

Toelichting bestemmingsplan

Baan 13 Kaatsheuvel





Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Loon op Zand
Opdrachtgever:	F.C. Raaijmakers Baan 13 5171 NC Kaatsheuvel
Projectlocatie:	Baan 13 5171 NC Kaatsheuvel
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV M. Joling & F. van den Borne
Projectnummer:	14132.007
Datum:	15-12-2016
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0809.BPBaan13-VA01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	4
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	8
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (Vr).....	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Structuurvisie	11
3.3.2 Bestemmingsplan	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	14
4.1 Waterhuishouding	14
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	14
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	15
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	15
4.2 Natuur	15
4.2.1 EHS	15
4.2.2 Flora- en Fauna	16
4.2.3 Natuurbeschermingswet	17
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	17
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	17
4.3.2 Archeologie	18
4.4 Geur	18
4.5 Geluid en verkeer	19
4.6 Luchtkwaliteit	20
4.7 Landschappelijke inpassing	20
4.8 Bodemkwaliteit.....	21
4.9 Externe veiligheid	21
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	22
5.1 Juridische achtergrond	22
5.2 Toelichting verbeelding	22
5.3 Toelichting regels	23
6. UITVOERBAARHEID.....	24
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	24
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2.1 Vooroverleg	24
6.2.2 Zienswijzen en beroep	24
7. BIJLAGEN.....	25

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

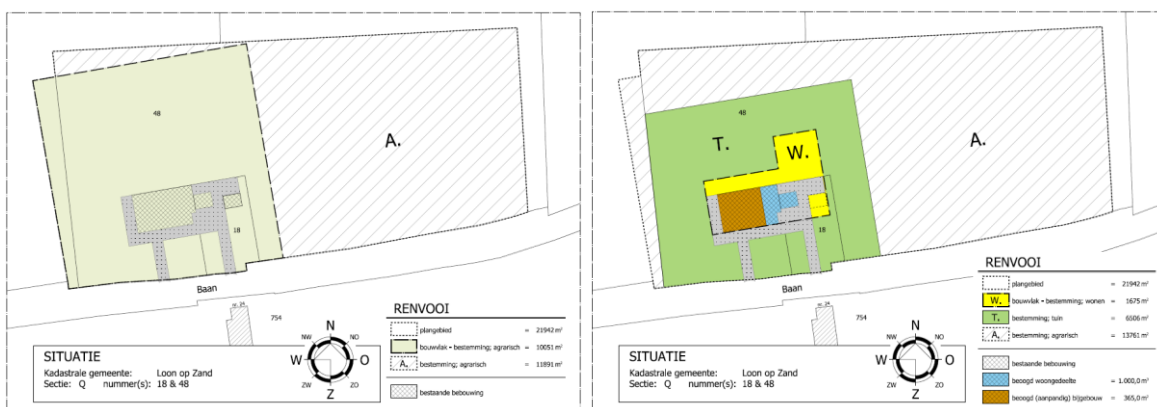
1.1 Aanleiding en doel

Familie Raaijmakers heeft onder voorwaarden de gronden en opstallen aan de Baan 13 te Kaatsheuvel gekocht. De oude boerderij op deze locatie betreft een voor deze omgeving typerende langgevelboerderij uit circa 1950 en bestaat uit een woongedeelte met een aanpandig stalgedeelte. Het stalgedeelte is momenteel in gebruik als schuur, voorheen werd hier vee in gehuisvest. Het stalgedeelte heeft een traditioneel karakter door o.a. de ruitvormige stalramen met boog en de hoge kap. Het woongedeelte heeft momenteel een omvang van circa 550 m³ en het stalgedeelte heeft een omvang van circa 2.245 m³. Daarnaast is er een vrijstaand bijgebouw van circa 48 m² aanwezig op het perceel welke in verslechterde staat verkeerd. Alle gebouwen staan momenteel op een agrarisch bouwperceel met een grootte van 10.051 m².

De familie Raaijmakers is niet voornemens om op deze locatie een agrarisch bedrijf voort te zetten, dit is gezien de bestaande bedrijfsgebouwen ook niet aannemelijk. De heer Raaijmakers is huisarts van beroep en mevrouw Weterings werkt als verloskundige. Primair zijn zij voornemens om op korte termijn van deze locatie een woonlocatie te maken. Hierbij wensen zij ten eerste de volledige boerderij, woongedeelte en aanpandig stalgedeelte, te behouden en de woning gedeeltelijk te verbouwen en te renoveren. Daarbij zien zij mogelijkheden om in een deel van de boerderij kleinschalige zorgvoorziening uit te oefenen, aansluitend bij hun huidige beroepen.

Concreet betekend voorgaand dat de woonboerderij gedeeltelijk verbouwd zal worden tot 1.000 m³ woongedeelte, waarbij de overige 1.795 m³ (365 m²) van de woonboerderij zal worden gehandhaafd als aanpandig bijgebouw. Deze ruimte kan in de toekomst worden benut voor het uitoefenen voor de kleinschalige zorgvoorziening. Het vrijstaande bijgebouw van 48 m², wat momenteel in slechte staat verkeerd, zal worden gesloopt. De mogelijkheid wordt behouden om in de toekomst een vrijstaand bijgebouw van 100 m² te kunnen realiseren, wat noodzakelijk is ingeval het aangebouwd bijgebouw wordt benut voor de kleinschalige zorgvoorziening. Op het woonhuis zal de extra aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' komen om de traditionele langgevelboerderij in tact te kunnen houden. Het agrarische bouwvlak met een grootte van 10.051 m² zal worden verkleind tot 1.675 m² bestemming 'Wonen-1' met bijbehorende bestemming 'Tuin'. Gezien de grootte van de woonboerderij en de ruimte die behouden moet blijven om voorzieningen ten behoeve van de woonfunctie te kunnen realiseren binnen de bestemming wonen, is een oppervlakte van 1.675 m² reëel. Tevens is dit stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien de aard en ligging van de planlocatie, namelijk in het overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Kaatsheuvel en het buitengebied. In dit gebied zijn vergelijkbare bouwpercelen gelegen, zoals te zien in de uitsnede van het bestemmingsplan (Figuur 2). Er is dan ook sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik van het toekomstige perceel.

Een situatietekening van de beoogde situatie is in Figuur 1 te zien.



Figuur 1: Bestaande situatie (links) en beoogde situatie (rechts)

1.2 Vigerend planologisch regime

Het vigerende planologische regime voor de locatie aan de Baan 13 te Kaatsheuvel betreft het reeds vastgestelde en op 03-03-2016 in werking getreden bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2015" van de gemeente Loon op Zand. Tevens is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van kracht op deze locatie, welke op 24-09-2014 geheel onherroepelijk in werking is getreden.

Voor de locatie zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- Aanduiding 'bouwvlak', ter grootte van circa 10.050 m².



Figuur 2: Uitsnede locatie Baan 13 huidige situatie

De ontwikkeling past niet in het vigerend ruimtelijk beleid omdat op deze locatie de bestemming 'agrarisch' rust met een bouwvlak van 10.050 m². In de beoogde situatie zal het agrarische bouwvlak verdwijnen en zal er de bestemming 'wonen-1' worden opgenomen. Gezien het feit dat momenteel voor het buitengebied een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is welke nog niet onherroepelijk in werking is, wordt voor onderhavig plan een partiële herziening van het bestemmingsplan doorlopen. Het initiatief doorloopt zo een onafhankelijke procedure, waarbij wel het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' als basis worden gebruikt.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Eerst zal een voorontwerpbestemmingsplan worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd ten behoeve van vooroverleg en inspraak.

Hierna zal het ontwerpplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het plan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het plan door burgemeester en wethouders is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het plan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie Baan 13 ligt in het buitengebied van Loon op Zand, ten westen van het dorp Kaatsheuvel. Het betreft een overgangsgebied tussen de kom en het buitengebied van Kaatsheuvel waarin verschillende agrarische bedrijven, burgerwoningen en kleinschalige bedrijven gevestigd zijn. Dit komt ook terug in de directe omgeving van de Baan 13. De buurlocatie ten oosten van het plangebied betreft een burgerwoning (Kegelaar 10), de buurlocatie ten westen van het plangebied betreft een agrarisch bouwvlak (Baan 7) en de buurlocatie tegenover de planlocatie betreft tevens een agrarisch bouwvlak (Baan 24). Gesteld kan worden dat er sprake is van een overwegend gemengde functionele structuur.

Op de locatie zelf is een oude boerderij aanwezig welke traditioneel op het erf is gesitueerd. Dit is een typerende langgevelboerderij uit circa 1950 en bestaat uit een woongedeelte met een aanpandig stalgedeelte. Deze stal werd vroeger gebruikt om vee in te huisvesten. Op deze locatie zijn alle rechten voor het houden van dieren ingetrokken. Hierdoor wordt deze stal op dit moment als opslag gebruikt. Dit stalgedeelte heeft een traditioneel karakter door o.a. de stalramen met boog en de hoge kap met houten spanten en gordingen. Het woongedeelte heeft momenteel een inhoud van circa 550 m³. Het stalgedeelte heeft een inhoud van circa 2.245 m³. Daarnaast is er een vrijstaand bijgebouw aanwezig van circa 48 m². Gesteld kan worden dat er sprake is van een traditionele woonboerderij.



Figuur 3: Foto's huidige situatie locatie Baan 13 te Kaatsheuvel

2.2 Beoogde situatie

Zoals reeds aangegeven is men voornemens het huidige agrarisch bouwvlak om te zetten naar een woonbestemming en hierbij de woning te verbouwen, zodat men als burger kan blijven wonen. De indeling van de locatie blijft hierbij in principe onveranderd, de situering van de gebouwen blijft namelijk gehandhaafd. Wel zal het erf (tuin en erfverharding) een nieuwe aankleding krijgen en de locatie voorzien worden van een robuuste en gebiedseigen landschappelijke inpassing. De woonboerderij zelf zal 1.000 m³ gebruikt worden als woning en het overige gedeelte zal gehandhaafd blijven als aangebouwd bijgebouw als onderdeel van de woonboerderij.



Figuur 4: Situatietekening beoogde situatie

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking. Onderhavig plan voor een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft een dergelijk kleinschalig initiatief. De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

Op dit initiatief zijn geen overige belangen uit de Structuurvisie infrastructuur en ruimte, het Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro) of ander Rijksbeleid van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

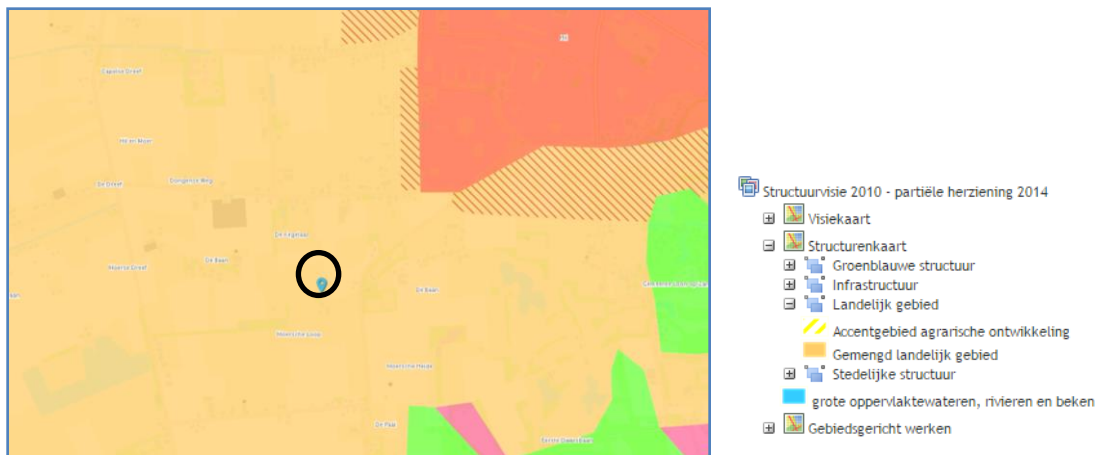
3.2.1 *Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)*

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (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. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie figuur 5, is onderhavige projectlocatie gelegen in een gebied met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied betreft multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Naast de overwegende agrarische functies is er tevens ruimte voor overige niet agrarische functies, zoals wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Ontwikkelingen, zoals wonen, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de ter plaatse aanwezige omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk bij vrijkomende locaties. Bij deze ontwikkeling wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Onderhavig initiatief betreft het in gebruik nemen van een bestaande (voormalig agrarische) woonboerderij als burgerwoning, waarbij de waarden en kwaliteiten van de omgeving behouden blijven (zoals blijkt uit onderhavige toelichting). Het initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.

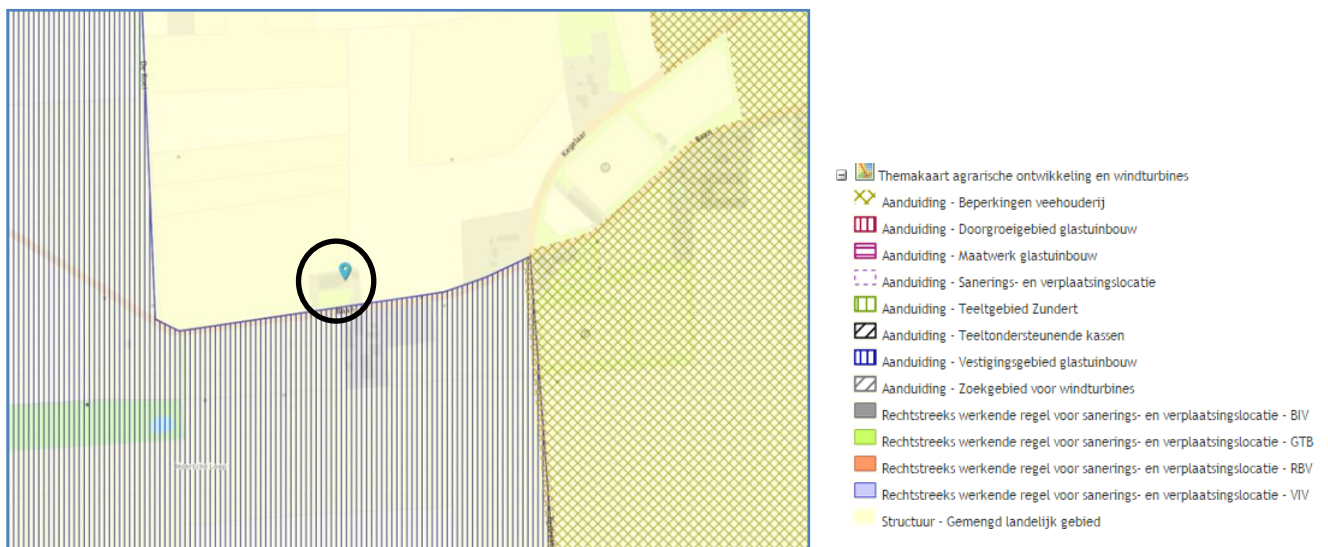


Figuur 5: Structuurvisiekaart 2010 – partiële herziening 2014 - Noord Brabant

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 15 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 (Vr) vastgesteld. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied', zoals blijkt uit Figuur 6.



Figuur 6: Kaart Verordening Ruimte 2014 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Onderhavige locatie heeft geen nadere aanduiding toegekend gekregen binnen deze themakaarten.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtelbeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

De beoogde ontwikkeling kan binnen het bestaande ruimtebeslag gerealiseerd worden. Enkel verandert de bestemming van deze locatie en zal het juist afnemen in ruimtegebruik. Dit komt omdat het bouwvlak in de huidige situatie 10.050 m² is en in de beoogde situatie slechts 1.675 m² zal zijn. Deze ruimte is noodzakelijk om de woonboerderij ter plaatse te voorzien van voldoende ruimte om het gebouw en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het wonen te kunnen realiseren. Tevens wordt de bestaande bebouwing gebruikt ten behoeve van het beoogd initiatief, de bestaande woonboerderij wordt namelijk gerenoveerd en verbouwd zodat de bestaande hoofdmassa in tact gehouden kan worden. Bovendien wordt het in slechte staat verkerende bijgebouw van 45 m² gesloopt zodat er geen overvloedige bebouwing zal zijn. Wel wordt de mogelijkheid geboden om in de toekomst een nieuw vrijstaand bijgebouw te realiseren (overeenkomst met het vigerende bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2015"), zodat men in de toekomst een apart bijgebouw kan realiseren indien het aangebouwd bijgebouw gebruikt zal worden ten behoeve van de zorgvoorziening. Gezien voorgaand is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Deze locatie is aangesloten op de weg op twee punten dit zal ongewijzigd blijven. In de beoogde situatie verbeterd de adequate afwikkeling van personen- en goederen vervoer, aangezien er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden en de infrastructuur en de omgeving derhalve minder belast worden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

In artikel 3.2 van de Vr wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook de toepasbaarheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze handreiking is specifiek gevraagd voor een ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied om de landschapskwaliteiten van Brabant te onderhouden en te versterken.

Op 19 september 2013 zijn er werkafspraken voor de kwaliteitsverbetering vastgesteld. Hierin worden ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven. Categorie één wordt omschreven als een ontwikkeling met zeer beperkte invloed op haar omgeving. Categorie twee is een ontwikkeling die beperkt invloed heeft op het landschap. Deze ontwikkeling past al binnen het traditioneel karakter van de omgeving en past binnen het eigen landelijk gebied. Het accent wordt gelegd op een goede landschappelijke inpassing waarbij de situatie past binnen de ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. In deze categorie valt het beoogd initiatief. In categorie twee is een landschappelijk inpassingsplan verplicht, welke aan de bijlage is toegevoegd. Categorie drie is een ontwikkeling die in hoge mate invloed heeft op het landschap, dit is niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Gemengd landelijke gebied (art. 7 Vr)

In artikel 7.7 zijn regels opgenomen met betrekking tot 'Wonen', wat van toepassing is voor onderhavig initiatief. In lid 5 staan regels beschreven over het bestemmen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Dit is toegestaan indien er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Zoals blijkt uit de projectomschrijving wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, aangezien de woning niet wordt gesplitst en het overtollige bijgebouw van ca. 48 m² wordt gesloopt. De overige bebouwing, te weten de karakteristieke woonboerderij, blijft behouden en wordt gebruikt voor de woonfunctie ter plaatse.

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de regels van de Vr.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie

In de gemeente Loon op Zand is er een structuurvisie vastgesteld op 15-03-2015 en is de visie voor 2030. Deze gemeente is een landelijke en groen met een grote diversiteit aan karakteristieke landschappen en grote recreatieve trekkers. Aan de oostzijde van deze locatie is recreatiepark 'De Efteling' gelegen. Naast dit recreatiepark is het beschermd natuurgebied 'De Loonse en Drunense Duinen'. Een belangrijk doel is om deze waarden te behouden en te verstrekken.

De langgevelboerderij aan de Baan 13 is een belangrijk karakteristieke object in het landschap. Door deze bestemmingswijziging voorkomt men verpaupering door leegstand en verslechtering van de woning op Baan 13 te Kaatsheuvel. De landschappelijke waarden worden onderhouden en door invulling te geven aan het landschappelijk inpassingsplan zullen deze waarden worden behouden en versterkt.



Figuur 7: Structuurvisie Loon op Zand 2030

In de structuurvisie 'Loon op Zand visie 2030' wordt omschreven dat onderhavige locatie als lintbebouwing functioneert dat zich in een 'jonge ontginningsgrond' bevindt. De jonge ontginningsgronden worden gekenmerkt door agrarisch gebruik. Dit gebied is relatief open en goed verkaveld, met sporadisch linten met boerenerven en boomsingels. Er wordt omschreven dat de vrijkomende agrarische erven geschikt kunnen worden gemaakt voor nieuwe functies in het buitengebied.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor de projectlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vigerend. Hier zijn voor onderhavige projectlocatie de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- Aanduiding 'bouwvlak', ter grootte van circa 10.050 m².

Ter plaatse van deze bestemming is enkel de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan, bewonen van bedrijfswoning als burgerwoning is uitgesloten. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling van de initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. Omdat er sprake is van een beoogd initiatief waar een stukje maatwerk wordt toegepast, is een partiële herziening van bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2015" noodzakelijk.

In artikel 3.7.9 zijn de regels opgenomen voor het wijzigen van een agrarisch bouwvlak naar wonen en tuin:

3.7.9 Wijzigen ten behoeve van wonen en tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.*

Wijziging vindt plaats ter plaatse van het bouwvlak/direct aansluitend aan het bouwvlak, zoals te zien op bijgevoegde situatietekening. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde regel.

- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet langer mogelijk is.*

Het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd en gezien de huidige staat van het gebouw is hergebruik ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf niet meer mogelijk.

- c. Vervallen.*

N.v.t.

- d. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' bestaat uit de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen - 1' maximaal 1.500 m² mag bedragen.*

Zoals uit de situatietekening in de bijlage blijkt dat omgeschakeld wordt naar de bestemming 'Wonen - 1' en 'Tuin'. De grootte van het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' bedraagt echter 1.675 m². De aanleiding hiervan is dat ten tijde van het principeverzoek en het eerste concept van het bestemmingsplan waarbij reeds akkoord was gegeven voor het realiseren van een woonbestemming van 3.000 m². Gezien de grootte van de bestaande woonboerderij en de ruimte voor eventueel toekomstige bijbehorende voorzieningen, is een oppervlakte van 1.500 m² te beperkt (zie situatietekening). Derhalve is de oppervlakte van 1.500 m² slechts beperkt uitgebreid (175 m²) om te komen tot een haalbare woonbestemming voor de locatie ter plaatse. Naast dit stukje maatwerk worden woningen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' uitgezonderd van de maximale oppervlakte van 1.500 m², wat onder andere blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

- e. *De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m².*

Zoals reeds aangegeven zal het bijgebouw van 48 m² worden gesloopt, aangezien dit momenteel overtollige bebouwing betreft dat in slechte staat verkeerd. De overige bebouwing, te weten de woonboerderij, zal in de huidige staat aanwezig blijven. Om de karakteristieke waarden van het gebouw te kunnen behouden wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' opgenomen. Zo kan langgevelboerderij voor 1.000 m³ benut worden als woning, wordt het resterende gedeelte als bijgebouw benut, waardoor verslechtering van het gebouw wordt voorkomen.

- f. *Bij sloop van overtollige bebouwing dienen monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd te blijven.*

Niet van toepassing.

- g. *De woning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*

Zoals uit hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting blijkt wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- h. *De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

Zoals uit hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting blijkt wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- i. *De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.*

Zoals uit hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting blijkt wordt voldaan aan deze voorwaarde. De aspecten bodem, water, natuur, landschap en cultuurhistorie worden hier uitgebreid toegelicht.

Gezien voorgaand wordt voldaan aan de uitgangspunten van het beleid van de gemeente Loon op Zand.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

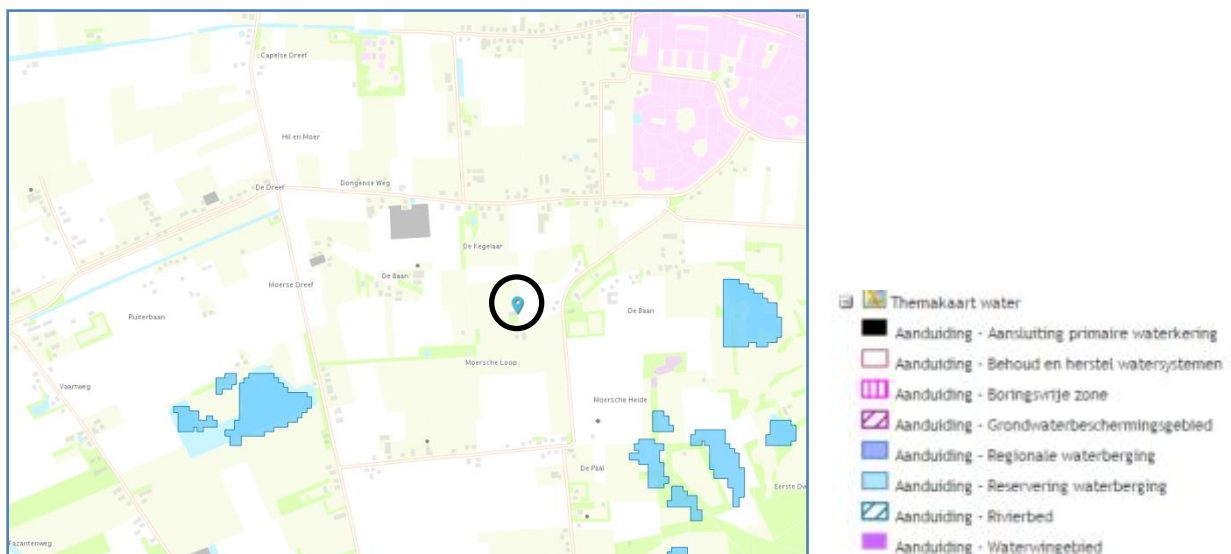
Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Verordening ruimte 2014. In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is te zien dat de locatie Baan 13 te Kaatsheuvel niet is gelegen in een gebied met de aanduiding uit de themakaart 'Water'. Hierdoor worden er geen verdere eisen gesteld aan deze locatie.



Figuur 8: Uitsnede structuurenkaart VR 2014 'Water'

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheer van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. Het waterbeheerplan 'WBP 2016-2021' geeft richting aan het waterbeheer voor de komende periode. In het waterbeheerplan staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe ingespeeld wordt op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. Het Waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen. De regels hieromtrent zijn nader uitgewerkt in de keur van waterschap.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het water van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsslotten.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

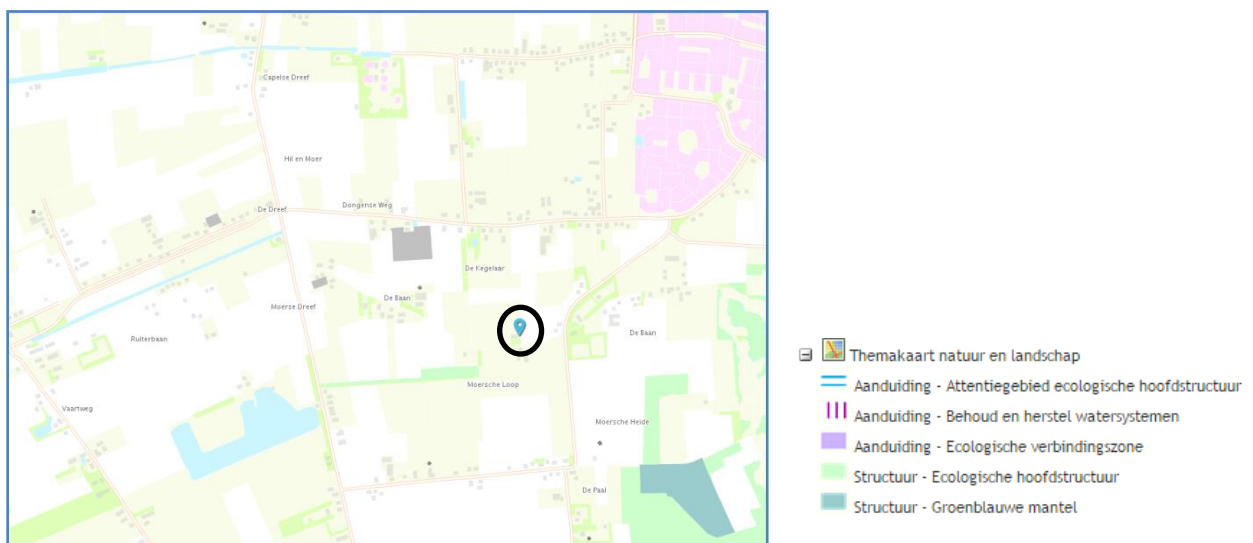
In de beoogde situatie zullen er geen relevante veranderingen optreden met betrekking tot de waterhuishouding. Het water van huishoudelijke aard blijft onveranderd geloosd worden op het gemeentelijk riool. Met betrekking tot het hemelwater kan gesteld worden dat er sprake is van een afname van bebouwd oppervlak, daar het bijgebouw van 48 m² wordt gesloopt (zie situatietekening). Hierdoor kan in de toekomst het hemelwater weer infiltreren ter plaatse van deze gronden. Gelet op voorgaand wordt een goede waterhuishoudkundige situatie ter plaatse gewaarborgd.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is niet gelegen in de EHS, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 230 meter van de projectlocatie. Dit gebied is gelegen ten zuidwesten van de projectlocatie. Gezien de afstand tot de projectlocatie is het redelijkerwijs uit te sluiten dat onderhavig initiatief een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van dit gebied.



Figuur 9: Uitsnede structuurenkaart VR 2014 'Natuur & Landschap'

4.2.2 Flora- en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soortenbeschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet. Gelet op de aard van het initiatief aan de Baan 13 te Kaatsheuvel, dient met name bepaald te worden of de verandering van gebruik van het gebouw en de gronden effect kan hebben op de beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten), die verstoord zouden kunnen worden. Tevens dient gekeken te worden of door de sloop van het bijgebouw negatieve effecten op kunnen treden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien de verandering die er zal gaan plaats vinden in de beoogde situatie zullen geen negatieve effecten voor de natuurwaarden uit te sluiten.

Tevens kan door middel van de Flora- en Faunascan van Arcadis gekeken worden of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormen voor de beschermde soorten. De resultaten van deze scan zijn opgenomen in Figuur 10.

RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN

Toelichting:

Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.

Landschapselementen

☒

Graslandgebied met sloten

☒

Lanen, singels en/of houtwallen

Ruimtelijke ingrepen

☒

slopen

☒

renoveren / restaureren

Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd
vleermuizen		
overige zoogdieren		
broedvogels met vaste nesten		
reptielen		
amfibieën		
vissen		
hogere planten		

Legenda

Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art 73 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.

Let op: houd altijd rekening met broedende vogels, hun nesten en eieren. De meeste vogels broeden in de periode van 15 maart t/m 15 juli, maar ook daarvoor en daarna kunnen broedende vogels worden aangetroffen. Uilen, blauwe reigers en roeken broeden vaak al ruim vóór 15 maart.

Figuur 10: Resultaten Flora en Faunascan

Het huidige landschapselement waar de toekomstige burgerwoning gerealiseerd worden kan getypeerd worden als graslandgebied met sloten en een gebied met lanen, singels en/of houtwallen. De ruimtelijke ingreep betreft het wijzigen van een bestemming en het slopen van een bijgebouw.

Uit de scan volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten en een overtreding van de Flora- en Faunawet onwaarschijnlijk is. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet.

4.2.3 Natuurbeschermingswet

Het dichtstbijzijnde beschermd natuurgebied is 'De Loonse en Drunense Duinen' dit is een Natura 2000 gebied. Dit gebied ligt op meer dan 1 kilometer afstand. Het initiatief betreft geen handeling of activiteit die van invloed kan zijn op de Natura 2000-gebieden, gezien het gebruik ter plaatse van het perceel onveranderd blijft. Enkel de bestemming wordt gewijzigd, wat gezien het mogelijke toekomstige gebruik enkel van positieve invloed kan zijn op deze gebieden (zo kunnen er bedrijfsmatig geen dieren meer gehouden worden)

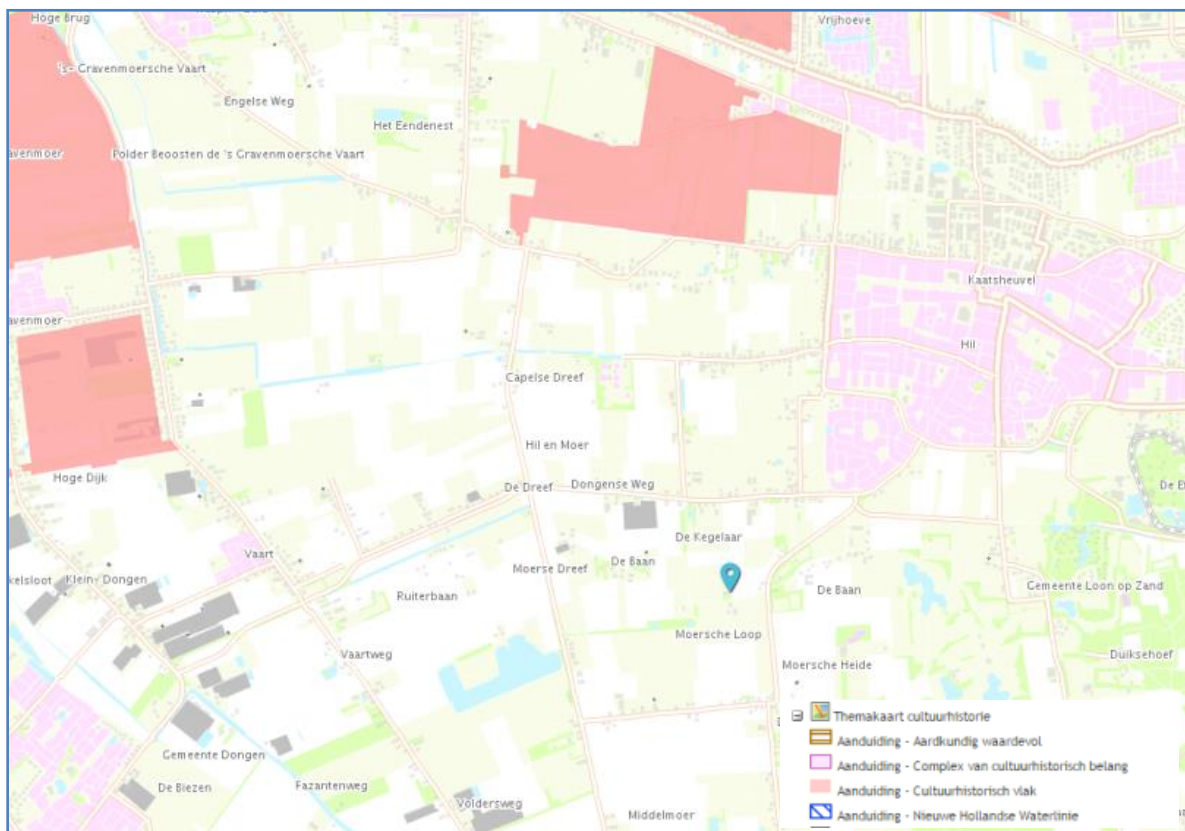
Negatieve effecten op de beschermde gebieden zijn derhalve uit te sluiten.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

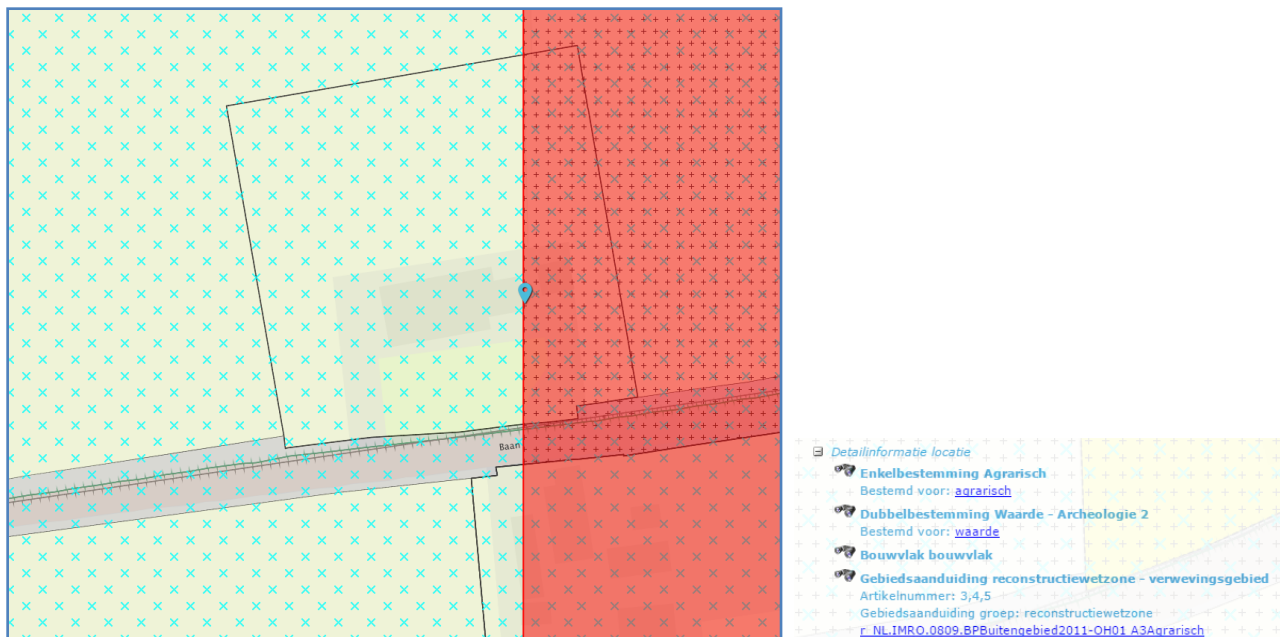
Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Figuur 11: Uitsnede structurenkaart VR 2014 'Cultuurhistorie'

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.



Figuur 12: Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' Loon op Zand

Zoals in Figuur 12 te zien is rust over de rechterkant van het terrein (het rode gedeelte) de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2'. Deze bestemming is bestemd voor het behouden en beschermen van de verwachte archeologische waarden in de grond. Door deze bestemming zijn verschillende regels verbonden aan het bouwen op een grond met deze bestemming.

In artikel 28 lid 2c van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat deze regels niet van toepassing zijn indien er gebouwd wordt ter plaatse van een bouwvlak. Bouwvlak wordt gedefinieerd als een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten. Aangezien het bouwvlak gewijzigd wordt in woonbestemming, een geometrisch bepaald vlak waarbinnen bepaalde gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten, geldt deze uitzondering tevens ter plaatse van de woonbestemming. Hierdoor zijn negatieve effecten voor de dubbelbestemming waarde – 'Archeologie 2' uit te sluiten.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen. De regels conform Wet geurhinder en veehouderij zijn tevens opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer, waarbij de regels omtrent geur gelden voor veehouderijen die niet vergunningsplichtig zijn (zoals de locatie tegenover de Baan 13, namelijk Baan 24 te Kaatsheuvel).

Aangezien deze bestemming wijzigt van een agrarische bestemming naar een bestemming 'Wonen-1' is het belangrijk dat deze woning niet in een overbelast gebied verkeerd, en dat deze bestemmingswijziging niet hinderlijk zal zijn voor omliggende veehouderijen. Hierdoor zal onder andere voldaan moeten worden aan de Wet geurhinder en veehouderij/Activiteitenbesluit milieubeheer.

In de bijlage is een geuronderzoek opgenomen, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij/Activiteitenbesluit milieubeheer:

- de woning wordt gerealiseerd op een afstand van tenminste 25 meter tot de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf van derden (Baan 24 Kaatsheuvel);
- de woning wordt gerealiseerd op een afstand van tenminste 50 meter tot aan het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf van derden (Baan 24 Kaatsheuvel);
- de woning wordt gerealiseerd buiten de geurcontour van 14 OU/e van de dichtstbijzijnde veehouderij met geuremissiefactor (Baan 24 Kaatsheuvel);
- ter plaatse van de beoogde woonbestemming aan de Baan 13 is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gezien voorgaand staat het aspect geur niet in de weg voor de realisatie van de woonbestemming aan de Baan 13 te Kaatsheuvel.

4.5 Geluid en verkeer

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh)/Activiteitenbesluit milieubeheer. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De huidige bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object. Wel kan gesteld worden dat de huidige bedrijfswoning gedeeltelijk zal worden verbouwd en in de voormalige schuur zal worden uitgebouwd. Hierdoor komt de woning een paar meter dicht bij de weg te liggen. De woning is gelegen aan de Baan 13 te Kaatsheuvel. Voor wegen buiten stedelijk gebied met 1 of 2 rijbanen geldt een geluidszone van 250 meter. Voor de Baan geldt een maximale snelheid van 60 km/uur. Gezien voorgaand dient getoetst te worden aan de gestelde geluidsnormen conform Wgh. De volgende motivering toont aan dat er geen sprake zal zijn van nadelige effecten met betrekking tot geluid.

Er is sprake van een ruime afstand tussen het nieuwe woongedeelte van de Baan 13 en de Baan (tenminste 30 meter). Ook is er sprake van een zeer lage verkeerintensiteit op de Baan (<750) doordat er enkel bestemmingsverkeer ter plaatse komt; het betreft namelijk geen doorgaande weg of sluiproute binnen het verkeersnetwerk van Kaatsheuvel. Door de functieverandering van het agrarisch bouwvlak naar de woonbestemming zal er sprake zijn van een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen, waardoor de geluidshinder als gevolg van wegverkeer nog meer zal worden beperkt. Het is dan ook aannemelijk dat de gevelbelasting als gevolg van dit wegverkeer lager is dan 48 dB en dat daarmee het binnengeluidsniveau ook lager is dan 33 dB. Dit is, naast bovenstaande motivering, te herleiden uit vergelijkbare akoestische situaties, zoals die van de Duiksehoef 3 te Loon op Zand (akoestisch onderzoek Jansen Raadgevende Adviseurs, kenmerk: 815.660/54.440/RA1). Bovendien wordt het nieuwe woongedeelte slechts als bijruimte gebruikt, waardoor men hier slechts zeer beperkt aanwezig is. Gezien voorgaand is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

De gemeente Loon op Zand streeft in haar parkeer- en verkeerbeleid na dat er sprake dient te zijn van voldoende parkeermogelijkheden op het erf zelf. Zoals uit de luchtfoto en de plankaart blijkt is er reeds sprake van voldoende parkeermogelijkheden aan de voorzijde van het erf en in het aanpandig bijgebouw. Wel dient er, na het in gebruik nemen van het aanpandig bijgebouw als kleinschalige zorgvoorziening, nog steeds sprake te zijn van voldoende parkeergelegenheid. Ook om deze reden wordt de mogelijkheid geboden om een vrijstaand bijgebouw te realiseren welke kan fungeren als garage bij de woning. Ook streeft de gemeente Loon op Zand na dat er ten behoeve van een woonbestemming slechts één in- en uitrit wordt gebruikt. In onderhavige situatie is dit ook aan de orde, daar één van de twee inritten wordt gebruikt ten behoeve van landbouwgrond. Het huisperceel van de Baan 13 heeft namelijk een grootte van ruim 1 hectare, waarbij een groot gedeelte nog wordt ingezet als landbouwgrond. Om te voorkomen dat bij de agrarische werkzaamheden, zoals het bewerken van de grond, grote machines over percelen van derden dienen te rijden of voor de woning door komen te rijden, wordt één inrit gebruikt ten behoeve van agrarisch verkeer. Om deze reden worden de twee in- en uitritten noodzakelijk geacht. Gezien voorgaand wordt voldaan aan het verkeer- en parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het buitengebied is de emissie van de agrarische sector belangrijk. Hierbij worden de emissies van fijnstof en NO_2 bedoeld. De emissie van NO_2 is op agrarische bedrijven niet in grote mate. Gezien de beperkte emissie en lage achtergrondconcentratie van de meest bepalende veehouderij op het plangebied (Baan 24), zijn ten aanzien van NO_2 met zekerheid geen problemen voor de luchtkwaliteit te verwachten.

Fijnstof komt voornamelijk door emissie van huid-, mest-, voer- en strooiseldeeltjes uit de stallen. Dit gebeurt continu (24 uur per dag). De belangrijkste bron bij een veehouderij zijn de stallen. Het vrijkomen van fijnstof ten gevolge van overige activiteiten op het bedrijf zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de emissie uit de stallen. Voor het bepalen van de concentraties van fijnstof in de omgeving van veehouderijen is het belangrijk om te weten hoeveel fijnstof er op een agrarisch bedrijf geproduceerd wordt. Het is belangrijk om te weten hoeveel fijnstof de meest bepalende veehouderij uitstoot.

Met behulp van het rekenprogramma ISL3a, zie bijlage 3, is een berekening gemaakt van de belasting van het meest bepalende veehouderij (locatie: Baan 24) op de projectlocatie (Baan 13). Door middel van het invullen van de invoergegevens (brongegevens en gegevens beschermde objecten) wordt berekend wat de jaargemiddelde fijnstofconcentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) en het aantal overschrijdingsdagen ter plaatse van de rekenpunten is.

Uit de uitgevoerde berekening volgt dat de jaargemiddelde concentratie fijnstof maximaal $22,93 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De beoogde bedrijfsopzet voldoet dus ruimschoots aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ conform Wet Luchtkwaliteit). Tevens volgt dat het aantal overschrijdingsdagen van het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 11,4 dagen bedraagt, wat eveneens ruimschoots voldoet aan de norm (35 dagen conform Wet Luchtkwaliteit).

Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

4.7 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is aangesloten bij de structuurvisie van de gemeente Loon op Zand. In deze landschappelijke inpassingsplan wordt voldaan aan de minimale eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie (zie paragraaf 3.2.2).

Onderhavige locatie is gelegen in het jonge ontginningslandschap. Dit is een landschap type die zich kenmerkt door het (half) open landschap met open akkers, linten met boomsingels en sporadisch (voormalige) boerenerven met bijbehorende erfbeplanting. Dit zorgt voor veel diversiteit wat behouden en versterkt dient te worden bij ontwikkelingen.

Naar aanleiding van voorgaande is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, deze is aan de bijlage toegevoegd. De inpassing sluit aan bij de uitgangspunten van het jonge ontginningslandschap. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat onderhavige inpassing bijdraagt in het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden (zie inpassingsplan in bijlage).

4.8 Bodemkwaliteit

Het beoogd initiatief betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en wordt verbouwd. Conform de wet zijn er een aspecten die aangetoond dienen te worden; enerzijds mogen er geen activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot bodemverontreiniging, anderzijds dient de bodem geschikt te zijn voor de beoogde woonbestemming.

Bodem-inzicht heeft een verkennend bodemonderzoek opgesteld (rapport B1784) waarin de volgende conclusie en aanbevelingen zijn opgenomen:

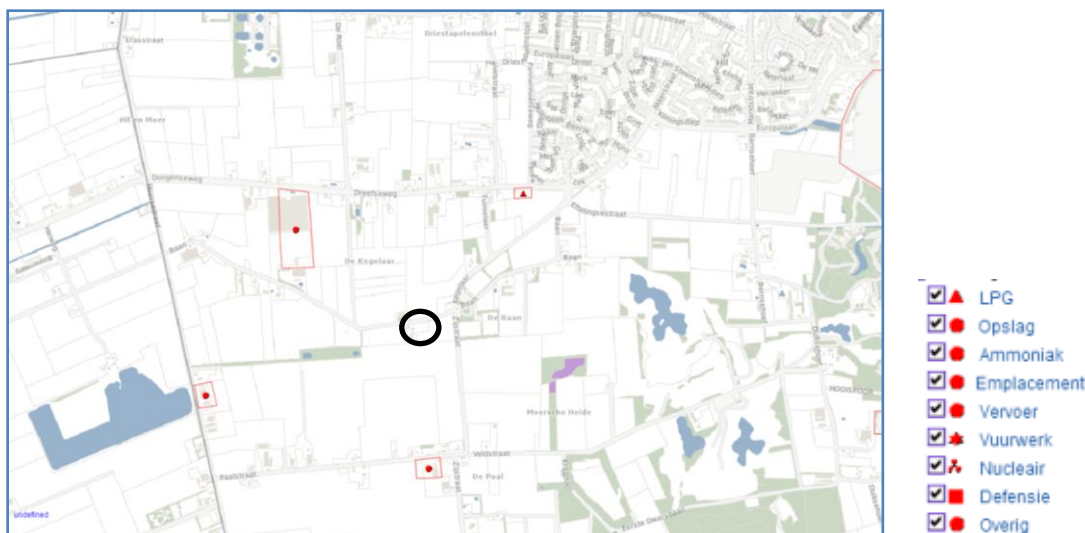
"Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem boven 100 mg/kgds. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsvergunning voor herbouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit."

Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de realisatie van het beoogd initiatief, en andersom.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenen activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen-1';
- Enkelbestemming 'Tuin';
- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij'.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' van de gemeente Loon op Zand, het toekomstige moederplan. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De belangrijkste wijzigingen als gevolg van onderhavig bestemmingsplan zijn de omzetting van het agrarisch bouwvlak (1,05 ha) naar de bestemming 'Wonen-1' (1.675 m²) en 'Tuin' (6506 m²). In afwijking van de systematiek van 'Herziening Buitengebied 2015', is een woonbestemming van 1.675 m² toegekend in plaats van 1.500 m². Aanleiding hiervan is dat ten tijde van het principeverzoek en het eerste concept van het bestemmingsplan waarbij reeds akkoord was gegeven voor het realiseren van een woonbestemming van 3.000 m². Gezien de grootte van de bestaande woonboerderij en de ruimte voor eventueel toekomstige bijbehorende voorzieningen, is een oppervlakte van 1.500 m² zeer beperkt. Derhalve is de oppervlakte van 1.500 m² slechts beperkt uitgebreid (175 m²) om te komen tot een haalbare woonbestemming voor de locatie ter plaatse. Zoals reeds aangegeven betreft dit maatwerk.

Aangezien het een bestaande woonboerderij betreft met een inhoudsmaat van 1.000 m³ en een aanpandig bijgebouw als onderdeel van de woonboerderij, is tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' toegevoegd. Zo kan de bestaande woonboerderij volledig worden benut en kan het karakter van de woonboerderij in stand gehouden en verbouwd worden. Zo wordt ook verpaupering van het gebouw tegengegaan. De overvloedige bebouwing, te weten het vrijstaande bijgebouw van 48 m² aan de oostzijde van de woning, zal hierbij worden gesloopt. Wel wordt de mogelijkheid erin gehouden om een vrijstaand bijgebouw te realiseren, zodat bij gebruik van het aanpandig bijgebouw als kleinschalige zorgvoorziening wel de mogelijkheid blijft om een vrijstaand bijgebouw te realiseren. Het huidige bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2015" laat dit bovendien reeds toe. Tevens is de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van de verbeelding gehaald ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, aangezien deze niet meer van toepassing is (is ook niet meer opgenomen in de regels van bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2015" van de gemeente Loon op Zand).

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Er is aansluiting gevonden bij het nieuw vastgestelde, maar nog niet onherroepelijke, bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2015" van de gemeente Loon op Zand.

De regels van het onderhavige bestemmingsplan zijn overgenomen van bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2015", enkel de relevante artikelen zijn hierbij in onderhavig plan verwerkt. In afwijking van het moederplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een kleinschalige zorgvoorziening. De heer Raaijmakers en mevrouw Weterings zijn beiden werkzaam in de zorg (arts en verloskundige) en hebben de ambitie om over 5 tot 10 jaar thuis een kleinschalige zorgvoorziening op te richten. Hiertoe is de bevoegdheid uit het moederplan overgenomen, waarbij voldaan dient te worden aan strikte voorwaarden. Het college wordt hierin beslissingsbevoegd gesteld.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Baan 13 te Kaatsheuvel betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. Ook hebben hierbij de betrokken instanties, zoals de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta, de gelegenheid om hun inspraakreactie te geven.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro zal overleg worden gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord Brabant. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 juli 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij géén bezwaren op de beoogde ontwikkeling naar voren zijn gekomen. Enkel het waterschap heeft een inspraakreactie gegeven, waarbij positief is gereageerd.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

Het ontwerpplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen (15-09-2016 t/m 26-10-2016). Tijdens deze periode heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. De zienswijze is verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Geurrapport

Bijlage 2: ISL3-a rapport

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Landschappelijk inpassingsplan