

Toelichting

‘Heijtmorgen 14 en 14a Reek’

24 MEI 2022

STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Maashorst

Toelichting

‘Heijtmorgen 14 en 14a Reek’

Gegevens adviesbureau

Naam	: Pittiger in planologie
Adres	: Verwestraat 32
Postcode	: 5491BZ
Plaats	: Sint Oedenrode
Telefoon	: 06-19743337
Internet	: www.pittiger.com

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	8
2.1	Bestaande situatie.	8
2.2	Toekomstige situatie	11
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid.....	16
3.2	Provinciaal beleid.....	17
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
4	Milieuhygiënische aspecten	23
4.1	Algemeen.....	23
4.2	Akoestiek	23
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	26
4.5	Bodem.....	27
4.6	Externe Veiligheid	28
4.7	Natuur.....	31
4.8	Kabels en leidingen	33
4.9	Luchtkwaliteit <i>Beleidskader</i>	33
4.10	Verkeer en parkeren	37
4.11	Water	39
4.12	Geur	41
4.13	Gezondheid.....	43
4.14	Straling.....	46
4.15	Ladder voor duurzame verstedelijking	46
4.16	M.e.r.	47
5	Juridische planbeschrijving	49
6	Uitvoeringsaspecten	51
7	Bijlagen	53

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op Heijtmorgen 14 in Reek is een detailhandelsbestemming van kracht. De burens van dit perceel, woonachtig op de nummers 12 en 14a, hebben het perceel gekocht en gesplitst. Het is de bedoeling dat een deel van het aangekochte perceel bij het woonperceel van nummer 14a wordt getrokken en op een deel van het aangekochte perceel een nieuwe levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd.

Het geldende bestemmingsplan staat het initiatief niet toe. Dat betekent dat het niet mogelijk is om het initiatief zonder het bestemmingsplan te herzien te realiseren. Met die reden hebben de initiatiefnemers het beoogde plan voorgelegd aan de gemeente Landerd¹. De gemeente Landerd heeft op 9 juli 2020 per brief aan de initiatiefnemers laten weten dat ze medewerking wil verlenen aan het verzoek, omdat ze de op het perceel aanwezige detailhandelsbestemming graag wil laten vervallen. Om het initiatief mogelijk te maken moeten de initiatiefnemers een bestemmingsplan laten opstellen, zodat de gemeente dit in procedure kan brengen. Verder stelt de gemeente nog een aantal andere voorwaarden aan de medewerking aan het verzoek, namelijk:

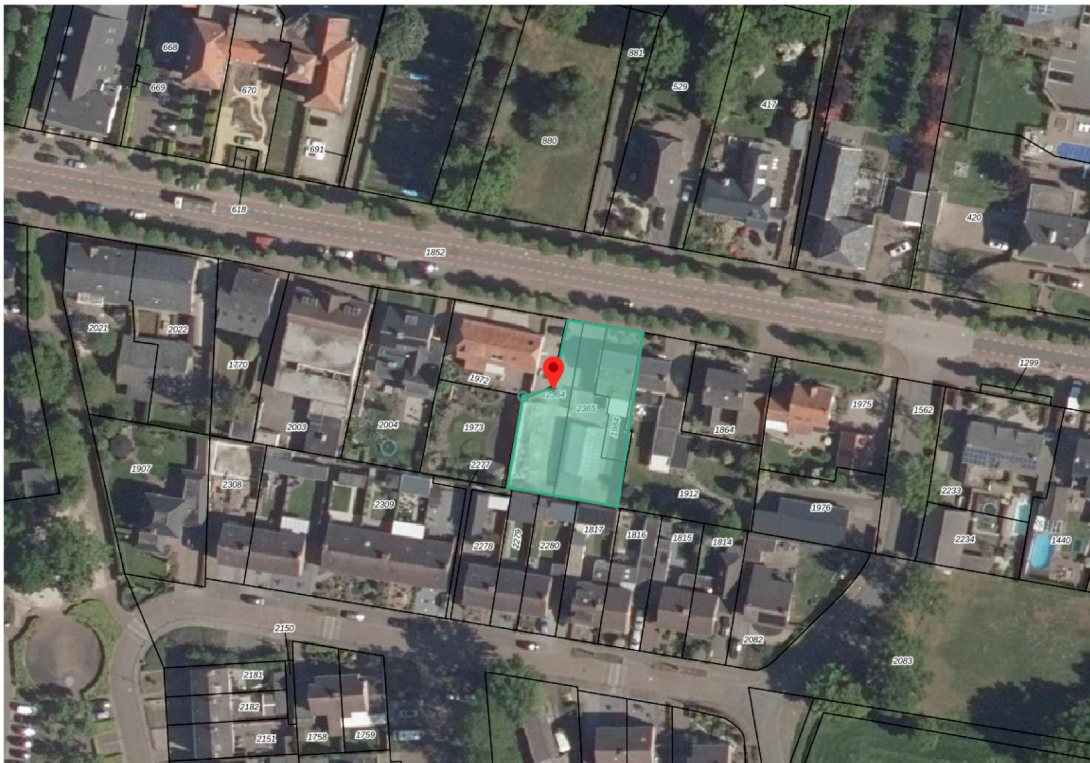
- de te realiseren woning is niet duurder dan € 300.000,-;
- dat 96m² aan bijgebouwen wordt toegestaan in het op te stellen bestemmingsplan voor het nieuwe perceel Heijtmorgen 14a;
- parkeren moet plaatsvinden conform het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' dat op 27 juni 2019 door de gemeenteraad van Landerd is vastgesteld;
- het plan moet in een later stadium door de welstandscommissie worden beoordeeld, welstandniveau 2 is van toepassing;
- aandacht voor vergroening van het voorterrein;
- er moeten een planschadeverhaalsovereenkomst en anterieure overeenkomst gesloten worden.

Dit document betreft de toelichting van het bestemmingsplan, waarin wordt gemotiveerd dat de plannen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan Heijtmorgen 14 en 14a, tussen Heijtmorgen 12 en 16 in, in Reek. Het gedeelte van de Heijtmorgen waaraan het plangebied is gelegen ligt in de bebouwde kom van Reek. De afbeelding hieronder geeft het plangebied (groen gearceerde gedeelte) op de luchtfoto met kadastrale kaart weer en laat ook de omgeving ervan zien.

¹ Landerd is sinds 1 januari 2022 met de gemeente Uden samengevoegd tot de gemeente Maashorst. Dit plan is tot stand gekomen terwijl de gemeente Landerd nog niet was opgegaan in de gemeente Maashorst. Daarbij geldt dat het beleid voor Landerd op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet is geharmoniseerd met dat van Uden tot dat voor Maashorst in zijn geheel. Het beleid van de voormalige gemeente Landerd is voor het plangebied daarmee nog van kracht, waardoor dit bestemmingsplan op basis daarvan is gemotiveerd.



Het plangebied is circa 839 m² groot. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie E, nummer 2364, 2365 en 1984.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
"Kom Reek"	26 januari 2012	n.v.t.
"Parapluplan wonen en parkeren Landerd"	27 juni 2019	n.v.t.

Het plangebied heeft de bestemming 'Detailhandel' en 'Wonen'. Ook is in een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' van kracht.

De gronden die bestemd zijn voor 'Detailhandel' zijn bedoeld voor:

- detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
- wonen in een bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;

2. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
3. parkeervoorzieningen.

De gronden die bestemd zijn voor 'Wonen' zijn bedoeld voor

- a. wonen;

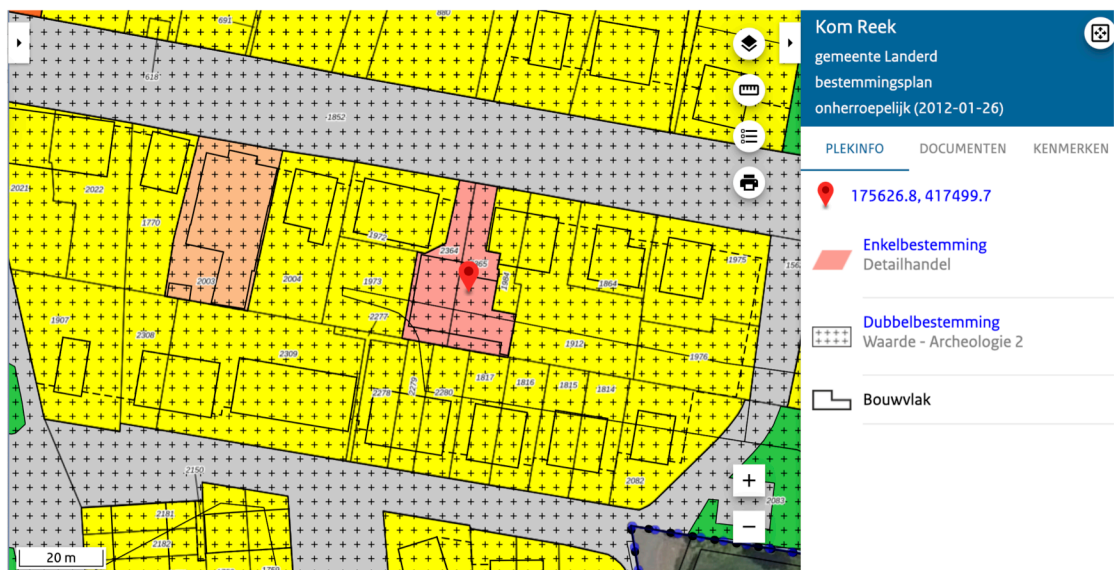
met daaraan ondergeschikt:

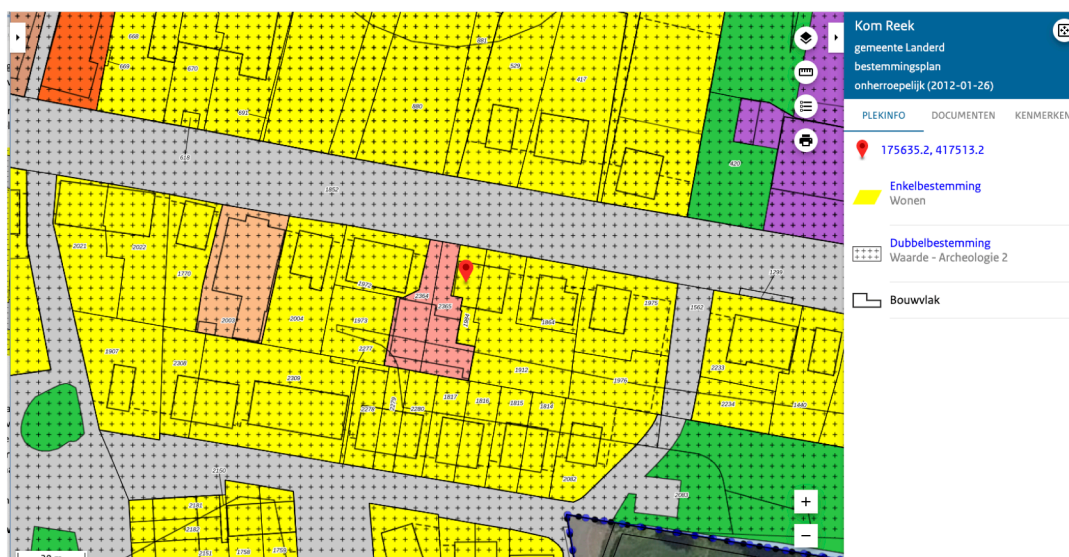
1. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
2. de (overige) daarbij behorende erven, tuinen en voorzieningen;
3. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

In het plangebied is wonen slechts toegestaan in een twee-aan-eengebouwde woning.

De regels behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' houden in dat de grond zonder vergunning niet meer dan 100 m² respectievelijk 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter mag worden geroerd.

Hieronder zijn twee uitsneden van het vigerende bestemmingsplan "Kom Reek" ter hoogte van het plangebied weergegeven. Zie het rode pijltje voor de locatie.





Via het parapluplan “Wonen en parkeren Landerd” zijn de definities van wonen voor alle locaties waar dit parapluplan van kracht is herijkt en de parkeernormen die in de gemeente gelden geregeld. In het plangebied is (nog) geen sprake van wonen, waardoor deze regels hier niet rechtstreeks van toepassing zijn. Voor wat betreft parkeren geldt dat voldaan moet worden aan de gestelde normen in het parapluplan.

Uit bovenstaande blijkt dat het initiatief niet past in het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bevat 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zullen in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de uitvoeringsaspecten voor wat betreft de planologische aanvaardbaarheid van het initiatief, hoofdstuk 6 een toelichting op de regels en hoofdstuk 7 een opsomming van de bijlagen.

2 Bestaande en toekomstige situatie

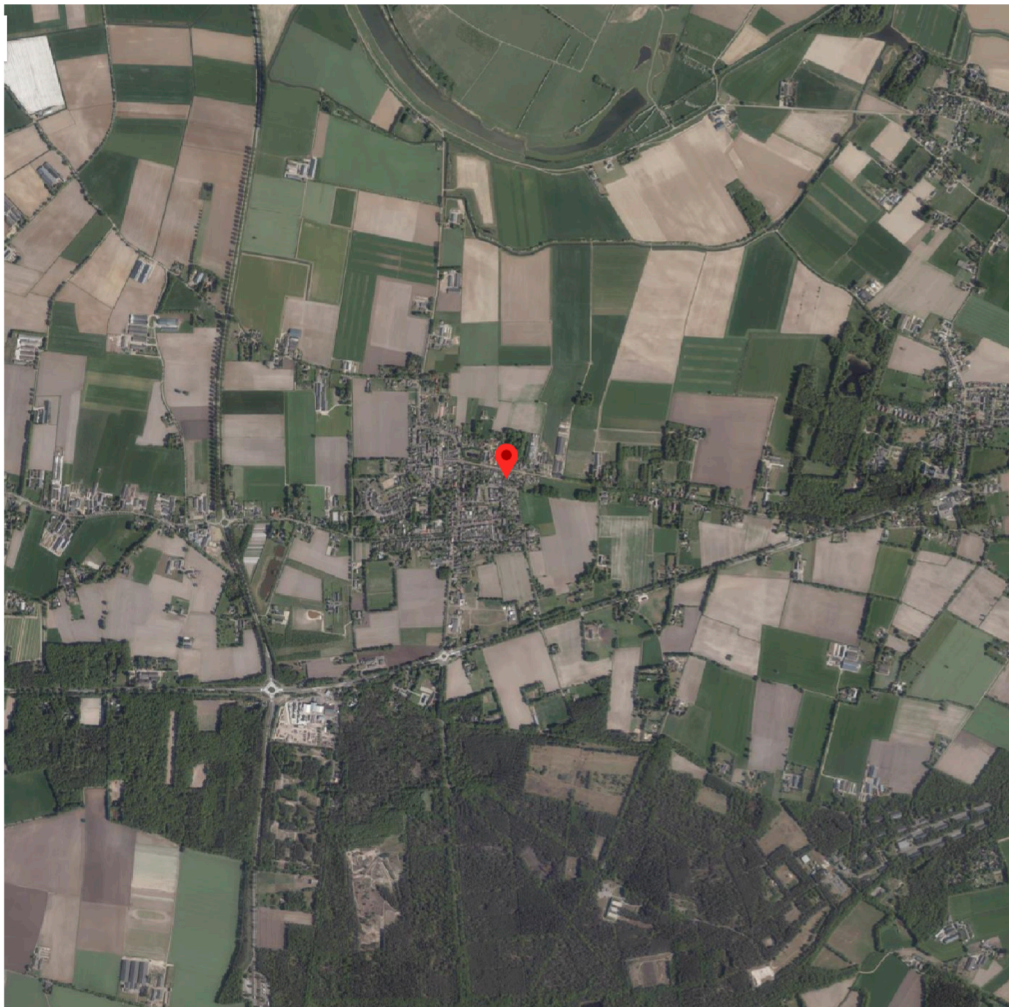
2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie ter plaatse uiteengezet.

2.1.1 Locatie in groter verband

Het plangebied is gelegen in de gemeente Maashorst. De gemeente Maashorst is een samenvoeging van de gemeenten Uden en Landerd. Het plangebied was onderdeel van de voormalige gemeente Landerd dat naast het dorp Reek bestond uit de dorpen Zeeland en Schaijk. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Reek, ten oosten van het dorpshart.

Hieronder is een afbeelding opgenomen ter illustratie van bovenstaande tekst. Het rode pijltje geeft de ligging van de locatie aan.



2.1.2 Locatie en directe omgeving

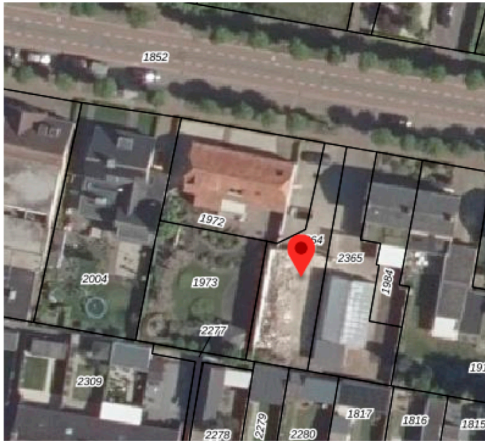
Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Heijtmorgen, ten oosten door Heijtmorgen 16, ten westen door Heijtmorgen 12 en ten zuiden door de achtertuinen van de

woningen aan de Soeterstraat. De functies die grenzen aan het plangebied zijn 'Wonen' en 'Verkeer' (Heijtmorgen).

De afbeelding hieronder illustreert de tekst hierboven (rode pijltje is plangebied, geel is 'Wonen', grijs is 'Verkeer').



Het plangebied is deels bestemd voor 'Detailhandel', maar hier niet meer voor in gebruik. De bebouwing op perceel 2364 is gesloopt. De bebouwing op perceel 2365 is in gebruik als onderdeel van het woonperceel van Heijtmorgen 14a. Op de afbeelding hieronder is dit zichtbaar (rode pijltje staat ter hoogte van het gesloopte gebouw).



De afbeeldingen hieronder geven een impressie van de bestaande situatie (voor sloop).



1



2



3



4

Op de afbeelding hieronder is te zien vanuit welke positie de foto's zijn genomen.



2.2 Toekomstige situatie

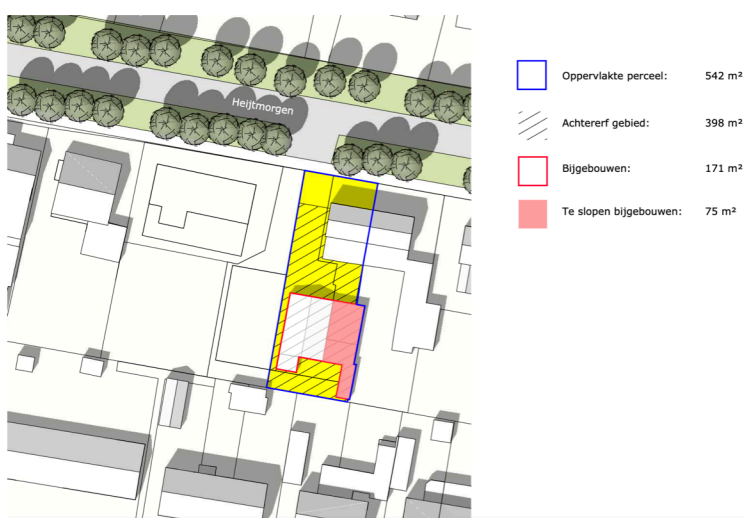
In deze paragraaf wordt de toekomstige situatie ter plaatse uiteengezet.

2.2.1 Planbeschrijving

Ter plaatse van het plangebied is het de bedoeling de detailhandelsbestemming te vervangen voor de bestemming 'Wonen'. Verder wordt ter plaatse van een deel van de nieuwe woonbestemming een nieuwe levensloopbestendige vrijstaande woning mogelijk gemaakt en het andere deel van de nieuwe woonbestemming wordt getrokken bij Heijtmorgen 14a. De woonbestemming die daar al van kracht is wordt groter en er worden meer vierkante meters aan bijgebouwen toegestaan. Een deel van de bebouwing behorende bij de detailhandelsfunctie blijft namelijk bestaan als bijgebouw bij Heijtmorgen 14a. Tegelijkertijd worden enkele reeds bestaande vierkante meters aan bijgebouw bij Heijtmorgen 14a gesloopt. In de nieuwe situatie wordt 96 m² totaal aan bijgebouwen bij de woning toegestaan. Dit is verantwoord omdat het slechts om 16 m² extra bebouwing gaat. Daarbij geldt dat het slopen van deze 16 m² niet mogelijk is zonder een groter deel van de bebouwing te slopen, wat kapitaalsvernietiging is. De afbeeldingen hieronder illustreren de tekst hierboven.



Nieuwe levensloopbestendige woning ter plaatse van Heijtmorgen 14



Situatie Heijtmorgen 14a

2.2.2 Stedenbouw

Van oudsher is er aan Heijtmorgen 14a in Reek sprake geweest van een detailhandelsbestemming. Op dit moment zijn dergelijke bestemmingen op plekken zoals onderhavige niet meer gewenst. Er zijn veel leegstaande detailhandelsmeters, waardoor een goed functionerend detailhandelscluster niet meer vanzelfsprekend is. Door detailhandelsfuncties op locaties zoals onderhavige te laten verdwijnen neemt het aantal detailhandelsmeters in totaliteit en op de 'verkeerde' plekken af, waardoor een goed functionerend detailhandelscluster meer kans van slagen heeft. Daarnaast is de kwanitatieve behoefte aan woningen in Reek nog niet volledig ingevuld en is er kwalitatief gezien behoefte aan levensloopbestendige woningen rond € 300.000,-. Dit tesamen maakt dat het initiatief als een goede ontwikkeling wordt gezien, met het initiatief wordt namelijk invulling gegeven aan het beleid.

Stedenbouwkundig gezien is de ontwikkeling van een nieuwe woning op deze plek aan het lint Heijtmorgen niet meteen logisch, echter omdat het hier een bestaande locatie betreft waar altijd 'traffic' is geweest richting de bebouwing en functie op het ietwat naar achteren gelegen perceel ligt toch voorstelbaar. Vooral ook omdat invulling wordt gegeven aan het

beleid om detailhandel op plekken zoals onderhavige te saneren en de behoefte aan levensloopbestendige woningen tot € 300.000,- wordt ingevuld.

Het is gezien voorgaande belangrijk dat de woning een eenvoudig opzet kent, net zoals de detailhandelsbebouwing die voorheen hier aanwezig was. Dit zodat de bebouwing een ondergeschikt karakter houdt aan de overige direct aan het lint Heijtmorgen gelegen bebouwing.

De afbeeldingen hieronder illustreren het bouwplan bestaande uit een woning die qua opzet helder en eenvoudig is. Het betreft een schuurtypologie die in uitstraling aansluit bij de eerder aanwezige bebouwing.





Voor wat betreft de bestaande detailhandelsbebouwing die bij het woonperceel Heijtmorgen 14a wordt getrokken is geen sprake van wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. Doordat wijzigingen niet aan de orde zijn kan worden volstaan met dat dit

stedenbouwkundig gezien voldoet. Met die reden wordt in deze paragraaf daarop niet verder ingegaan.

Wat aanvullend nog belangrijk is, is dat het voorterrein voor de voorgevel van de nieuwe levensloopbestendige woning wordt vergroend. Het is de bedoeling dat het voorterrein ingericht wordt als een voortuin zoals dat ook aan de orde is voor andere woonpercelen aan het Heijtmorgen. Hiervoor is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen: maximaal 50% van het voorterrein mag volledig worden verhard.

Welstand

Voor het plan is 'Welstandsniveau 2' van toepassing. Op 6 februari 2020 is het plan door de welstandscommissie getoetst. De commissie constateert dat zij niet gaat over de stedenbouwkundige inpassing of bestemmingswijziging. Wel kan gesteld worden dat er – indien de nieuwbouw zoals aangegeven qua hoofdvorm niet zal afwijken van de bestaande bebouwing – vanuit redelijke eisen van welstand geen principiële bezwaren tegen deze transformatie/ herbouw bestaan. De welstandscommissie heeft verder aandacht gevraagd voor de vergroening van het voorperceel. Dit laatste zal worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Onderhavig plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

De beleidsdoelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Noord-Brabant worden nader uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening die instructieregels voor gemeenten bevat. Na 1 januari 2022 zal die verordening tegelijkertijd met de Omgevingsvisie in werking treden. Tot die tijd geldt de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 en de daaruit voortgevloeide Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant waaraan gemeenten zich moeten houden. Hieronder wordt op beide instrumenten nader ingegaan.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die

op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant. De beleidsdoelstellingen vanuit de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 zijn nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin zijn regels gesteld waaraan gemeenten zich moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de paragraaf hierna wordt onderhavig initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant getoetst.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in

Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor de 'Landelijke kern'. Zie de uitsnede van de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder.



De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie in de kern van Reek met 1 woning.

Op onderhavige ontwikkeling is artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In dit artikel is geregeld dat ontwikkelingen die voorzien in de functie 'Wonen' binnen het stedelijk gebied moeten zijn gelegen. Onderhavige ontwikkeling (stedelijk van aard) ligt in het bestaand stedelijk gebied.

Ook moet de ontwikkeling passen in de regionale afspraken. De nieuwe woning is passend binnen de afspraken die de gemeente in het RRO heeft gemaakt.

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en voor zover het het landelijk gebied betreft ook kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt met uitzondering van kwaliteitsverbetering van het landschap, omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft, hieraan invulling gegeven.

Het plan is gelegen in de kern van Reek. Door hier één woning toe te voegen, wordt een functie waaraan minder behoefte is gesaneerd (herontwikkeling) en is dergelijk ruimtebeslag niet op een uitbreidingslocatie benodigd. Het plangebied is aan alle zijden reeds ingekapseld door bestaande bebouwing. De nieuwe woning wordt in duurzame materialen en energiezuinig uitgevoerd en is qua architectuur, vorm, massa en materiaalgebruik passend in het landschap en de omgeving. Zie ook paragraaf 2.2 'Stedenbouw'. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is er in verband met het voorgenomen initiatief geen sprake van strijdigheden. Voldaan wordt aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

Op 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Landerd de Structuurvisie Landerd opnieuw gewijzigd vastgesteld.

De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

- wonen;
- economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- voorzieningen (commercieel en niet-commercieel);
- omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving);
- verkeer en mobiliteit;
- water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

De structuurvisie bevat ook enkele uitvoeringsparagrafen. Die paragrafen gaan in op de kostenaspecten van het te voeren beleid en het verhalen van kosten. Belangrijke aspecten zijn het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, het verhogen van de kwaliteit van het landschap en het realiseren van een goede ruimtelijke ordening ten opzichte van de woningbouwopgave.

Wonen

Het plangebied is gelegen in een gebied dat in de structuurvisie voor wonen is

aangeduid en vormt met die reden een belangrijke afweging om medewerking te verlenen aan het initiatief dat qua functie uit wonen bestaat en waarmee een detailhandellocatie in woongebied verdwijnt. Dergelijke locaties in kleine kernen zoals Reek hebben vaak met leegstand te maken, zoals ook in onderhavige situatie het geval is en wat niet bevorderend is in het kader van de leefbaarheid.

Uitvoeringsparagrafen

In onderhavige situatie zijn alleen de uitvoeringsparagrafen parkeren en woningbouwopgave relevant. De andere uitvoeringsparagrafen worden met die reden verder niet aangehaald.

Uitvoeringsparagraaf parkeren

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in met name de centra van Zeeland en Schaijk. Het gemeentelijke standpunt is dat in principe op eigen terrein in de eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd zoals die door de gemeente zijn vastgesteld. Als dat niet (geheel) lukt, moet per initiatief middels een (dynamische) parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal de ruimtelijke ontwikkeling moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein. Er is dan ook een parkeerbonds ingesteld waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in de kommen van Zeeland en Schaijk moeten bijdragen die niet in voldoende parkeergelegenheid en op eigen terrein kunnen voorzien.

Uitvoeringsparagraaf woningbouwopgave

Ten aanzien van de woningbouwopgave voor Reek wordt het meest recente beleid in de Woonvisie (Landerd) beschreven. In de volgende paragraaf is de Woonvisie opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling vindt voor zover van toepassing aansluiting bij de structuurvisie. Het parkeren wordt volledig – conform de gemeentelijke beleidsregels voor parkeren/ paraplubestemmingsplan - op eigen terrein opgelost.

Voldaan wordt aan de Structuurvisie Landerd.

3.3.2 Woonvisie ‘Wonen in krachtige kernen, ruimte voor nieuwe initiatieven’

De gemeenteraad van Landerd heeft voor de periode 2019 tot en met 2023 de woonvisie ‘Wonen in krachtige kernen, ruimte voor nieuwe initiatieven’ vastgesteld.

De prognose voor de periode tot 2040 bestaat uit 475 woningen extra, deze prognose is onderverdeeld in harde en zachte plancapaciteit. De totale harde plancapaciteit is 256 woningen. De totale zachte plancapaciteit is 309 woningen. Voor Reek is de toevoeging van 53 woningen aan de orde.

Er is sprake van een ruime overcapaciteit in plannen op dit moment, wat leidt tot veel kans op negatieve concurrentie. Met die reden moet zorgvuldig omgegaan worden met de beslissing over welke plannen wel en welke niet passend zijn. Nieuwe initiatieven worden met die reden vooral kwalitatief getoetst. Verschillende vragen spelen daarbij een rol: Voorziet het plan in een behoefte? Licht het op de juiste plaats? En wat is de

maatschappelijke meerwaarde? Aan de hand van een inspiratie- en toetsingskader wordt kwalitatieve planoptimalisatie concreet gemaakt.

De kaders voor het woonbeleid en de bijbehorende kwalitatieve 'toetsing' ligt in de cruciale veranderingen in wet- en regelgeving. Er zijn in de woonvisie 4 thema's benoemd. Zo hecht de gemeente veel waarde aan duurzaamheid en wil de gemeente bepaalde doelgroepen extra faciliteren (senioren, starters, CPO), vindt zij dat de inrichting van de openbare ruimte gezond, klimaatadaptief en ecologisch optimaal moet worden ingericht en vindt zij het belangrijk dat stedenbouwkundig/ landschappelijk gezien sprake is van maatschappelijke meerwaarde.

Aan onderhavig plan kan medewerking worden verleend, omdat er een detailhandelfunctie mee wordt wegbestemd. Op een plek als onderhavige (kleine kern waar een detailhandelslocatie met leegstand te maken heeft) is dit een zeer wenselijke ontwikkeling. Daarbij speelt het plan in op de woningbehoefte van de vitale senior, een doelgroep die speciale aandacht heeft in de woonvisie.

Onderhavige ontwikkeling vindt aansluiting bij de woonvisie.

4 Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan), zoals de Wet Geluidshinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan (alook een ruimtelijke onderbouwing), indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidgevoelige objecten.

Consequenties

In het plangebied wordt een geluidgevoelig object opgericht. Geen sprake is van de ontwikkeling van een nieuwe geluidsbron. Het nieuwe geluidgevoelige object is ingevolge de Wet geluidhinder niet gelegen in een geluidszone van een weg. De Heijtmorgen is ter hoogte van het plangebied een 30 km/uur weg en hoeft daardoor alleen in het kader van een goed woon- en leefklimaat/ goede ruimtelijke ordening te worden beschouwd. Door Nipa milieutechniek is een quickscan akoestisch onderzoek verkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 1). De resultaten van het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

“In de tabel hieronder zijn de maatgevende geluidbelastingen weergegeven in de waarneempunten met geluidbelasting Lden van de gevel in dB.

Naam	Omschrijving	Hoogte (meter)	Geluidbelasting Lden (dB)
01	Voorgevel	1,5/4,5	42/43
02	Zijgevel	1,5/4,5	29/31
03	Achtergevel	1,5/4,5	<20

Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33

dB te voldoen. Bij de berekende geluidbelasting van ten hoogste 42 dB is het woon- en leefklimaat zonder nader onderzoek naar de geluidwering gewaarborgd.”

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

In de nabijheid van de ontwikkeling is geen spoorweg aanwezig, waardoor railverkeerslawaaï niet aan de orde is. Ook luchtverkeerslawaaï is in onderhavige situatie niet relevant. Uit de paragraaf die ingaat op bedrijven en milieuzonering verderop in deze paragraaf blijkt dat ook het aspect industrielawaaï in onderhavige situatie niet aan de orde is.

Akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling of andersom, de ontwikkeling vormt geen belemmering voor omliggende functies.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) was geïmplementeerd in de Monumentenwet, tot deze wet op 1 juli 2016 vervangen werd door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Een belangrijk doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.

Consequenties

Volgens het vigerende bestemmingsplan (waarin de gemeentelijke archeologische beleidskaart is doorvertaald) gelden in het plangebied twee dubbelbestemmingen in het kader van de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Het gaat om de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 4. In geval in een plangebied twee dubbelbestemmingen van kracht zijn geldt de meest beperkende. Dat betekent in onderhavige situatie dat een vergunning nodig is in geval bodemingrepen groter dan 100 m² met een diepte van meer dan 0,5 meter plaatsvinden.

De beoogde bodemingreep omvatten meer vierkante meters dan 100. Dat betekent dat archeologisch onderzoek aan de orde is. Er is in onderhavige situatie nog geen onderzoek uitgevoerd. Dat betekent dat de dubbelbestemmingen die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan worden doorvertaald. Dit zorgt ervoor dat eventueel aanwezige archeologische waarden zijn beschermd. Bij aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen moet een archeologisch onderzoek worden overlegd waaruit blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische resten in het plangebied.

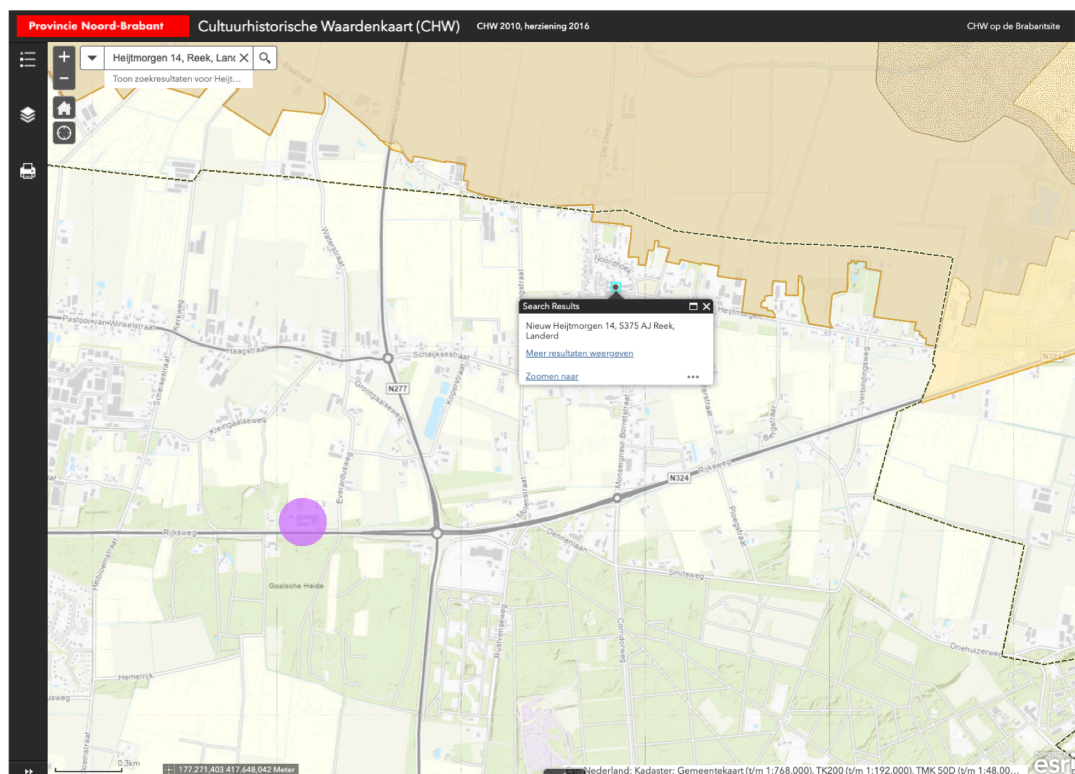
4.3.2 Cultuurhistorie en monumenten

Beleidskader

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen (alsook ruimtelijke onderbouwingen).

Consequenties

Blijkens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is ter plaatse van het plangebied geen sprake van een complex van cultuurhistorisch belang, een archeologisch landschap, een cultuurhistorisch waardevol gebied of een cultuurhistorisch landschap.



In en nabij het plangebied zijn geen beschermde rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woning(en) een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Consequenties

Het betreft hier de ontwikkeling van een milieugevoelig object. In de omgeving van het plangebied is – op redelijke afstand – een diversiteit aan bedrijvigheid gelegen omdat het plangebied is gelegen aan een oud dorpslint. Van oudsher zijn hier diverse functies naast elkaar aanwezig geweest (en nog aanwezig). Hieronder is op basis van de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering een tabel opgenomen met daarin de bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied inclusief richtafstanden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied. In onderhavige situatie kan uitgegaan worden van een gemengd gebied. Dit, omdat het een gebied betreft waar een veelheid aan functies met een dorps karakter en wonen naast elkaar bestaan.

Bedrijf	SBI-code	Richt-afstand geur - rustige woon- wijk - gemengd gebied	Richt-afstand stof - rustige woon- wijk - gemengd gebied	Richt-afstand gevaar - rustige woon- wijk - gemengd gebied	Richt-afstand geluid - rustige woonwijk - gemengd gebied	Werkelijke afstand bestemmingsvlak bedrijvigheid tot de nieuwe functies in het plangebied in meters
Bedrijf cat. 1 & 2 (Heijtmorgen 19a)	Algemene categorie 2 bedrijvighei	- 30 - 10	- 30 - 10	- 30 - 10	- 30 - 10	73

	d					
Gemengd (Heijtmorgen 8a t/m 10), meest zware functie toegelaten functie: bedrijvigheid cat. 1 & 2	Algemene categorie 2 bedrijvighei d	- 30 - 10	- 30 - 10	- 30 - 10	- 30 - 10	36
Horeca (Heijtmorgen 1 t/m 1a, categorie 2 en 3)	561	- 10 - 0	- 0 - 0	- 10 - 0	-10 -0	106
	563	- 0 - 0	- 0 - 0	- 10 - 0	- 10 - 0	106

Uit bovenstaande tabel blijkt dat alle afstanden voor een rustige woonwijk (en daarmee ook voor een gemengd gebied) worden gehaald.

Conclusie

Samenvattend blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en dat bedrijven e.d. in de omgeving van het plangebied door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

4.5 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen (alook ruimtelijke onderbouwingen) moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen (alook ruimtelijke onderbouwingen) zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Ter plaatse van de ontwikkeling is door Van Oort Bodemonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2 van dit bestemmingsplan. Hieruit blijken de volgende conclusies.

“Grond

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van de boringen geen verontreinigingen, bijmengingen, afwijkingen of andere bijzonderheden waargenomen.

Op basis van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- *In zowel de mengmonsters van de bovengrond als het mengmonster van de ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde gehalten waargenomen.*

De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. De kwaliteit van de grond voldoet aan de achtergrondwaarde.

Grondwater

Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen tijdens het plaatsen van de peilbuis en het bemonsteren van het grondwater.

Op basis van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- *In het grondwatermonster (GRW) zijn ten opzichte van de streefwaarde geen verhoogde gehalten gemeten.*

Het grondwater is niet verontreinigd.

Hypothese

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese ‘verdacht’ te worden verworpen. In zowel grond als grondwater zijn zintuiglijk en analytisch geen verontreinigingen aangetoond. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.”

Conclusie

De gemeente Maashorst is bevoegd gezag, het onderzoeksbureau heeft slechts een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaalt dan ook of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Het bevoegd gezag heeft het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek beoordeeld en heeft hiermee ingestemd.

Bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

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

Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben).

Risico-ontvangers

Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Risicobronnen

Binnen de beleidskaders voor de 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 op een bepaalde plaats, om 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 (welke als wettelijk 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.

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 én verantwoord door het bevoegd gezag.

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 een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

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

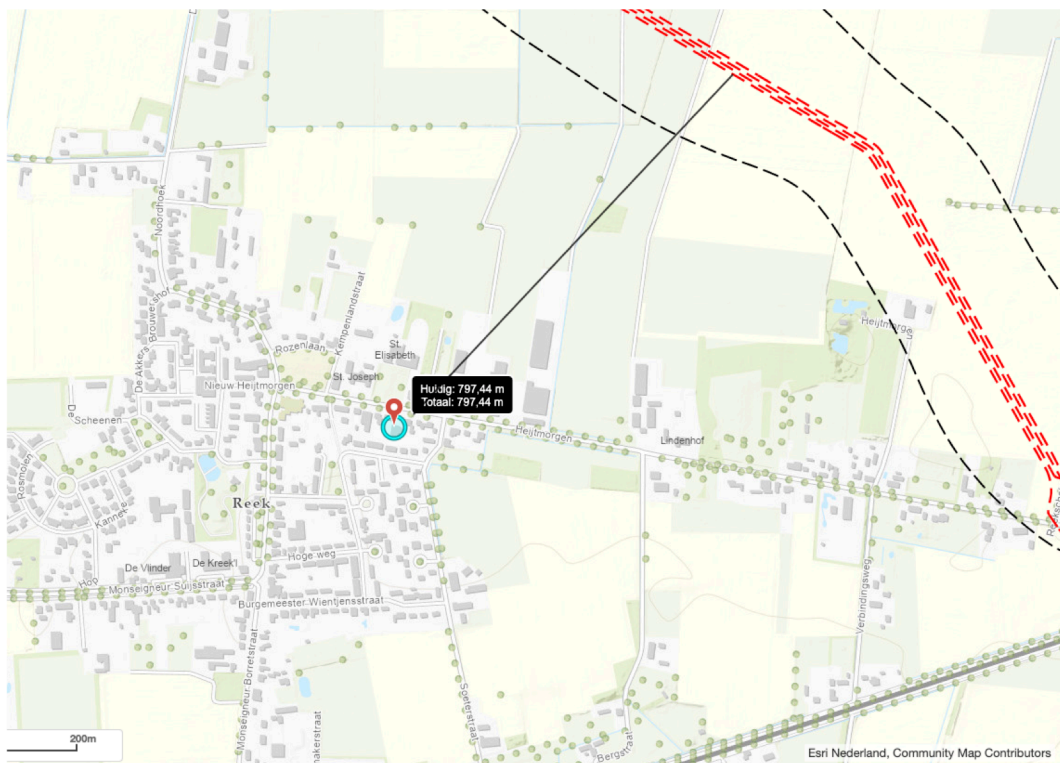
Overige wet- en regelgeving

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

Consequenties

De ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe woning. Een nieuwe woning is een kwetsbaar object (risico-ontvanger). Om de externe veiligheidsrisico's voor het plangebied te inventariseren is de risicokaart geraadpleegd.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de risicokaart, daarop is zichtbaar in hoeverre in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle inrichtingen, wegen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen et cetera.



In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportassen. Uit de risicokaart blijkt dat op circa 775 meter aardgastransportleidingen (buisleidingen) van de Gasunie zijn gelegen. Het plangebied is niet gesitueerd binnen de plaatsgebondenrisicocontour. Dit betekent dat het plaatsgebondenrisico geen belemmering vormt voor de realisatie van het planvoornemen. Rond deze leidingen is wel sprake van een veiligheidsafstand, waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Het veiligheidsgebied reikt tot 140 m, 190m en 220m van de aanwezige leidingen. Het plangebied is niet gelegen binnen die afstanden. Het groepsrisico vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en hoeft met die reden niet nader onderzocht te worden.

Vanuit externe veiligheidswetgeving e.d. kan geconcludeerd worden dat er geen wettelijke beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Natuur

Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen.

Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtsgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Consequenties

Soortenbescherming

De te slopen bebouwing in het plangebied is reeds gesloopt. In het plangebied zijn verder geen bomen of ander groen aanwezig. Het uitvoeren van een flora en faunaonderzoek is met die reden niet zinvol (meer).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand (> 10 km) van Natura 2000-gebieden. Een stikstofonderzoek is niet noodzakelijk. Hoewel de landelijke handreiking helaas niet meer gebruikt mag worden (sinds de wijzigingen in AERIUS versie 2020 per oktober) betreft het slechts een kleine ontwikkeling (één vrijstaande woning). Gezien het project slechts één woning betreft op relatief grote afstand van natura 2000 gebieden hoeft geen berekening gevraagd te worden. We kunnen voor dit project op voorhand met relatieve

zekerheid zeggen dat geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal plaats vinden op een natura 2000 gebied.

Geen effecten worden verwacht op beschermde gebieden of soorten. Natuur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Voor onderhavige locatie is een KLIC-melding uitgevoerd. In het plangebied is geen sprake van leidingen. Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn

aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

Stof	Soort norm	Concentratie	Status
NO ² - Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	40 µg/m ³ (sinds 2015)	Grenswaarde
NO ² - Stikstofdioxide	Uurgemiddelde (mag max. 18x per jaar worden overschreden)	200 µg/m ³	Grenswaarde
PM ₁₀ - fijnstof	Jaargemiddelde ¹	40 µg/m ³	Grenswaarde
PM ₁₀ - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	Advieswaarde (WHO)
PM ₁₀ - fijnstof	Daggemiddelde (mag max. 35x per jaar worden overschreden)	50 µg/m ³	Grenswaarde
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde	25 µg/m ³	Grenswaarde
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	Indicatieve grenswaarde (EU)
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde blootstellingsconcentratie	20 µg/m ³	Grenswaarde ²
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde	5 µg/m ³	Advieswaarde (WHO)

Consequenties

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Aangezien het hier een ruimtelijke ontwikkeling betreft die genoemd staat in de Regeling NIBM, een woningbouwlocatie met minder dan 1.500 woningen, kan

geconcludeerd worden dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project NIBM is.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen, kantoren en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

In het plangebied worden geen 'gevoelige bestemmingen' mogelijk gemaakt.

Bedrijven

In de nabijheid van de locatie liggen geen industriële bedrijven die zorgen voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Veehouderijen die in de wijdere omgeving liggen worden in de paragraaf gezondheid van deze toelichting beschouwd.

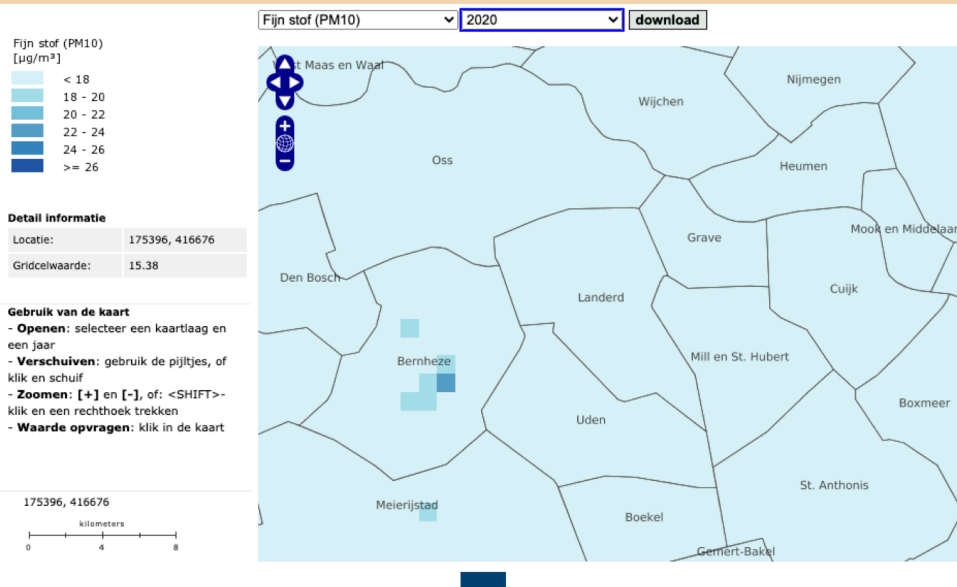
Grenswaarden luchtkwaliteit

Gekeken naar de voorspellingen voor deze stoffen met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)² blijkt dat voldaan wordt aan deze grenswaarden. Uitsneden van de kaarten ter hoogte van het plangebied zijn hieronder opgenomen.

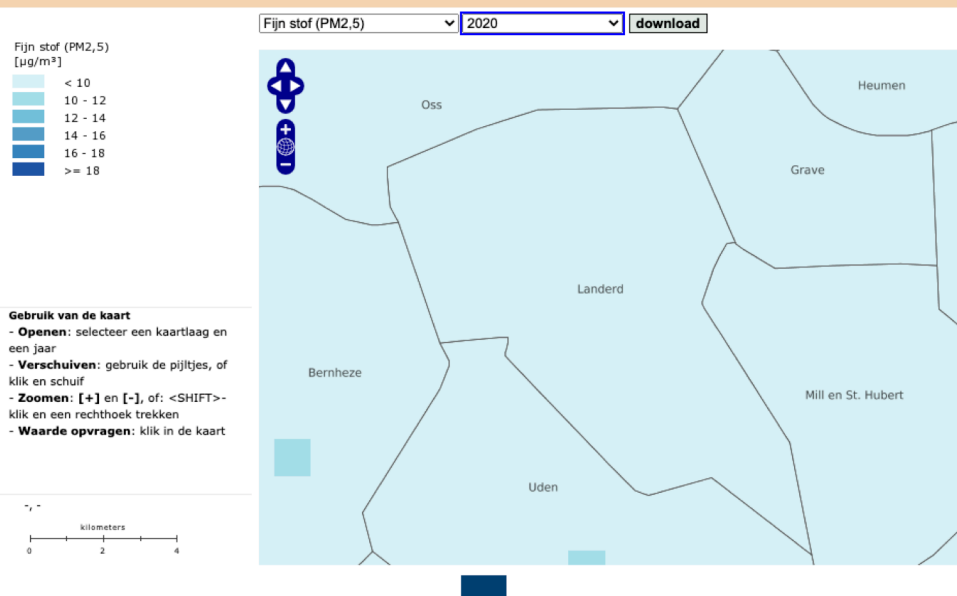
² Bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>

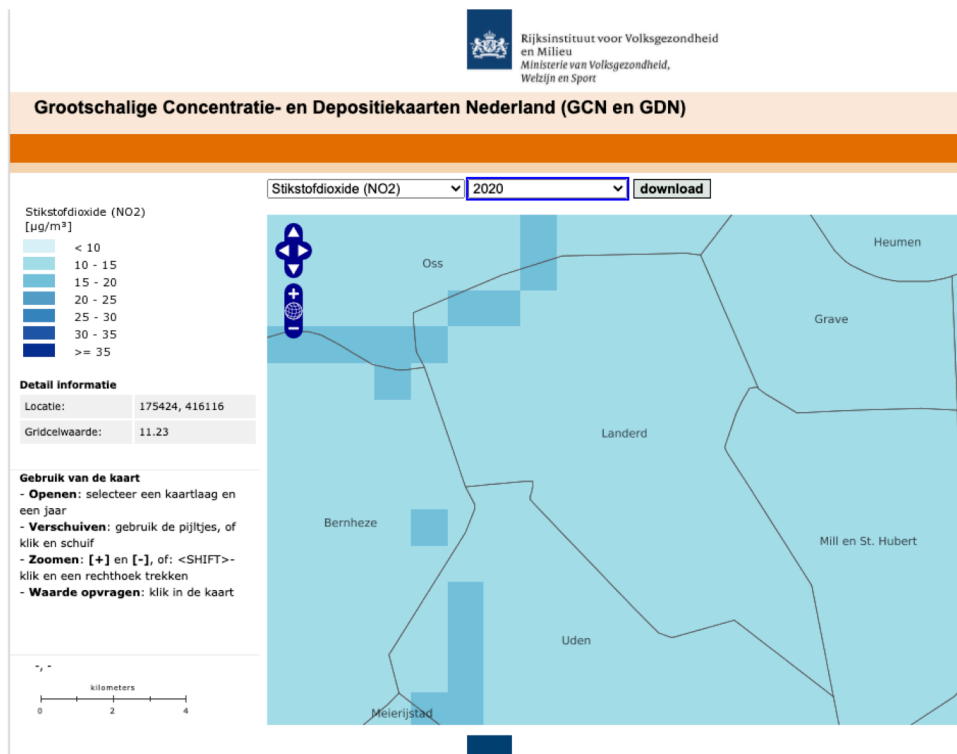


Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)





Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit omdat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, daarnaast is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmerende factor.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten op de Heijtmorgen. Voor de nieuwe woning geldt dat geen nieuwe inrit hoeft te worden aangelegd, omdat er reeds een inrit aanwezig is voor de voormalige detailhandelsfunctie en de woonfunctie op nummer 14a. Voor wat betreft de verkeersbewegingen die gepaard gaan met het initiatief geldt dat deze in de nieuwe situatie afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Voor de locatie is voor de huidige functie gerekend met de verkeerskencijfers die conform CROW gelden voor de verkeersaantrekkende werking van wit- en bruingoedzaken. Deze is in 'rest bebouwde kom', 'weinig stedelijk' 89,1 – 107,1 per 100 m² bvo. In onderhavige situatie is in de huidige situatie sprake van circa 325 m² bvo. Dit leidt tot een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van $98,1 \times 3,25 = 318,8$ verkeersbewegingen per etmaal. Voor de nieuwe functie geldt conform CROW een verkeersaantrekkende werking van 7,8 tot 8,6 (weinig stedelijk, rest bebouwde kom, vrijstaande koopwoning) verkeersbewegingen per etmaal. Gemiddeld gaat het om 8,2 verkeersbewegingen per etmaal totaal. Voor de toevoeging van bebouwing aan het bestaande woonperceel aan Heijtmorgen 14a geldt dat dit niet leidt tot extra verkeersbewegingen. Deze afname in verkeersbewegingen heeft een positief effect op

de Heijtmorgen. Verder geldt dat de Heijtmorgen een erftoegangsweg type II betreft die 6000 mvt/ etmaal aankan. Dit aantal is op dit moment op de Heijtmorgen niet aan de orde.

Het aspect verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Parkeren

De gemeente Maashorst heeft haar parkeerbeleid voor het grondgebied van de voormalige gemeente Landerd vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'. Op basis van deze beleidsregels geldt voor onderhavige ontwikkeling (nieuwe vrijstaande woning) een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen (koop, huis, vrijstaand). Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Voor het bijgebouw bij Heijtmorgen 14a geldt geen aanvullende parkeerbehoefte bovenop de bestaande situatie. Het gaat hier slechts om een bijgebouw bij bestaand wonen. Het wonen vindt reeds plaats en het bijbehorende parkeren is conform het gemeentelijke beleid op eigen terrein opgelost (2 parkeerplaatsen op eigen terrein voor het bijgebouw, bezoekersparkeren in de openbare ruimte (langsparkeren) voor de woning)

Voor de nieuwe vrijstaande woning is ruimte voor het parkeren van auto's. Aangezien het hier om een gezamenlijk erf gaat waar ook de woning aan Heijtmorgen 12 parkeert is het van belang dat de totale parkeerbehoefte (ook van Heijtmorgen 12) hier ingevuld kan worden. Heijtmorgen 14a maakt ook gebruik van het gezamenlijke erf. Zij rijden over het erf, maar parkeren verderop op het erf voor het bijgebouw dat aan hun perceel wordt toegevoegd. De parkeerbehoefte van Heijtmorgen 14a is met die reden niet relevant hier, omdat hun auto's niet op 'dezelfde' ruimte staan. Voor het erf geldt voor alle drie de aangrenzende woningen dat zij het recht hebben om dit erf te gebruiken (recht van overpad).

Voor de woning aan Heijtmorgen 12 geldt – net als voor de nieuwe vrijstaande woning - een parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen. In totaal gaat het met die reden om een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen die op het erf aan de voorzijde moet kunnen worden opgelost. Er is hier ruimte voor 5 haakse parkeerplaatsen en een in-/uitrijdstrook (totale breedte van het erf is 13 meter, waardoor ruimte is voor een parkeerplaats van 5 meter diep en een in- en uitrijdstrook van 6 meter), welke beide halfverhard zullen worden uitgevoerd. In combinatie met het toepassen van groene elementen ontstaat hier op deze manier een bruikbaar doch groen erf aan de Heijtmorgen.

Voldaan wordt aan het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer en parkeren.

4.11 Water

Beleidskader

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

In Brabant één keur

In heel Brabant geldt één keur. In de keur staan de regels die voor wateraspecten in Brabant gelden. In de keur ligt de nadruk op wat mag en niet op wat niet mag. Daarnaast is er ook in opgenomen wanneer een activiteit vergunningsvrij is, er een melding voor moet worden gedaan of er een vergunning voor nodig is.

Verhardingstoename tot 500 m²

In de keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: ¼ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv), ½ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 500 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels. Bij een toename vanaf 10.000 m² is ook een watervergunning benodigd.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Maashorst stelt bij nieuwbouw eisen ten aanzien van afvalwater en hemelwater. Hierbij geldt voor het grondgebied van de voormalige gemeente Landerd als uitgangspunt dat de waterproblematiek die kan ontstaan bij de ontwikkeling niet mag worden afgewenteld op de omgeving. De aan te houden volgorde is als volgt:

1. (Her)gebruik van hemelwater door deze op te vangen;
2. Bergen en vertraagd afvoeren door middel van bijvoorbeeld een wadi of bergingsvijver, met als doel water tijdelijk op te kunnen vangen;
3. Rechtstreekse afvoer naar oppervlaktewater: indien bergen niet gaat, dient het water te worden afgevoerd naar bijvoorbeeld sloten en kanalen;
4. Afvoeren naar het rioolstelsel: als bovenstaande niet mogelijk is vindt afvoer plaats via de riolering.

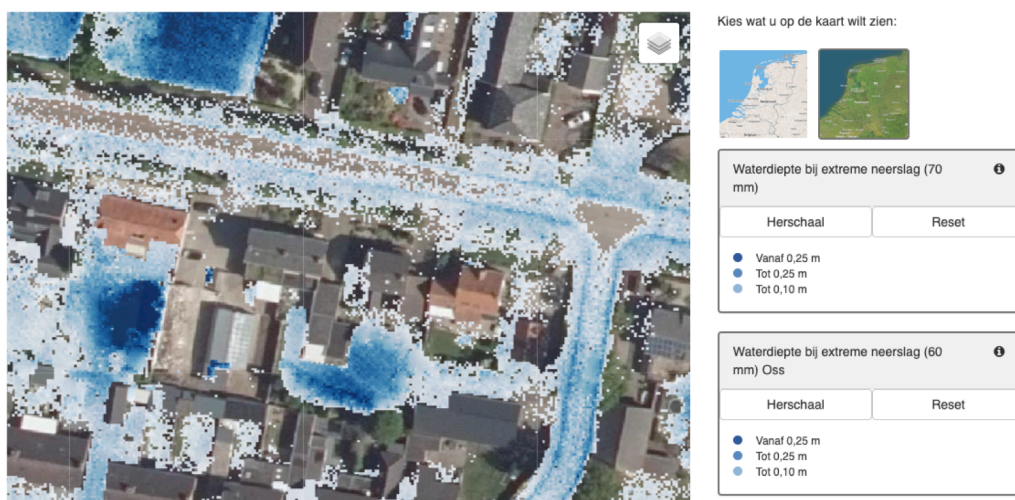
Consequenties

Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling geen waterbelang voor het waterschap gemoeid is. De ontwikkeling leidt namelijk niet tot een verhardingstoename (verhardingsafname is aan de orde) en het plangebied ligt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Doordat geen sprake is van verhardingstoename (juist afname) geldt ook vanuit gemeentelijk beleid geen aanvullende wateropgave (compenserende maatregelen) bovenop hetgeen is opgenomen in de keur.

Het hemelwater dat in het plangebied valt wordt op dezelfde wijze afgevoerd als in de huidige situatie aan de orde is. Het water raakt door de nieuwe bebouwing niet verontreinigd, omdat geen materialen worden gebruikt die verontreinigend werken. Aanvullend hierop is aan de orde dat water in de nieuwe situatie gemakkelijker direct kan infiltreren, omdat in het plangebied sprake zal zijn van een afname van verharding (vergroening voorterrein). Dit heeft een positief effect op de waterhuishoudingssituatie ter plaatse.

Op de afbeelding hieronder, afkomstig van as50.klimaatatlas.net, is zichtbaar dat bij hevige regenval rondom het plangebied de waterhoogte op sommige plekken meer dan 0,25 meter is. De vergroening in het plangebied zal hierop een positief effect hebben. Daarbij is het belangrijk dat bij de nieuwbouw rekening hiermee wordt gehouden en de dorpelhoogte hierop wordt afgestemd.



Het plangebied is – in verband met de lozing van afvalwater - reeds aangesloten op het gemeentelijke riool (gemengd stelsel). Aansluiting hierop hoeft niet meer te worden gerealiseerd.

Conclusie

Water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.12 Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van woningen in het plangebied geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Deze wet wordt dan ook voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuwe woning ter plaatse van het plangebied dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De wet geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een voor geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Binnen de in de Wgv genoemde bandbreedten kan van deze normen worden afgeweken, zodat per gemeente maatwerk kan worden gesteld. Het aspect geurhinder wordt getoetst voor de beoogde op te richten woningen en de bestaande bedrijfswoning. In artikel 14 van de Wgv is opgenomen dat bij omzetting van een bedrijfswoning die op of na 2000 opgehouden is onderdeel uit te maken van een veehouderij voor deze nieuwe bestemming dezelfde afstand voor geur geldt als ware deze woning nog een bedrijfswoning.

Gemeentelijk geurbeleid

Op 11 december 2014 stelde de gemeenteraad van Landerd de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd en de Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd vast. Op 12 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Landerd de verordening gewijzigd vastgesteld. Het doel van de Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014 is om geurhinder als gevolg van veehouderijen te beperken. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

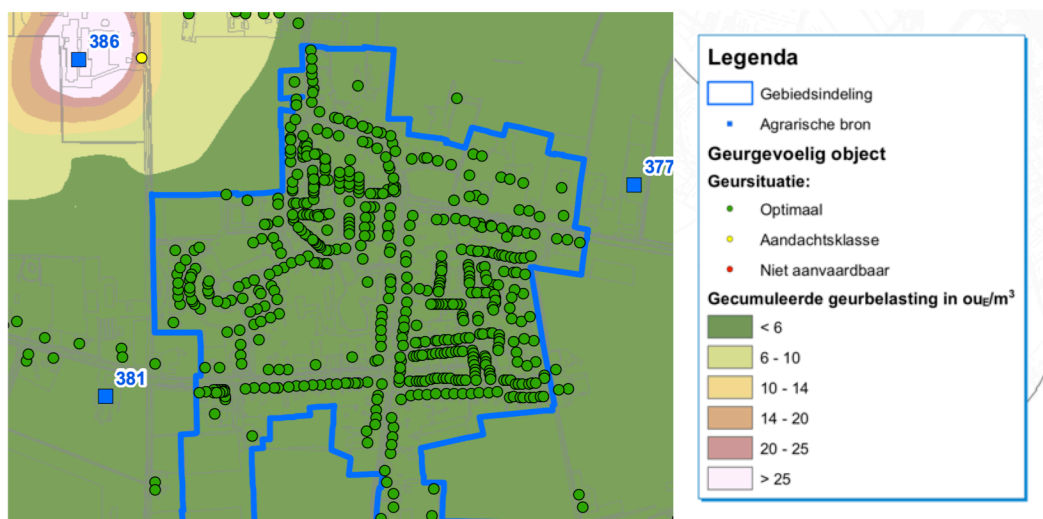
De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Dit is weergegeven op een normenkaart. Ook zijn met de geurverordening minimale afstanden vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object). Voor de woonkern Reek bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geurgevoelige objecten 2,0 oue/m³ (voorgrondbelasting). Voor de achtergrondbelasting geldt dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Consequenties

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in de geurcontour of vaste afstand van een individuele veehouderij (voorgrondbelasting). Aan de geurnorm die voor de voorgrondbelasting geldt wordt dan ook voldaan.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting (gecumuleerde geurbelasting van veehouderijen met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld) is in het plangebied een geurbelasting van minder dan 6 oue/m³ van toepassing. De geursituatie voor gevoelige objecten in en nabij het plangebied wordt als optimaal beoordeeld. Zie hiertoe onderstaande uitsnede van de geurkaart met gecumuleerde geurbelasting van de voormalige gemeente Landerd (2017).



De normen die zijn vastgesteld voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor geurgevoelige functies worden ter plaatse van het plangebied niet overschreden, veehouderijen worden door de ontwikkeling niet in hun belangen geschaad.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.13 Gezondheid

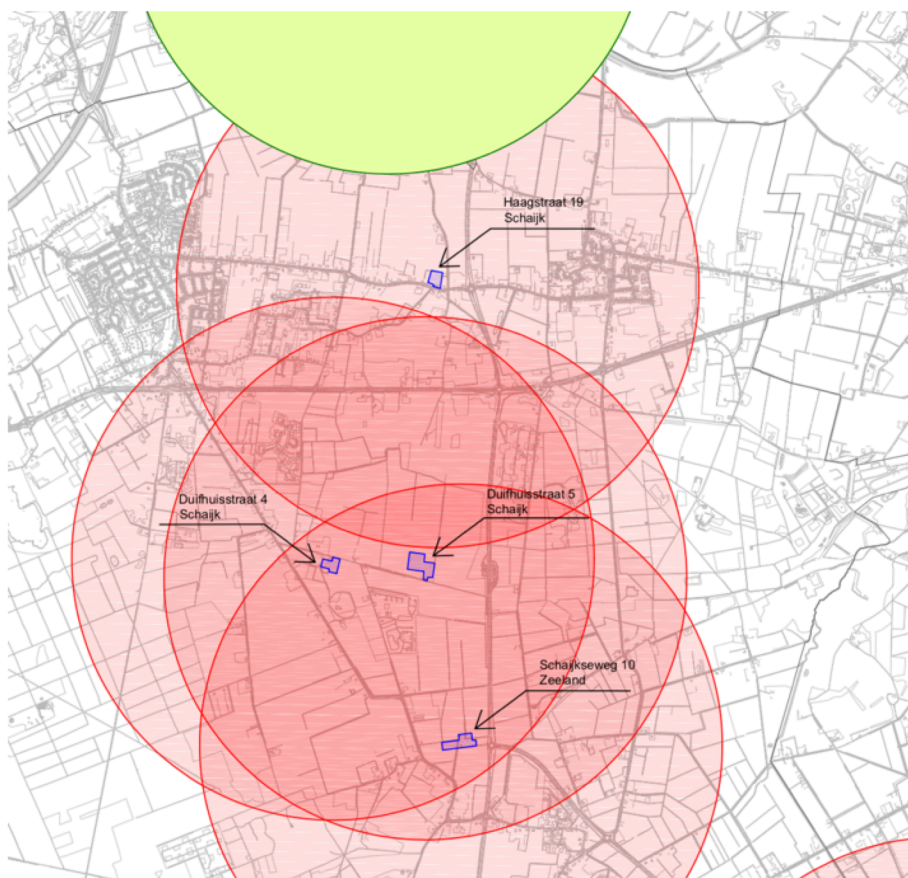
Beleidskader

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het

meeste risico op deze verhoogde kans op longontsteking ligt in de eerste 250 meter rondom een geitenhouderij. Nog onduidelijk is hoe deze verhoogde kans precies wordt veroorzaakt. Komen de ziekteverwekkende stoffen uit stal, dier, mest, transport, voedsel et cetera? Dat onderzoekt het Rijk momenteel nader. Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied is één geitenhouderijen aanwezig, deze ligt op 1,5 kilometer vanaf het plangebied (buiten de 250 meter afstand). Het gaat om de geitenhouderij aan Haagstraat 19 in Schaijk. Zie de uitsnede van de kaart waarop de 2-km stralen rondom de geitenhouderijen zijn weergegeven.



Pluimvee- en varkenshouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. Binnen 1 kilometer van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Binnen 250 meter van het plangebied zijn geen varkenshouderijen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

Sputzones

Binnen 50 meter van het plangebied liggen geen gronden waarbij mogelijk sprake is van een spuitzone.

Advisering GGD

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 zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Hieronder is aan het stappenplan getoetst.

Stap 1

De ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 2.

Stap 2

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

Stap 3a

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

Stap 3b

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidkundige advieswaarde. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4.

Stap 4a+b

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5.

Stap 5a

Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is één geitenhouderij gelegen, namelijk aan Haagstraat 19 in Schaijk. Dit leidt conform het stappenplan tot het opvragen van een GGD-advies.

Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen pluimveebedrijf gelegen. GGD-advies is niet aan de orde.

Binnen een afstand van 250m van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen overige veehouderij gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 6

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 7 nog toe een GGD-advies leidt.

Stap 7

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Uit het stappenplan blijkt aanleiding om bij de GGD een advies op te vragen om te adviseren over het aspect 'gezondheid' bij onderhavige ontwikkeling. De gemeente Maashorst hanteert voor het grondgebied van de voormalige gemeente Landerd de werkwijze dat indien een ontwikkeling is gelegen buiten de 250 meter straal van een veehouderij met de hierboven genoemde diersoorten geen advies bij de GGD gevraagd wordt. Het advies aan de initiatiefnemer is: informeer de toekomstige bewoners van het plangebied over de potentiële gezondheidsrisico's.

Conclusie

Ter plaatse van de ontwikkeling is het – buiten het aspect geiten, waarover de initiatiefnemer toekomstige bewoners in het plangebied informeert - niet aannemelijk dat de omgeving negatieve effecten op de volksgezondheid van de nieuwe bewoners veroorzaakt of de ontwikkeling negatieve effecten in het kader van de volksgezondheid op omwonenden veroorzaakt.

4.14 Straling

Beleidskader

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, besloten met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is door het ministerie verder verduidelijkt in een brief van november 2008. Het advies is gebaseerd op onderzoek naar kinderleukemie in relatie tot blootstelling aan bepaalde hoeveelheden aan microtesla. Alhoewel geen sprake is van een bewezen oorzakelijk verband adviseert het ministerie gemeenten en netbeheerders om nieuwe situaties te voorkomen waarin kinderen (tot 15 jaar) langdurig (1 jaar, minimaal 14 uur per dag) worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla. Dit geldt in geval nieuwe hoogspanningslijnen worden aangelegd of nieuwe woningen/ scholen/ crèches of kinderdagverblijven worden ontwikkeld. In alle andere situaties kan de grenswaarde van 100 microTesla – internationaal gehanteerde (veilige) grenswaarde van ICNIRP (1999/519/EG) - aangehouden worden.

Consequenties

In de nabijheid van het plangebied is geen hoogspanningslijn aanwezig, in het plangebied is dan ook geen sprake van een veldsterkte van meer dan 0,4 microTesla. Het aspect straling vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Straling vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.15 Ladder voor duurzame verstedelijking

Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, de laddertoets.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vervolgens moet de behoefte aan de ontwikkeling worden gemotiveerd.

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit de jurisprudentie³ komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Consequenties

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of één woning een stedelijke ontwikkeling is. Op basis van jurisprudentie kan gesteld worden dat onderhavige ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder betreft. Dit leidt ertoe dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet nader doorlopen hoeft te worden.

Voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.16 M.e.r.

Beleidskader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Of en wat aan de orde is blijkt uit bijlage C en D van het besluit m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

³ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

- Voor elke aanvraag moet, als de activiteit voorkomt in bijlage D van het besluit m.e.r.:
- door de initiatiefnemer onderzocht worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling;
 - het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
 - de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Consequenties

Onderzocht is of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. In overweging kan worden genomen of het initiatief een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. betreft, echter kan afgaande op jurisprudentie (201901439/1/R1) worden beoordeeld dat dit gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling niet het geval is. De omvang is te klein (minder dan 12 woningen), het ruimtebeslag beperkt. Het initiatief komt gezien voorgaande motivatie niet voor in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. en is met die reden niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Conclusie

Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Vormgeving juridisch plan

Ten behoeve van nieuwe postzegelbestemmingsplannen, hanteert de gemeente Maashorst vigerende plannen en recent vastgestelde vergelijkbare plannen. Het bestemmingsplan 'Heijtmorgen 14 en 14a Reek' voorziet in de realisatie van één vrijstaande nieuwe woning en het toestaan van meer m2's aan bijgebouwen bij een bestaande woning. Voor dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek en inhoud van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse zijnde 'Kom Reek' en 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'.

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en digitalisering

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). In deze wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Deze digitaliseringsverplichting is op 1 januari 2010 van kracht geworden. Dit bestemmingsplan is daarom volledig digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het digitaal beschikbaar kan worden gesteld. Bij het opstellen van het onderhavige is aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen, de RO-Standaarden 2012.

5.3 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling;
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

5.4 Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

5.4.1 Wonen

In het plangebied is een bestemmingsvlak voor 'Wonen' opgenomen. Hierbinnen valt Heijtmorgen 14 (nieuwe vrijstaande woning) en Heijtmorgen 14a (woning en extra m²'s bebouwing bij bestaande woning). Binnen ieder bestemmingsvlak is één bouwvlak opgenomen waarbinnen een woning is toegelaten. Voor de nieuwe woning (Heijtmorgen 14) is aanvullend met een aanduiding geregeld dat de woning in het plangebied gebouwd kan worden en er is via de verbeelding met een aanduiding geregeld dat een lagere goot- en bouwhoogte geldt dan voor de bestaande woning aan Heijtmorgen 14a via de regels is geregeld. Voor de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning is aangesloten bij hetgeen dat geldt voor de woning aan Heijtmorgen 12. Verder zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, namelijk m.b.t. de levensloopbestendigheid van de nieuwe woning en de vergroening van het erf voor de nieuwe woning. Voor Heijtmorgen 14a is specifiek geregeld dat 96 m² aan bijbebouwen bij de woning is toegelaten.

5.4.2 Waarde – Archeologie 2

Deze bestemmings is opgenomen ter behoud en bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Als meer dan 100 m² met een diepte van 0,5 meter wordt geroerd is een archeologisch onderzoek benodigd om aan te tonen dat geen archeologische waarden worden verstoord.

5.4.3 Waarde – Archeologie 4

Deze bestemmings is opgenomen ter behoud en bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Als meer dan 2500 m² met een diepte van 0,5 meter wordt geroerd is een archeologisch onderzoek benodigd om aan te tonen dat geen archeologische waarden worden verstoord.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Op basis van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht tot kostenverhaal bij ruimtelijke plannen. Op basis van artikel 3.1.6. lid 1 sub f van het Bro dient bij ruimtelijke plannen aangetoond te worden dat ze economisch uitvoerbaar zijn.

Naast de kosten voor de realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief onderzoeken et cetera. Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan en voor eventuele planschade. De kosten worden via de leges verhaald en voor de eventuele planschade is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Doordat de kosten zijn verzekerd is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op- en vast te stellen.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren 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. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd.

Bij de provincie is het plan via het e-formulier aangemeld. De provincie heeft geen opmerkingen op het plan gegeven. Het plan is ook naar het waterschap gestuurd. Het waterschap heeft gereageerd op de tekst in paragraaf 4.11. De paragraaf is hierop aangepast.

Voordat dit bestemmingsplan tot stand is gekomen heeft de initiatiefnemer in de voorfase gesproken met diverse mogelijk belanghebbenden (omgevingsdialoog). Het gaat om de eigenaren/ bewoners van Soeterstraat 15, Soeterstraat 17, Soeterstraat 19, Soeterstraat 21, Heijtmorgen 14a en Heijtmorgen 10b. De mogelijk belanghebbenden hebben de brief behorende bij de omgevingsdialoog ondertekend. Dit document is geanonimiseerd (dus zonder handtekeningen) bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 3).

De gemeente Maashorst kan ervoor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. De gemeente heeft hiervan geen gebruik gemaakt, omdat een omgevingsdialoog is gevoerd en de uitkomsten van de dialoog geen aanleiding gaven tot het ter inzage leggen van een

voorontwerpbestemmingsplan. Direct is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage. In die periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen. Er zijn door de gemeenteraad geen zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

7 Bijlagen

Bijlage 1 – Quicksan i.v.m. wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Document omgevingsdialoog