

BESTEMMINGSPLAN DREEFSEWEG 27

TOELICHTING

NL.IMRO.0809.BPDreefseweg27-VA01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 15 december 2022

PLANGEGEVENS

Naam plan	Dreefseweg 27
Imro nummer	NL.IMRO.0809.BPDreefseweg27-VA01
Contactpersoon	Bianca Göertz

voorontwerp	8 februari 2022
ontwerp	19 juli 2022
Vastgesteld	15 december 2022

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging.....	6
1.3	Begrenzing	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'	7
1.4.2	Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'	8
1.4.3	Bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen'	8
1.4.4	Toets	8
1.5	Leeswijzer.....	9
2.	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Omgeving van het plangebied.....	10
2.2	Huidige situatie plangebied	10
2.2.1	Inrichting	10
2.2.2	Vergunning.....	11
2.3	Beoogde situatie	11
2.3.1	Herbestemming agrarisch bedrijf	11
2.3.2	Realisatie Ruimte voor Ruimte woning	11
2.3.3	Landschappelijke inpassing	12
2.3.4	Afval	16
2.3.5	Ontsluiting en parkeren	17
3.	BELEIDSKADER	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	18
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	Brabantse omgevingsvisie	19
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Structuurvisie Loon op Zand 2030	25
3.3.2	Structuurvisie Loon op Zand 2030, 1 ^e wijziging.....	26
3.3.3	Woonvisie 2016–2025.....	27
3.3.4	Beleidsnotitie Ruimte voor Ruimte	27
4.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
4.1	Bodemkwaliteit	29

4.1.1	Beleidskader	29
4.1.2	Toets	29
4.2	Water	29
4.2.1	Inleiding.....	29
4.2.2	Beleidskader	30
4.2.3	Toets	32
4.3	Cultuurhistorie	34
4.3.1	Beleidskader	34
4.3.2	Toets	35
4.4	Archeologie	35
4.4.1	Beleidskader	35
4.4.2	Toets	36
4.5	Natuur	37
4.5.1	Beleidskader	37
4.5.2	Toets	38
4.6	Geluid.....	41
4.6.1	Beleidskader	41
4.6.2	Toets	41
4.7	Geur.....	44
4.7.1	Inleiding.....	44
4.7.2	Beleidskader	44
4.7.3	Toets	45
4.8	Gezondheid	47
4.8.1	Beleidskader	47
4.8.2	Toets	48
4.9	Bedrijven en milieuzonering.....	50
4.9.1	Beleidskader	50
4.9.2	Toets	51
4.10	Externe veiligheid	52
4.10.1	Beleidskader	52
4.10.2	Toets	53
4.11	Luchtkwaliteit.....	56
4.11.1	Beleidskader	56
4.11.2	Toets	57
4.12	MER.....	59
4.12.1	Inleiding.....	59
4.12.2	Beleidskader	59
4.12.3	Toets	60

5.	JURIDISCHE VORMGEVING.....	61
5.1	Inleiding	61
5.2	Algemene toelichting verbeelding	61
5.3	Algemene toelichting regels.....	61
5.4	Toelichting op de bestemmingen	62
5.4.1	Agrarisch	62
5.4.2	Tuin	62
5.4.3	Wonen - 1	62
6.	UITVOERBAARHEID	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7.	PROCEDURE.....	64
7.1	Wettelijke procedure	64
7.2	Inspraak	64
7.3	Overleg.....	64
7.4	Zienswijzen.....	65

BIJLAGEN:

1. Bronnenbestand bvb
2. Akoestisch onderzoek wegverkeer
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai
4. Flora en fauna onderzoek
5. Bodemonderzoek
6. Verkennend archeologisch onderzoek
7. Archeologisch vervolgonderzoek
8. Standaard advies externe veiligheid
9. Bouwtitel Ruimte voor Ruimte
10. Verslag vooroverleg
11. Verslag zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
12. Besluit ontheffing hogere grenswaarde

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor eigenaren van het plangebied gelegen aan Dreefseweg 27 en ong. te Kaatsheuvel. Op deze locatie is een gemengd bedrijf met varkens en een rundveetak aanwezig. De varkenshouderij wordt gesaneerd met gebruikmaking van de regeling Ruimte voor Ruimte en de rundveehouderij wordt verkleind.

Beoogd wordt om in samenhang met deze sanering een woning toe te voegen op agrarische grond gelegen direct aansluitend aan de bedrijfslocatie en de agrarische bedrijfslocatie her te bestemmen als agrarisch bedrijf voor een kleinschalige rundveehouderij voor wat betreft de resterende rundveetak en de bedrijfswoning. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en de locatie betreft een planologisch aanvaardbare locatie voor een woning binnen deze bebouwingsconcentratie.

In deze toelichting is aangetoond dat herbestemming van de resterende bebouwing en de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning past binnen de gestelde voorwaarden, het beleidskader en dat met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging

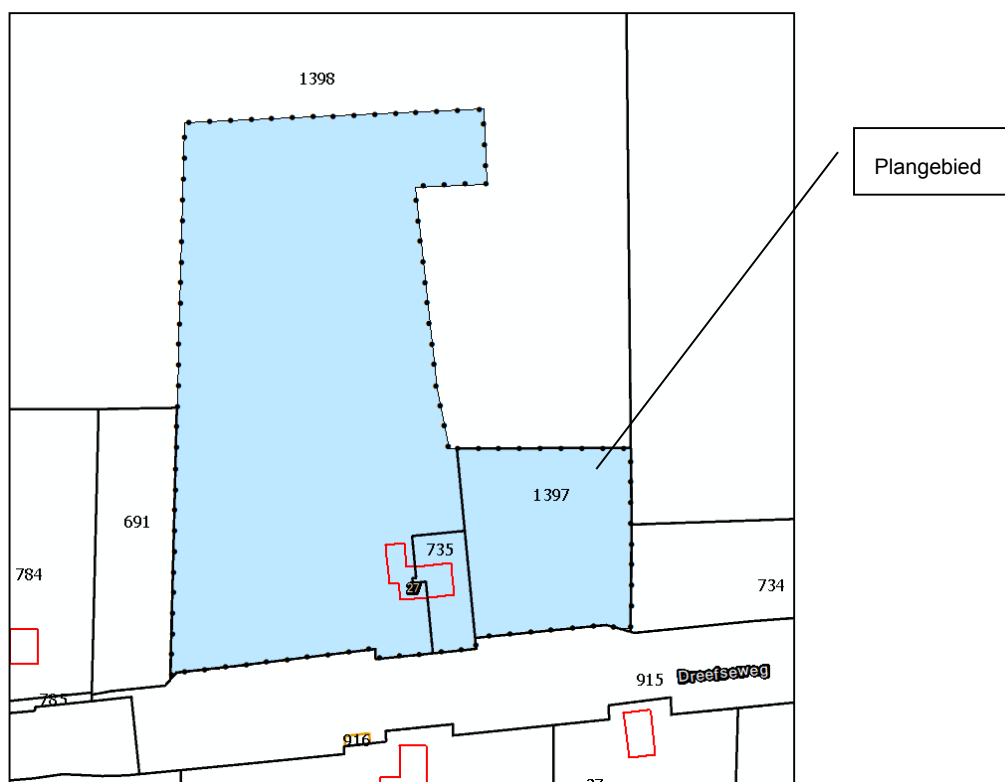
Het plangebied is gelegen aan Dreefseweg 27 en ong. te Kaatsheuvel. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Kaatsheuvel, binnen de bebouwingsconcentratie 'Dreefseweg'. Navolgende figuur betreft een topografische kaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Kaatsheuvel aangeduid

1.3 Begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend als het perceel gemeente Loon op Zand, sectie P, nummers 735, 1397 en 1398 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 12.687 m² en betreft het agrarische bouwvlak en de ten oosten hiervan gelegen agrarische grond aan de Dreefseweg. Het perceel met nummer 1398 is deels buiten het plangebied gelegen. Voor deze gronden vindt geen wijziging van de bestemming plaats. De gronden zijn daarom buiten het plangebied gelegen. Navolgende figuur geeft een overzicht van de kadastrale situatie, waarbinnen het plangebied is aangeduid.



Figuur 2: Kadastrale kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Loon op Zand het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2013 en is onherroepelijk. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch' met aan de voorzijde en westzijde van het perceel gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Leiding'. Tevens is het plangebied voorzien van de volgende aanduidingen:

- Bouwvlak (gedeeltelijk);
- functieaanduiding 'intensieve veehouderij', binnen het bouwvlak;
- maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte 1.922 m²' binnen het bouwvlak;
- gebiedsaanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
- gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- hartlijn leiding – afvalwater; binnen de bestemming 'Leiding'.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voor het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voor het plangebied

1.4.2 Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'

Op 24 september 2014 is door de Raad van State uitspraak gedaan betreffende de beroepen op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. In navolging van deze uitspraak, destijds nieuw provinciaal beleid en enkele veranderingen van inzicht ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is op 28 december 2016 het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is in navolging van provinciaal beleid de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' toegekend aan het plangebied.

1.4.3 Bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen'

Op 5 februari 2019 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen' vastgesteld. Deze parapluherziening is opgesteld om binnen ruimtelijke plannen in de gemeente de bewoning van een woning door meer dan één huishouden onmogelijk te maken. Om bewoning door meerdere huishoudens (ook wel kamerverhuur genoemd) mogelijk te maken, kan er met een omgevingsvergunning worden afgeweken. Een verzoek daartoe wordt getoetst aan aspecten die overlast naar de omgeving moeten voorkomen en een goede woonsituatie van de te huisvesten personen moeten garanderen. Vaststelling van deze parapluherziening heeft geen consequenties voor ontwikkelingen binnen het plangebied. Er is geen sprake van kamer verhuur. Dit wordt ook niet beoogd.

1.4.4 Toets

De sanering van de intensieve veehouderij in samenhang met de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Daarom is deze bestem-

mingsplanherziening opgesteld. De van toepassing zijnde regels uit het paraplubestemmingsplan zijn overgenomen in de regels voor dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt deze herbestemming getoetst aan het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt de herbestemming getoetst aan de milieu- en planologische aspecten bij deze herbestemming. In hoofdstuk 5 vindt de juridische planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 de procedure voor deze bestemmingsplanherziening wordt omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Omgeving van het plangebied

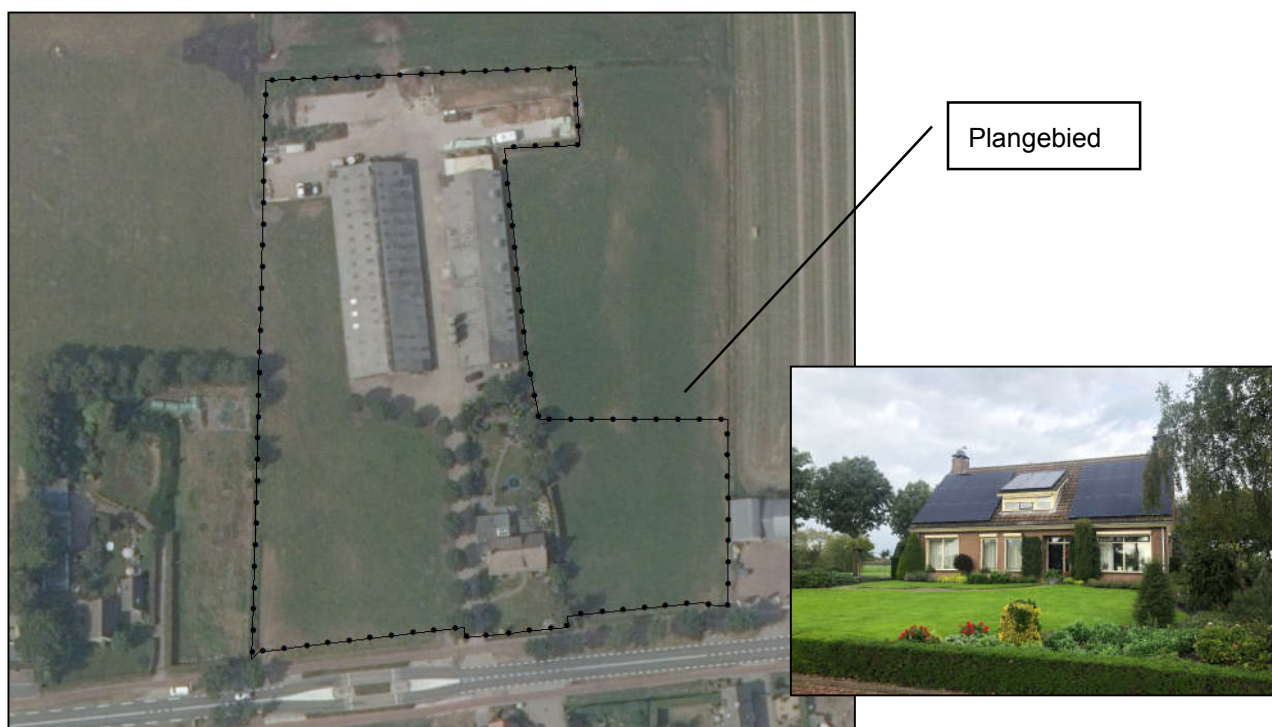
Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Loon op Zand, een middelgrote gemeente in het hart van Midden-Brabant, nabij de gemeentegrens met de gemeente Dongen. De kern Kaatsheuvel is met ruim 16.000 inwoners de grootste woonkern binnen deze gemeente met drie kerkdorpen. Het plangebied is gelegen aan de Dreefseweg, de zuidelijke ontsluitingsweg tussen Kaatsheuvel en Dongen.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint in de kernrandzone van Kaatsheuvel. In het verleden was dit gebied in agrarisch gebruik. Inmiddels is het een gemengde omgeving met zowel agrarische functies, niet-agrarische bedrijfsbestemmingen als woningen in de directe omgeving. Het is een dynamisch lint in de kernrandzone met een menging aan functies.

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Inrichting

Binnen het plangebied is een gemengd bedrijf met een varkenshouderij en een rundveetak aanwezig. In de voorzijde van de rundveestal is een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf aanwezig met een omvang van 250 m². Het bedrijfsperceel is rationeel ingericht voor de bedrijfsvoering. De bedrijfswoning aan Dreefseweg 27 is gelegen aan het lint, op enige afstand van de weg. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het bedrijf.



Figuur 4: Luchtfoto met het bedrijf binnen het plangebied en een foto van de bedrijfswoning

De bedrijfsbebouwing is middels een inrit aan de westzijde van de woning ontsloten aan de Dreefseweg. De bedrijfsbebouwing is diep achter op het perceel gelegen en bestaat uit twee stallen met daaromheen verharding ten behoeve van de bedrijfsvoering. De om de stallen gelegen agrarische gronden zijn onbebouwd en in gebruik voor beweiding van de gronden.

2.2.2 Vergunning

Binnen het plangebied is een vergunning aanwezig voor het houden van varkens en melkvee. Hierna is de vergunning opgenomen.

Beschikingsdatum: 20-02-1997
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	67	871	0	81	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	57	251	0	14	0	2
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				bedrijf	4.5	512	2304	512	22	11776	78
Totalen								636	3426	512	117	11776	90

Tabel 1: Omgevingsvergunning voor het houden van dieren aan Dreefseweg 27

2.3 Beoogde situatie

2.3.1 Herbestemming agrarisch bedrijf

De varkenshouderij binnen het plangebied wordt gesaneerd met deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Bij toepassing van deze sloopregeling worden alle bedrijfsgebouwen die in gebruik waren voor de varkenshouderij gesloopt. Dit betreft een varkensstal met een omvang van 773 m² en een gedeelte van de rundveestal. Een deel van de kelder van deze rundveestal is ook in gebruik voor het opslaan van varkensmest. Hiermee dient ook een gedeelte van de stal te worden gesloopt bij deelname aan de regeling. In totaal wordt meer dan 1.000 m² aan stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij gesloopt. De vergunning voor het houden van varkens wordt ingetrokken en er worden bijbehorende dierrechten doorgehaald.

In samenhang hiermee wordt de rundveehouderijtak verkleind tot maximaal 50 stuks rundvee ten behoeve van een grondgebonden rundveebedrijf. Aan de voorzijde van een rundveestal is een niet agrarische nevenactiviteit gevestigd. Deze bedrijfsvoering wordt gesaneerd in samenhang met dit plan.

2.3.2 Realisatie Ruimte voor Ruimte woning

In samenhang met sanering van de intensieve veehouderij wordt een Ruimte voor Ruimte woning aan Dreefseweg ong., ten oosten naast 27 toegevoegd.

De toevoeging van de woning dient te passen binnen het straatbeeld en de omgeving. Het beëindigen van de intensieve veehouderij en het slopen van de bijbehorende opstallen levert een aanzienlijke kwaliteitswinst op. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft de toevoeging van de beoogde woning beoordeeld. De commissie oordeelt samengevat:

'Het voornemen om een extra woning op deze locatie te plaatsen is goed voorstelbaar. Op deze locatie is de openheid van het landschap een belangrijke karakteristiek van het ruimtelijk beeld. Tussen de woningen door is er sprake van doorzicht naar de weidsheid van het achterliggende landschap. Het is belangrijk dat deze karakteristiek behouden blijft.

De positionering van het bouwkveld aan de oostzijde van de huidige woning acht de commissie wel mogelijk, gegeven de aangevoerde beargumentering. De commissie adviseert ligging zo dicht mogelijk bij de gewenste ontsluiting, dat wil zeggen aan de oostzijde van het open gedeelte, grenzend aan het belendende perceel aan de oostzijde. Van belang is dat de bestaande openheid tussen bebouwing zoveel mogelijk gewaarborgd blijft.'

Voor de toe te voegen woning adviseert de commissie om de volgende randvoorwaarden te formuleren:

- Kavelbreedte maximaal circa 20m;
- Bouwvlak maximaal 10m breed, ca. 12-14m diep;
- Afstand hoofdgebouw tot erfgrans aan weerszijden minimaal 5m;
- Goothoogte circa 4m, nokhoogte maximaal circa 9,5m;
- Kaprichting bij voorkeur haaks op de Dreefseweg, rooilijn in lijn met de bestaande woning.

De sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied nabij de kern Kaatsheuvel is gewenst. Er wordt een woning opgericht ten oosten van de bedrijfslocatie. De realisatie van de woning is echter niet mogelijk aan de oostzijde van dit perceel. Dit wegens ligging van een niet-agrarisch bedrijf grenzend aan het plangebied aan deze zijde. Met deze herbestemming is rekening gehouden met de ligging van dit bedrijf zonder dat de zichtlijnen naar het achtergelegen gebied verloren gaan. Aan de achterzijde van de bedrijfskavel Dreefseweg 27 is reeds een bouwvlak met silo's aanwezig, waarmee het zicht naar het achterliggende landschap doorbroken wordt. Door realisatie van de woning aan de westzijde van het perceel gaat hiermee geen doorzicht naar het achtergelegen gebied verloren.

De woonbestemming heeft een breedte van circa 22 meter. Hierbinnen is een bouwvlak opgenomen met een breedte van 17 meter. Aan de achterzijde van het bedrijfsperceel is in de huidige situatie het bouwvlak gelegen, achter de beoogde woonbestemming. De woning wordt niet haaks maar parallel aan de Dreefseweg opgericht. Dit sluit aan bij de positionering van de huidige bedrijfswoning en andere woningen aan Dreefseweg 27 en deze situering sluit hiermee aan bij het straatbeeld. Er is hier geen sprake van een doorzicht naar het achtergelegen landschap. In de regels zijn de goot- en bouwhoogte verankerd. Deze woning past binnen de omgeving.

2.3.3 Landschappelijke inpassing

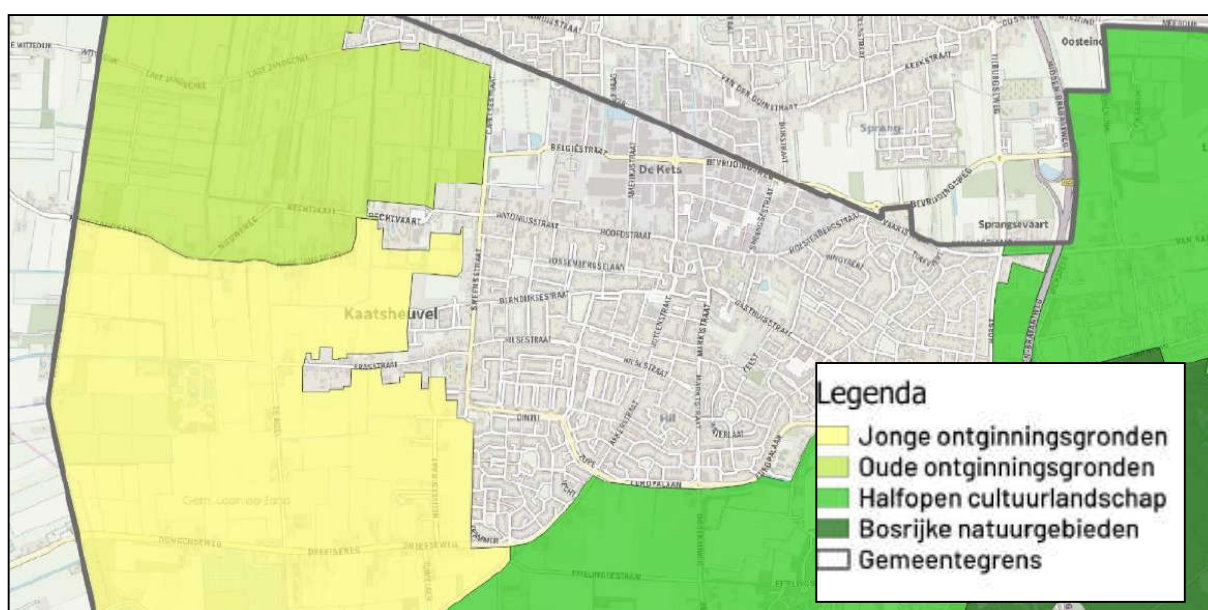
2.3.3.1 Inleiding

De gemeente Loon op Zand streeft naar behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden binnen de gemeente. De gewenste ontwikkelingsrichting wordt binnen de gemeente voor een groot deel bepaald door de landschappelijke en ruimtelijke karakteristiek. Voorwaarde bij een ruimtelijke ontwikkeling bij herbestemming is de realisatie van een goede landschappelijke inpassing. De gemeente Loon op Zand heeft hiervoor het Handboek Landschappelijke Kwaliteitsverbetering opgesteld. Dit handboek vormt een inspiratiekader voor initiatiefnemers die aan de slag gaan met land-

schappelijke inpassing en/of kwaliteitsverbetering. Voor de gemeente Loon op Zand vormt dit handboek een toetsingskader voor landschappelijke inpassingsplannen en plannen voor landschappelijke kwaliteitsverbetering.

2.3.3.2 Gebiedskarakteristiek

De gemeente Loon op Zand is gelegen op de rand van de Brabantse zandgronden en het rivierengebied en daarmee op de grens tussen de dekzandplateaus van de Meierij en de veenontginningen van de Langstraat. De gemeente kent hiermee een grote diversiteit aan karakteristieke landschappen. Centraal in de gemeente bevinden zich relatief hooggelegen uitgestrekte (naald)bossen met stuifzandgebieden van de Loonse en Drunense Duinen, Huis ter Heide en een aantal kleinere bosgebieden. In een schil rondom de Loonse en Drunense Duinen heen ligt een coulissenlandschap met bosjes, vennen, houtwallen, bomenlanen, oude bouwlanden en weides. Langs de (zuid)westrand van de gemeente ligt een vrij open agrarisch gebied met lange rechte wegen en een vrij regelmatige verkaveling. De weides en landbouwgronden in dit gebied worden veelal begrensd door smalle sloten. In het noordwestelijk deel van de gemeente liggen tot slot oude ontginningsgronden met oost-west georiënteerde bebouwingslinten (de oude ontginningsassen) en laaggelegen agrarische gronden met smalle strokenverkaveling (overwegend weilanden) met sloten en heggen. Het plangebied is gelegen binnen een jonge ontginningsgrond. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de kaart met gebiedstypering uit het Handboek landlandschappelijke kwaliteitverbetering, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 5: Uitsnede met de ligging van het plangebied in een jonge ontginningsgrond

Navolgende tabel geeft een beeld van de manier van landschappelijk inpassen binnen de bepaalde gebiedstyperingen.

	Bosrijke natuurgebieden - hoofdstuk 4	Halfopen cultuurlandschap - hoofdstuk 5	Jonge ontginningsgronden - hoofdstuk 6	Oude ontginningsgronden - hoofdstuk 7
Kenmerken	Aaneengesloten natuurgebied bestaande uit bossen, stuifzandgebieden en venen	Aantrekkelijk, kleinschalig, halfopen landschap	Open landbouwgebied met blokvormige kavels gescheiden door smalle sloten	Smalle strokenverkeveling met natte weidegronden en lange oost-west georiënteerde bebouwingslinten
Hoofd grondgebruik	Natuur	Agrarisch (grondgebonden melkveehouderij en boomkwekerijen)	Agrarisch (akkerbouw, grondgebonden veehouderij)	Agrarisch (grondgebonden veehouderij en andere functies)
Streefbeeld (ontwikkelingen)	Behoud, herstel en ontwikkeling natuur en landschap	- Behoud kleinschaligheid en hoge natuurwaarden - Behoud recreatieve kwaliteiten	- Ruimte voor agrarische functies, nevenfuncties en nieuwe functies op voormalige agrarische bouwvlakken - Behoud openheid in het landschap	- Behoud en versterking hoge landschappelijke kwaliteit en agrarisch karakter - Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen die het gebied landschappelijk en recreatief versterken
Landschapselementen <i>(zie hoofdstuk 8)</i>	- Naaldf- en eikenbossen - Stuifzandgebieden - Vennen - Heidegebieden - Kruiden- en faunarijke graslanden	- Boschages en struweel (hagen) - Houtwallen en -singels - Bomenrijen/rijen - Solitaire bomen - Hoogstamfruitboomgaarden aansluitend op de erven - Poelen - Akkerranden met bloemen, kruiden, grassen en granen	- Openheid met grote blokvormige kavels in gebruik als akker of weiland - Smalle sloten tussen de kavels - Bomenrijen langs de wegen en/of langs de randen van de kavels - Richting de natuurgebieden iets meer boschages (of struweelhagen) - Houtsingels rondom de erven - Solitaire bomen - Akkerranden met bloemen, kruiden, grassen en granen	- Openheid met een smalle strokenverkeveling - Smalle sloten tussen de weidegronden - Heggen en bomenrijen op de randen van de weidegronden (bijvoorbeeld knotbomen en elzensingels) - Griendjes - Poelen met natuurvriendelijke oevers van riet of nat grasland - Akkerranden met bloemen, kruiden, grassen en granen - Groene erven met veel erfbepanting in de bebouwingslinten
Voorbeelden van beplantingssoorten <i>(zie hoofdstuk 9)</i>	- Eiken - Berken - Beuken - Grove den	- Eiken - Berken - Beuken - Walnoot - Kastanje - Linde - Lijsterbes - Hazelaar - Krentenboompje - Vuilboom	- Eiken - Berken - Beuken - Walnoot - Kastanje - Linde - Lijsterbes - Hazelaar - Krentenboompje - Vuilboom	- Wilgen - Elzen

Tabel 2: Landschappelijke inpassing binnen de gebiedstyperingen in de gemeente Loon op Zand

2.3.3.3 Landschappelijke inpassing binnen jonge ontginningsgronden

De jonge ontginningsgronden zijn in de twintigste eeuw ontstaan door het omvormen van zogeheten woeste gronden naar landbouwgebied. De woeste gronden waren heidelandschappen die (nog) niet geschikt waren voor agrarisch gebruik. Door de grootschalige ontginningen in de twintigste eeuw ontstonden de kenmerkende grootschalige, blokvormige kavels die in gebruik genomen werden als akker en weiland. De identiteit van dit gebied wordt bepaald door agrarisch grondgebruik (voornamelijk akkerbouw en grondgebonden veehouderijen). Het gebied is open en rationeel verkaveld met rechte wegen en smalle sloten tussen de agrarische percelen. Langs de wegen staan bomenrijen. Richting de natuurgebieden ontstaat een kleinschaliger landschap met meer boschages.

Navolgende landschapselementen zijn kenmerkend binnen een jonge ontginningsgrond:

- Openheid met grote blokvormige kavels in gebruik als akker of weiland;
- Smalle sloten tussen de kavels;
- Bomenrijen langs de wegen en/of langs de randen van de kavels;
- Richting de natuurgebieden iets meer boschages (of struweelhagen);
- Houtsingels rondom de erven;
- Solitaire bomen;
- Akkerranden met bloemen, kruiden, grassen en granen;
- Poelen (mits de grondwaterstand dit toelaat).

Gekozen moet worden voor inheemse bomen en/of struiken. Boomsoorten die in dit gebied voorkomen zijn: eik, berk, beuk, walnoot, kastanje en linde. In de boschages tegen de natuurgebieden kan ook grove den hieraan toegevoegd worden. Struikvormers zijn: lijsterbes, hazelaar, krentenboompje, vuilboom.

Landschappelijke ontwikkelingen in het gebied moeten zich richten op het vergroten van het contrast met het oude agrarische (halfopen) cultuurlandschap. Dit kan door de grootschaligheid en openheid van het landschap te behouden en/of door juist grootschalige boskavels aan te planten, bij voorkeur aansluitend op de omliggende bosrijke natuurgebieden van Huis ter Heide. In delen van dit gebied, met name aansluitend op de natuur van Huis ter Heide, liggen kansen om het kleinschalige landschap

te herstellen door het terugbrengen van houtwallen en begrenzingen met doornstruiken (ook gunstig voor de biodiversiteit).

In een jonge ontginning wordt ingezet op:

- Behoud van de openheid van het agrarische landschap;
- Realisatie van landschapselementen zoals bomenrijen langs de wegen en/of langs de randen van de kavels, houtsingels rondom de erven, solitaire bomen, akkerranden en poelen;
- Realisatie van grootschalige boskavels aansluitend op de natuur van Huis ter Heide;
- Terugbrengen van het kleinschalige landschap door het aanplanten van houtwallen en begrenzingen met doornstruiken in de minder open delen van het gebied, bijvoorbeeld aansluitend op de natuur van Huis ter Heide.

2.3.3.4 Landschappelijke inpassing binnen het plangebied

Binnen het plangebied is er sprake van een bomenrij bestaande uit inheemse soorten naast de inrit naar de bedrijfsopstallen. Deze bomenrij blijft in de beoogde situatie ongewijzigd behouden. Bomenrijen naast ontsluitingswegen passen heel goed binnen een jong ontginningslandschap.

Als erfafscheiding tussen de Ruimte voor Ruimte woning en de bedrijfswoning aan Dreefseweg 27 en tussen de Ruimte voor Ruimte woning en de belendende bedrijfsbestemming aan de oostzijde worden een knip- en scheerhagen aangelegd. Deze inpassing met haakse lijnen op de Dreefseweg benadrukt de kavelgrenzen richting het achtergelegen gebied ter begeleiding van de aanwezige en te behouden zichtlijnen. Met deze landschappelijke inpassing blijft de openheid in de jonge ontginning gewaarborgd. Navolgende figuur geeft een beeld van het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 6: Beeld met landschappelijke inpassing binnen het plangebied

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing maakt als kwalitatieve verplichting onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

2.3.4 Afval

Voor de nieuwe woning heeft de gemeente inzamelplicht zodat de bewoner mobiele containers verstrekt krijgt. Deze afvalcontainers mogen niet in de openbare ruimte worden bewaard. De afvalcontainers en/ of zakken moeten voor leging worden aangeboden aan de openbare weg. In het buitengebied moeten de containers, in verband met de verkeersveiligheid, juist op de inrit worden aangeboden. De containers moeten dezelfde dag binnen worden gehaald.

2.3.5 Ontsluiting en parkeren

2.3.5.1 Ontsluiting

De bedrijfswoning aan Dreefseweg 27 is reeds ontsloten aan de Dreefseweg. Deze ontsluiting blijft ongewijzigd gehandhaafd. Aan de oostzijde van het plangebied aan Dreefseweg ong. is een duiker met inrit aanwezig. Deze inrit blijft ongewijzigd behouden voor ontsluiting van de agrarische gronden en de te realiseren woning.

2.3.5.2 Parkeren

Er is geen sprake van openbare parkeergelegenheden in de nabije omgeving. Het parkeren dient binnen het plangebied plaats te vinden. De parkeernorm voor woningen met een omvang groter dan 135 m² bedraagt de parkeernorm 2,1 parkeerplaatsen voor de bewoners en 0,3 voor bezoek. Totaal is dat 2,4 parkeerplaatsen per woning. Parkeren moet geheel op eigen terrein worden opgelost. Een garage telt niet mee als parkeerterrein. Dat betekent minimaal 3 parkeerplaatsen bij de Ruimte voor Ruimte woning worden gerealiseerd. Omdat in de openbare ruimte parkeren niet mogelijk is, is het aan te raden om meer dan drie parkeerplaatsen aan te leggen. De regels voor parkeren zijn verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

Deze herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is deze ontwikkeling te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'landelijk gebied'. Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfslocatie herbestemd door deelname aan een provinciale saneringsregeling en wordt één Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd. De regeling Ruimte voor Ruimte is een provinciale beleidsregeling voor realisatie van kwaliteitsverbetering binnen het landelijke gebied. Deze bestemmingplanprocedure ziet toe op realisatie van een passende herbestemming bij deelname aan de regeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in

beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

3.1.2.2 Toets

Bij herbestemming van het plangebied neemt de bedrijfsbebouwing af met een omvang van tenminste 1.000 m². In samenhang hiermee wordt één nieuwe woning toegevoegd. Het toevoegen van nieuwe bedrijfsbebouwing is uitgesloten. Het toevoegen van één woning betreft geen stedelijke ontwikkeling. Hiermee is deze ontwikkeling niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

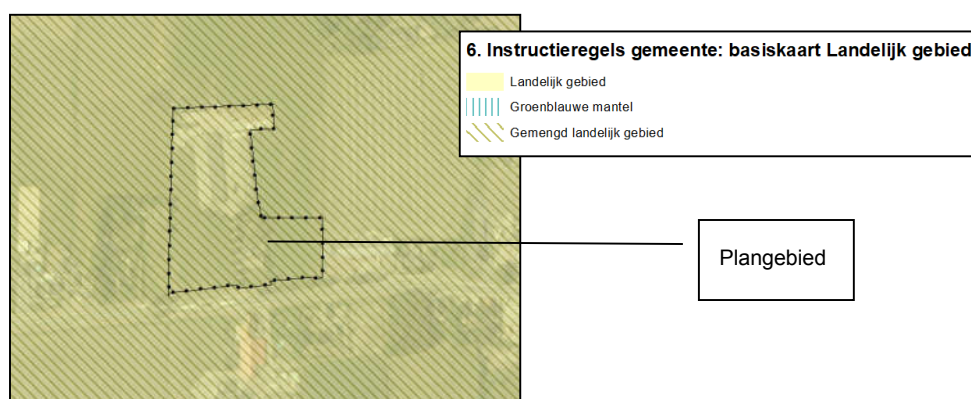
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herbestemming getoetst aan de regels van deze interim omgevingsverordening.

3.2.2.2 Beleidskader

Aanduiding plangebied

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen het Landelijk gebied en hierbinnen in het Gemengd landelijk gebied. In de directe regels voor de landbouw is het plangebied aangeduid binnen een 'stalderingsgebied' en binnen de aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' (beperkingen veehouderij). Navolgende figuur geeft een uitsnede van basiskaart voor het landelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 7: Uitsnede basiskaart voor het landelijke gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Afdeling 3.1 Algemeen

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels (artikel 3.9) ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te

benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

In afdeling 3.6 in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten voor het Landelijk gebied. Het Landelijk gebied kent een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Wanneer er gelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor beide zones, wordt gesproken over Landelijk gebied. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt gesproken over 'Gemengd landelijk gebied' of 'Groenblauwe mantel'.

Artikel 3.50 Aanvullende regels nieuw dierenverblijf

Een bestemmingplan van toepassing op een veehouderij in Landelijk gebied bepaalt dat een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel slechts onder voorwaarden is toegestaan. Binnen gebouwen mogen alleen op de grond dieren gehouden worden, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar een tweede bouwlaag gebruikt mag worden. Bij een gebruikswijziging van een aanwezig gebouw, gericht op het in gebruik nemen als dierenverblijf gelden ook de voorwaarden die ook bij nieuw te realiseren dierenverblijven gelden.

Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Artikel 51 geeft bindende regels voor ontwikkelingen van de veehouderij. De uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten totdat voldaan is aan de Nadere regels uit de Brabantse Zorgvuldigheidsscore.

Afdeling 3.7 Ontwikkeling met Rood voor Groen

Artikel In afdeling 3.7 zijn de regelingen Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentratie, Landgoederen en Ruimte voor Ruimte opgenomen. In artikel 3.80 is de Regeling Ruimte voor Ruimte opgenomen. Deze regeling is hierna opgenomen.

Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere Ruimte voor Ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
- b. de Ruimte voor Ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

Lid 2

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per Ruimte voor Ruimte kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfs-woning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Lid 3

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een Ruimte voor Ruimte kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Lid 4

Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

3.2.2.3 Toets

Afdeling 3.1 Algemeen

Met deze herbestemming is sprake van herbestemming van een gemengd bedrijf met varkens en rundvee naar een bedrijf met alleen rundvee, waarbij de omvang aan rundvee wordt begrensd op maximaal 50 stuks rundvee. Door het herbestemmen van een bestemming kan waardevermeerdering of waardevermindering ontstaan van de grond. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. Herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie heeft geen waardevermeerdering tot gevolg. Er is geen sprake van herbe-

stemming naar een andere bestemming. Een bestaande agrarische bedrijfsbestemming wordt ingeperkt door deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Uitbreiding van bebouwing wordt uitgesloten.

In samenhang hiermee wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. In artikel 3.77 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgelegd dat afdeling 3.1 niet van toepassing is op de regeling Ruimte voor Ruimte.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

Het plangebied is gelegen binnen het Gemengd landelijk gebied. De sanering van de intensieve veehouderijtak is mogelijk binnen deze structuur.

Artikel 3.50 Aanvullende regels nieuw dierenverblijf

Dit bestemmingsplan maakt het realiseren van nieuwe dierenverblijven of het houden van meer dieren onmogelijk. Binnen het plangebied resteert een grondgebonden veehouderij. Deze veehouderij wordt begrensd op de bestaande omvang. In de regels is opgenomen dat het toevoegen van dieren verblijven niet is toegestaan.

Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen het plangebied wordt de intensieve veehouderijtak gesaneerd. Deze herbestemming ziet niet toe op uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de veehouderij, maar op sanering van de varkenstak van dit bedrijf binnen het plangebied. Er is sprake van een grondgebonden veehouderij. Er mogen geen extra dieren worden gehouden of dierenverblijven worden gerealiseerd. In de specifieke gebruiksregels bij dit plan is opgenomen dat er slechts dieren moeten worden gehouden indien er sprake is van grondgebondenheid. Aangetoond dient te zijn dat er wordt voldaan aan het de BZV 2.1 met een score van tenminste 7,25.

Afdeling 3.7 Ontwikkeling met Rood voor Groen

Voor herbestemming van het plangebied is artikel 3.80 van toepassing. Met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte vindt een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit plaats doordat in samenhang met realisatie van een woning op een planologische locatie sloop en milieuwinst plaatsvindt. Het plangebied betreft een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is gelegen binnen een historische bebouwingsconcentratie.

Het plangebied is direct ten zuidwesten van Kaatsheuvel gelegen. Kaatsheuvel betreft een oud lintdorp dat rond 1400 is ontstaan en dat is ontstaan uit enkele oost-west lopende hoofdwegen. De historische dorpslinten zijn typerend voor de gemeente Loon op Zand. De Dreefseweg betreft zo'n oost-west verbinding. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de historische atlas uit 1850 waarop de Dreefseweg al aanwezig is, toen nog geheten 'Eerste straatje'.



Figuur 8: Uitsnede historische atlas uit circa 1850 waarop het 'Eerste straatje', thans de Dreefseweg genoemd is aangeduid

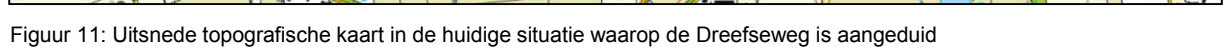
In de periode daarna ontstaat de concentratie van bebouwing rondom deze straat, inmiddels 'Tweede Straat' genoemd. Navolgende figuren geven de ontwikkeling van de bebouwingsconcentratie Dreefseweg weer, waarbij de kern Kaatsheuvel in de periode tussen 1970 en 2021 door toevoeging van planmatige woningbouwuitbreiding naar de bebouwingsconcentratie is gegroeid. De bebouwingsconcentratie is echter nog als zodanig herkenbaar in het landschap.



Figuur 9: Uitsnede historische atlas uit circa 1875 waarop het 'Tweede straatje', thans de Dreefseweg genoemd is aangeduid



Figuur 10: Uitsnede historische atlas uit circa 1950 waarop het '2e Straatje', thans de Dreefseweg genoemd is aangeduid



In lid 2 van artikel 3.80 zijn de voorwaarden opgenomen waaraan een bouwtitel Ruimte voor Ruimte dient te voldoen. Deze bouwtitel wordt gerealiseerd door sanering van het agrarisch bedrijf binnen het plangebied en voor vaststelling van dit bestemmingsplan ter accordering aan de provincie Noord-Brabant aangeboden. Lid 3 en 4 van de regeling zijn niet van toepassing op deze herbestemming.

De beoogde herbestemming past binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

De 'Structuurvisie Loon op Zand 2030' geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente tot de periode tot circa 2030. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen en projecten.

Het plangebied is opgenomen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In de structuurvisie is de koers voor deze bebouwingslinten opgenomen. Karakteristiek in de gemeente Loon op Zand zijn de bebouwingslinten die doorlopen tot in het centrum van de dorpen. De hoofdstructuur van een lint bestaat uit een lijnvormige combinatie van een weg, water, bebouwingen, erven en beplantingen. Kenmerkend voor bebouwingslinten in Loon op Zand is de afwisseling tussen bebouwde en open delen in het lint. De bebouwingslinten in de dorpen kennen een naar buiten toe open en naar de kern van het dorp min of meer aaneengesloten bebouwingsprofiel. Het zijn dan ook de identiteitsdragers

van het ‘stedelijke’ landschap. De herkenbaarheid van deze linten is door verkeerskundige maatregelen en ingrepen in de openbare ruimte in de loop der jaren echter minder sterk geworden. De open delen geven mooie doorzichten naar het (half) open landschap. Deze zichtlijnen maken beleving van het landschap mogelijk. Er is zodoende altijd een samenhang aanwezig tussen het lint en het achterliggende landschap. De linten zijn daarmee ook in het buitengebied de identiteitsdragers van het landschap. Het karakter van de linten in het buitengebied verandert langzaam maar zeker door verschuiving van agrarische bedrijvigheid naar particulier en commercieel niet-agrarisch grondgebruik en door de toenemende intensivering van de landbouwsector. Dit karakter wordt mede bepaald door de aard en vorm van gebouwen en bijgebouwen, bouwvolumes, ontsluitingen, hekken en poorten en beplantingen.

Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan omdat ze kunnen bijdragen aan de stedelijke respectievelijke plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken. Het gaat daarbij om begrippen als attractiviteit, landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, ruimtelijke samenhang op het erf (het ensemble van bebouwing en groene elementen, bij voorkeur gebiedseigen beplantingen) en met het omliggende landschap en de omliggende bouwmassa. Om richting te kunnen geven aan particuliere initiatieven is het van belang uitgangspunten per bebouwingslint-/cluster te hanteren.

Door schaalvergroting in de landbouw komen er agrarische erven vrij. Om de erven een andere invulling te kunnen geven, staat de gemeente onder voorwaarden toe dat woningen in de plaats van het agrarisch bedrijf gebouwd worden.

3.3.1.3 Toets

Het plangebied wordt herbestemd in samenhang met deelname aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. Een passende herbestemming dient gerealiseerd te worden. Daarnaast wordt in samenhang met sanering van de intensieve veehouderijtak een Ruimte voor Ruimte woning binnen het bebouwingslint gerealiseerd. De gemeente Loon op Zand heeft geoordeeld dat er aan Dreefseweg sprake is van een bebouwingsconcentratie en dat toevoeging van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. De toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning past binnen dit lint. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk binnen het lint. Deze ontwikkeling past binnen de structuurvisie.

3.3.2 Structuurvisie Loon op Zand 2030, 1^e wijziging

3.3.2.1 Inleiding

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 8 maart 2018 de structuurvisie ‘Loon op Zand 2030, 1^e wijziging’ vastgesteld.

3.3.2.2 Beleidskader

Door vaststelling van de 1^e wijziging van de structuurvisie is de structuurvisie gewijzigd met betrekking tot de vestiging van glastuinbouwbedrijven binnen de gemeente.

3.3.2.3 Beleidskader

De wijziging van de structuurvisie heeft geen invloed op herbestemming van het plangebied.

3.3.3 Woonvisie 2016–2025

3.3.3.1 Inleiding

De gemeente Loon op Zand heeft op 15 december 2016 een nieuwe woonvisie vastgesteld voor de periode tot en met 2025.

3.3.3.2 Beleidskader

De gemeente Loon op Zand stimuleert nieuwbouw initiatieven. Echter mag nieuwbouw er niet toe leiden dat bestaande woningen minder courant worden. Binnen de gemeente Loon op Zand is het doel gesteld om een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw als basis voor een zorgzame samenleving met vitale gemeenschappen te realiseren en te behouden. Om deze doelstelling te behalen zijn de volgende subdoelstellingen geformuleerd:

- Het voorkomen van krimp;
- Inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens;
- Aantrekken en behouden van starters en gezinnen;
- Realisatie van goedkope en snel beschikbare huisvesting voor 'bijzondere doelgroepen';
- Inspelen op de hervorming van de langdurige zorg;
- Duurzaam (ver)bouwen.

3.3.3.3 Toets

De realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning ziet niet toe op een taakstelling die voortvloeit uit de Woonvisie voor wat betreft kleine en oudere huishoudens. De realisatie van deze woning vloeit voort uit een provinciale saneringsregeling voor de veehouderij. Deze woning draagt op microniveau wel bij aan de taakstelling voor aantrekking en behoud van gezinnen binnen de gemeente Loon op Zand.

3.3.4 Beleidsnotitie Ruimte voor Ruimte

3.3.4.1 Inleiding

Op 19 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de notitie Ruimte voor Ruimte vastgesteld. Deze notitie beoogt inzicht te geven in de locaties waar het mogelijk is om woningen te realiseren in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

3.3.4.2 Beleidskader

In de Beleidsnotitie Ruimte voor Ruimte spreekt het gemeentebestuur haar voorkeur uit om Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren op daarvoor geschikte plaatsen in bebouwingsconcentraties zoals die zijn aangegeven in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties. Het inpassen van deze Ruimte voor Ruimte woningen dient zorgvuldig te gebeuren rekening houdend met de waarden in een omgeving. Een Ruimte voor Ruimte locatie in het buitengebied dient gelegen te zijn binnen een kernrandzone of een bebouwingsconcentratie en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing. Aan de randen van de bebouwde kom wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een geleidelijke overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Dit betekent dat de bouw van extra woningen in de kernrandzones, slechts onder strikte voorwaarden mogelijk moet zijn. Wanneer in deze zones woningen worden gerealiseerd, dient sprake te zijn van een aanmerkelijke verbetering van de kwaliteit van de directe omgeving.

3.3.4.3 Toets

Het plangebied is niet gelegen binnen een bebouwingsconcentratie die in de gemeentelijk gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties als zodanig is aangeduid. De locatie is echter gelegen in een bebouwingslint in een kernrandzone. Er is sprake van een historische bebouwingsconcentratie. Dit wordt in de paragraaf inzake cultuurhistorie ook nader aangetoond. In samenhang met de realisatie van de beoogde woning wordt een veehouderij gesaneerd binnen het plangebied. De Ruimte voor Ruimte woning past binnen het gebied en is stedenbouwkundig inpasbaar. Dit is in deze toelichting nader toegelicht. Met deze herbestemming is sprake van een verbetering van de kwaliteit van de directe omgeving, zoals een vereiste is in de Beleidsnotitie Ruimte voor Ruimte.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het beoogde gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

4.1.2 Toets

Binnen de locatie aan Dreefseweg 27 wordt een intensieve veehouderijtak gesaneerd en wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd. Een bodemonderzoek is bij deze herbestemming noodzakelijk. Door Bakker Milieuadviezen Waalwijk is een verkennende bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum april 2022 en rapportnummer BM/2819-2022 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen:

- *De onverdachte bovengrond is in twee mengmonsters onderzocht en blijkt hierin geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket NEN 5740. Chroom is in een van deze mengmonsters extra onderzocht en is niet boven de detectiegrens aangetroffen.*
- *De siltig zandige ondergrond van 0.6-1.5 m-mv is geheel schoon voor alle NEN 5740-parameters;*
- *Het grondwater bevat lichte verhogingen aan koper en barium. Deze verhogingen hebben geen consequenties.*
- *Voor onderzoek naar asbest ter plaatse van de gootlijn van de te slopen stal ruim ten noorden van het bouwvlak is de firma Adcim BV ingehuurd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen asbest ter plaatse van de gootlijn is aangetroffen. Zoals aangegeven is uit een indicatief nasonderzoek gebleken dat de gootlijn wel asbest bevat maar in een zodanig gehalte (14 mg) dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek.*

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten vormt de bodemkwaliteit geen beperking of belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Water

4.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens

geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Brabantse Delta. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.2.2 Beleidskader

4.2.2.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn met als doel de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de richtlijn vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van rioleering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

4.2.2.2 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om te investeren in de bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

4.2.2.3 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het hoofddoel is samenwerken aan een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De geformuleerde doelen van het Provinciaal Milieu en Waterplan zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- een schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- de bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid.

4.2.2.4 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan van waterschap de Brabantse Delta is beschreven welke doelstellingen door het waterschap worden nagestreefd. Het waterschap is verantwoordelijk voor de het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen dit waterbeheerplan.

4.2.2.5 Keur

De Keur van het waterschap bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger bij deze keur geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

4.2.2.6 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Op basis van de Keur en deze beleidsregel wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.2.2.7 Programma Water en Riolering Loon op Zand 2021-2024

Met het Programma Water en Riolering geeft de gemeente Loon op Zand invulling aan de wettelijke zorgplichten afval-, hemel- en grondwater. In het verlengde hiervan is de ambitie binnen de reikwijdte van de zorgplichten, bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om invulling te geven aan de visie en bijbehorende ambities/gemeenschappelijke doelen heeft de gemeente voor de planperiode de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem.
2. Werken volgens duurzame en levenscyclusgerichte principes.
3. Integraal werken.
4. Samenwerken met inwoners en ondernemers.

In uitwerking hierop zijn voor de omgang met hemelwater de navolgende lange termijndoelen geformuleerd:

- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater.
- Beperken van het risico op wateroverlast.
- Beperken van de milieubelasting op bodem en oppervlaktewater.
- Bijdragen aan klimaatadaptatie.

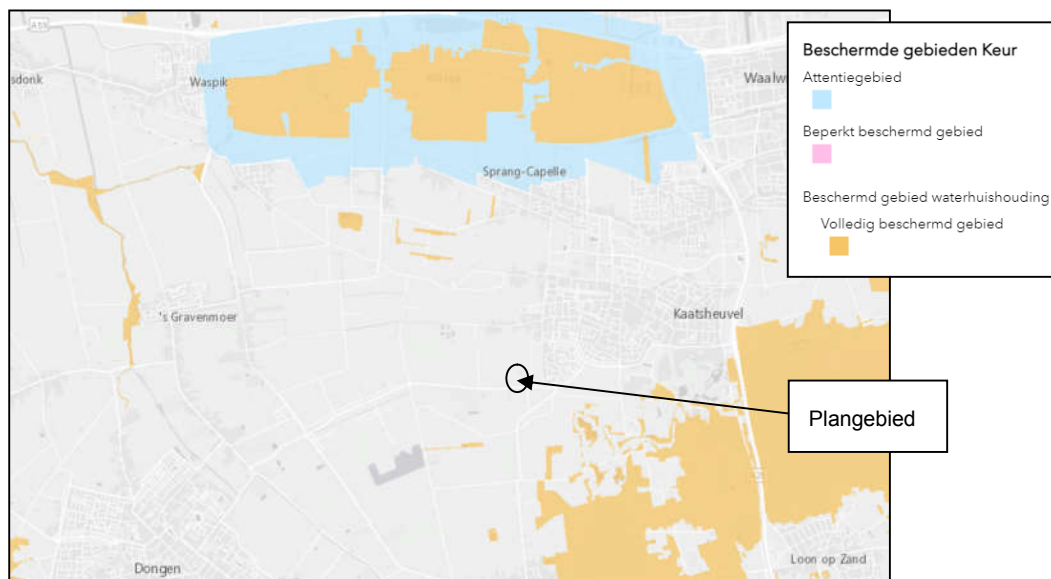
4.2.3 Toets

4.2.3.1 Europees-, Rijks en provinciaal beleid

De waterdoelen zoals gesteld in het Europees, Rijks en provinciaal beleid zijn in concrete doelen vertaald in het waterschaps- en gemeentelijk beleid. Deze herbestemming wordt hierna aan deze concrete beleidskaders getoetst.

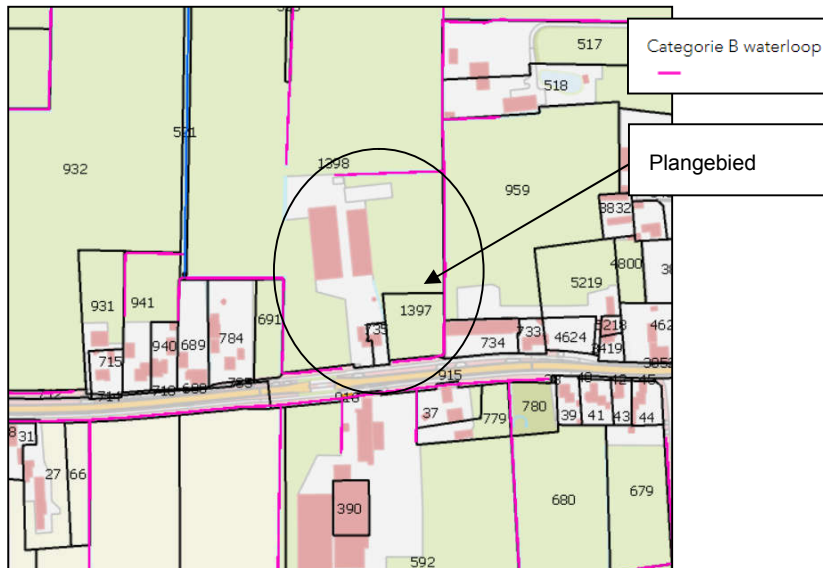
4.2.3.2 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop de ligging van het plangebied indicatief is aangeduid.



Figuur 12: Ligging plangebied op keurkaart van het waterschap

Er volgen geen voorwaarden voor deze herbestemming uit de Keur. Aan de oost en zuidzijde van het plangebied is een sloot gelegen die is aangeduid als een B-watergang. Deze sloot blijft ongewijzigd gehandhaafd. Op deze watergang is de Keur van toepassing. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de sloten binnen het plangebied en de omgeving.



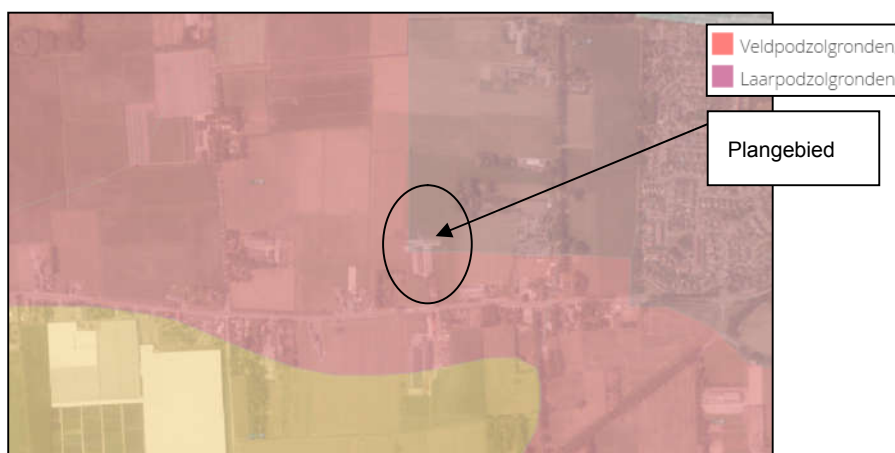
Figuur 13: Ligging van B-watergang in de omgeving van het plangebied

4.2.3.3 *Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces*

Binnen het plangebied worden alle stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij gesloopt. Dit heeft een afname van het verhard oppervlak met een omvang van tenminste 1.000 m² tot gevolg. Binnen het plangebied wordt in samenhang hiermee één woning met bijgebouwen toegevoegd. Hiermee is sprake van een forse afname van bebouwing. Het hemelwater dient voor deze woning te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit is een voorwaarde die aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is verbonden. Het plangebied biedt hiervoor ruimschoots de ruimte.

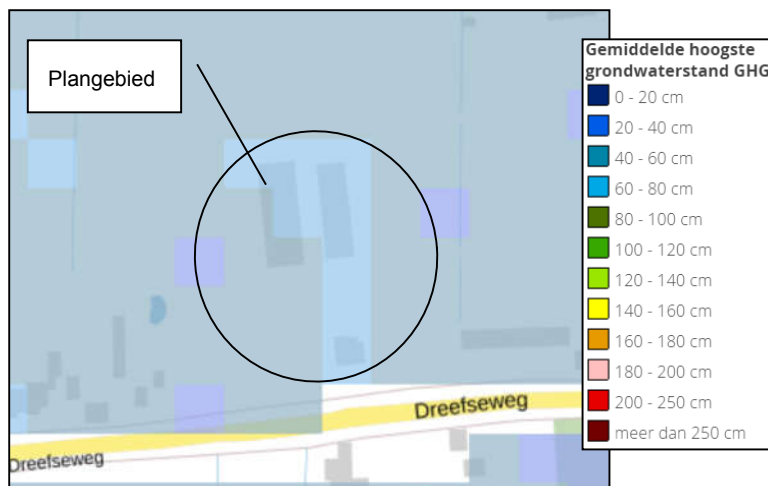
4.2.3.4 *Hemelwateraspecten binnen het plangebied*

Aan de perceelsgrenzen van het plangebied aan de oost- en zuidzijde zijn perceelssloten gelegen. Deze sloten blijven ongewijzigd behouden. Het plangebied is gelegen op een veldzolgrondgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De noordzijde van het plangebied, de gronden achter de stallen binnen het plangebied betreffen een laarpodzolgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de kaart met bodemkundige eenheden waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede kaart met bodemkundige eenheden waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 4 meter boven NAP en er sprake van een GHG van circa 40-80 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsneden van de GHG waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: uitsnede kaart met GHG voor de omgeving van het plangebied

De bodem is geschikt voor infiltratie van hemelwater en het terrein is groot ten opzichte van de verharding. De omvang aan verhard oppervlak neemt substantieel af. Er is binnen het plangebied ook voldoende ruimte voor hemelwaterinfiltratie.

4.2.3.5 Afvalwateraspecten

Er wijzigt niets aan de wijze van omgang met afvalwater voor de woning aan Dreefseweg 27. Naast de Dreefseweg is een drukriolering voor afvalwater aanwezig. De Ruimte voor Ruimte woning aan Dreefseweg ong. wordt hierop aangesloten.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

4.3.1.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een ruimtelijk plan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.3.1.2 Gemeentelijk beleidskader

Het Monumentenhuis Brabant heeft namens de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Loon op Zand in beeld gebracht. De Cultuurhistoriekaart van de gemeente Loon op Zand maakt voor het gemeentelijk grondgebied inzichtelijk welk cultuurhistorisch-landschappelijk en historisch-(steden)bouwkundig erfgoed binnen de gemeente aanwezig is. De kaart heeft met name een belangrijke attentiewaarde. Daarnaast vormt de kaart een basisinstrument om een vertaalslag te kunnen maken naar het opnemen van waardevolle cultuurhistorische elementen en gebieden in nieuwe bestemmings- en . omgevingsplannen. De Cultuurhistoriekaart met bijbehorende rapportage en uitge-

voerde quickscan vormen samen het voorgenomen gemeentelijke beleid op het gebied van cultuurhistorie. In deze beleidsstukken is beleid voor de navolgende thema's opgenomen:

- aanwijzing nieuwe gemeentelijke monumenten;
- behoud door ontwikkeling;
- cultuurhistorie als uitgangspunt in ruimtelijke plannen;
- cultuurhistorie als uitgangspunt voor toerisme en recreatie;
- cultuurhistorie in erfgoededucatieprogramma's.

4.3.2 Toets

De Dreefseweg betreft een oud wegtracé met redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het plangebied is in de huidige situatie functioneel in gebruik en bestemd voor de veehouderij. Binnen het plangebied vindt sloop van niet cultuurhistorisch waardevolle veehouderijstallen plaats. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Deze herbestemming leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

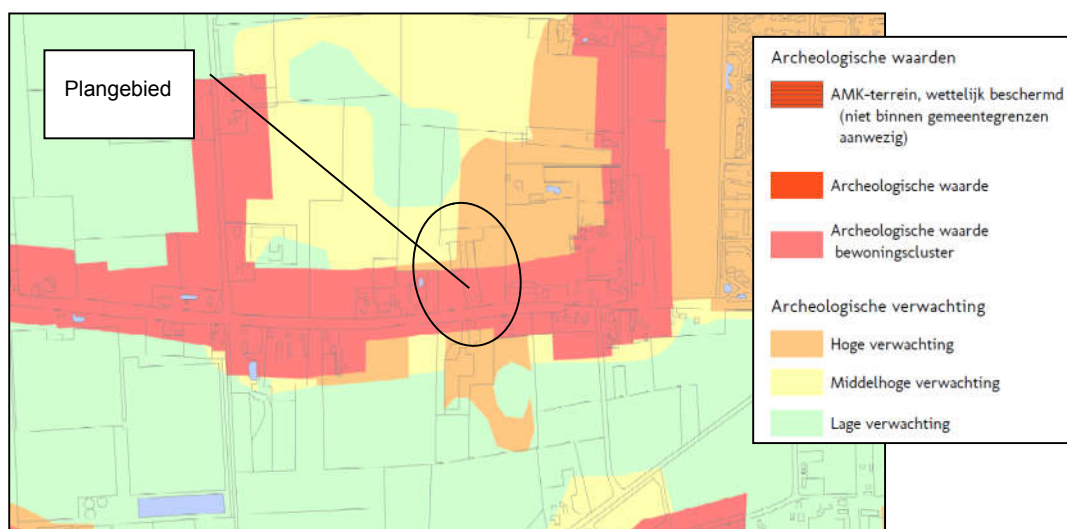
4.4.1.2 Gemeentelijk beleidskader

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 25 juni 2020 het (geactualiseerd) gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld. De geactualiseerde verwachtingenkaart vormt de basis voor de archeologische maatregelenkaart. De daarop aangegeven vindplaatsen en verwachtingsgebieden zijn voor de maatregelenkaart vertaald in vijf beleidscategorieën. Dat zijn vijf soorten zones/terreinen, waaraan een eigen planologisch beschermingsregime wordt gekoppeld. De insteek van het gemeentelijke beleid is om te beschermen wat archeologisch waardevol is, en om voor gebieden met een lagere archeologische verwachtingswaarde een lager beschermingsniveau voor te schrijven. Voor de categorieën is een tabel opgenomen waarin staat voor welke werkzaamheden (verstoringsoppervlak en diepte) in welke gebieden (archeologische waarde tot en met geen verwachting) wel of geen archeologische onderzoekplicht geldt. Hierna is deze tabel opgenomen.

Maatregelcategorieën gemeente Loon op Zand				
Archeologisch waardevol gebied	Verkorte omschrijving op kaart 1	Omschrijving	Maximaal verstoringsoppervlak (m ²)	Diepte (cm)
1*	AMK-terrein, wettelijk beschermd	Wettelijk beschermde archeologische monumenten	altijd vergunningplichting (via Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)	(n.v.t.)
2a	Archeologische waarde	Gebied/terrein van archeologische waarde (AMK-terreinen, waaronder ook de historische dorpskernen)	100	30
2b	Archeologische waarde, bewoningscluster	Gebied/terrein van archeologische waarde (verdichting historische bebouwing)	100	30
3	Hoge verwachting	Gebied/terrein met een hoge archeologische verwachting	500	50
4	Middelhoge verwachting	Gebied/terrein met een middelhoge archeologische verwachting	5.000	50
5	Lage verwachting	Gebied/terrein met een lage archeologische verwachting	10.000	50
vrij	Geen verwachting/ Verstoring door bebouwing	Gebied/terrein waar geen bodemarchief (meer) aanwezig is (verstoord, afgerond AMZ-proces t/m 2011)	geen onderzoeksverplichting	-
vrij	Water	Water	geen onderzoeksverplichting	-

Tabel 3: Tabel met maatregelen/categorieën voor archeologie binnen de gemeente Loon op Zand

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart' van de gemeente Loon op Zand waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.4.2 Toets

Het plangebied aangeduid als gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde, categorie 2b. Binnen deze gebieden geldt een onderzoekspllicht naar eventueel aanwezige archeologische waarden bij een verstoringsdiepte van dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m².

Op de planlocatie aan Dreefseweg 27 vindt sloop van stallen plaats die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. Deze gronden zijn reeds geroerd en deze sloop leidt niet tot aantasting van archeologische waarden. Voor realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning aan Dreefseweg ong. is

door Transect archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met rapportnummer 3562 en datum 28 oktober 2021 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

“Op basis van de resultaten van het veldonderzoek geldt er een hoge archeologische verwachting in het plangebied vanaf een diepte van 30 tot 115 cm -Mv (2,7 – 3,6 m +NAP). Dit betekent dat er vanaf het maaiveld rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarde. Wij adviseren hierom om de archeologische verwachting aanvullend te toetsen door middel van een archeologisch onderzoek in de karterende en waarderende fase. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P), aangezien er voornamelijk een verwachting is op een vindplaats dat zich kenmerkt door sporen. Voor een gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door de gemeente moet worden beoordeeld en goedgekeurd.”

De gemeente Loon op Zand heeft middels een selectieadvies ingestemd met dit onderzoek. In navolging van het verkennend archeologisch onderzoek is op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 28 december 2021 met onderzoeksmelding 5135695100 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het proefsleuvenonderzoek blijkt dat geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Op basis van dit onderzoek is het plangebied vrijgegeven voor archeologie.

4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000 gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000 gebied. Met Aeries Calculator wordt de stikstofdepositie bij een ontwikkeling bepaald. Voor de berekening in Aeries Calculator worden de navolgende zaken beoordeeld.

- a. Aanlegfase met mobiele werktuigen;
- b. Aanlegfase met transport, en de route van en naar de bouwlocatie
- c. Aanlegfase met transport(route) van werknemers
- d. Gebruiksfase, alleen de aantrekkende werking van het verkeer indien er sprake is van nieuwbouw en dus gasloos wordt gebouwd. Uitgaande van gasloos bouwen bij nieuwe ontwikkelingen wordt in de Aeries Calculator geen emissie meer gerealiseerd in de gebruiksfase berekent bij gebruik van aardgas.

Voor de realisatie van woningen heeft overheid in de 'Handreiking woningbouw en Aeries' kengetallen bepaald die bij realisatie van enkele woningen binnen een afstand van vijf kilometer tot een Natura-2000 gebied kunnen worden gehanteerd. Dit betreft de navolgende kengetallen.

- Emissie woning tijdens gebruiksfase: geen.
- Emissie uit verkeer tijdens gebruiksfase: 0,27 kg NOx per woning.
- Emissie uit de aanlegfase (mobiele werktuigen en transportbewegingen) 3 kg NOx per woning.

4.5.1.3 Soortenbescherming

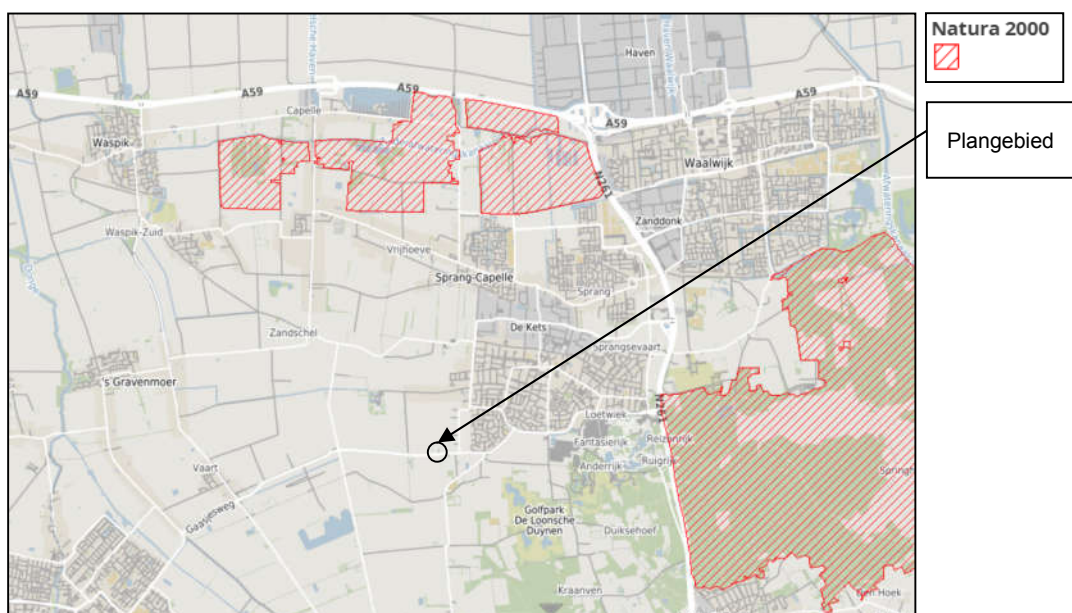
Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Kaatsheuvel. Direct ten noorden en ten oosten van Kaatsheuvel zijn Natura-2000 gebieden gelegen. Dit betreft het Natura-2000 gebied 'Langstraat' ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 3,3 kilometer tot het plangebied en het Natura-2000 gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen', gelegen op een afstand van circa 3,1 kilometer ten oosten van het plangebied.

De sanering van de intensieve veehouderij in samenhang met de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning heeft per saldo een positief effect op deze natuurgebieden door intrekking van de vergunning voor het houden van de varkens en de beperking voor het houden van rundvee binnen het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden in de omgeving.



Figuur 17: Uitsnede kaart met ligging Natura-2000 gebieden ten opzichte van het plangebied

Het plangebied is gelegen op enige afstand tot de Natura-2000 gebieden. Deze ontwikkeling heeft per saldo een positief effect op gebiedsbescherming voor flora en fauna.

4.5.2.2 Stikstofdepositie

Binnen het plangebied wordt één woning gerealiseerd. Dit heeft de tijdelijke uitstoot van stikstof in de bouwfase tot gevolg evenals verkeersbewegingen van en naar de woning in de gebruiksfase. Echter wordt binnen het plangebied een intensieve veehouderij gesaneerd en wordt het houden van rundvee beperkt. Met sanering van de varkenshouderij verdwijnt een ammoniakemissie van 1.536 kg per jaar. Deze ontwikkeling leidt niet tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol per hectare per jaar. Er is sprake van een forse afname van depositie.

4.5.2.3 Soortenbescherming

Uit flora en fauna onderzoek blijkt dat met deze herbestemming geen sprake is van de aantasting van flora en fauna waarden. Deze quickscan flora en fauna van Lomans Ecoworks d.d. 05-05-2021 met kenmerk 2111 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit rapport en de beoordeling door de gemeente zijn hierna samengevat opgenomen in deze toelichting.

“Soortenbescherming

Flora

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aanwezig en worden gezien de aanwezige biotopen ook niet verwacht.

Vogels

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen in gebouwen

Tijdens het veldbezoek zijn geen jaarrond beschermde nesten in gebouwen aangetroffen. De te slopen varkensstal en deel rundveestal zijn ongeschikt voor jaarrond beschermde verblijfplaatsen. In de bedrijfswoning nestelen huismussen. De bedrijfswoning blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Ook blijft alle groen behorend tot de functionele leefomgeving van de huismus behouden. De aanvullende landschappelijke inpassing zal van positieve invloed zijn op het leefgebied van de huismussen.

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen in bomen

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten in bomen aanwezig. Voor vogels met jaarrond beschermde nesten ontbreekt geschikt broedhabitat en jachtgebied.

Overige Vogelrichtlijnsoorten

Tijdens het veldbezoek werden enkele soorten waargenomen uit deze categorie. Met de landschappelijke inpassing in het nieuwe plan zullen nest- en foerageermogelijkheden voor een aantal algemene tuin- en struweelvogels toenemen.

Bij de planning van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot eind juli. Echter voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Het is verboden om nesten van broedende vogels te beschadigen of te vernietigen.

Landgebonden zoogdieren

Op basis van het veldbezoek kan het voorkomen van beschermde landzoogdieren met vaste verblijfplaatsen worden uitgesloten. Binnen het plangebied en directe omgeving worden verder geen beschermde soorten verwacht die op de lijsten staan van de Habitatrichtlijn of de 'Andere soorten', (provinciaal beschermde soorten) door het ontbreken van geschikt leefgebied. Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor een aantal landzoogdieren waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkeling. Echter de zorgplicht is wel altijd van kracht.

Vleermuizen

Belangrijke vliegroutes en foerageergebied. Binnen het plangebied zijn geen aanééngesloten lijnvormige (groen) structuren aanwezig die mogelijk dienst doen als vast vlieg- en foerageer-route. Het plangebied vormt in de huidige situatie geschikt foerageergebied. Met de herontwikkeling zullen groenstructuren worden toegevoegd waardoor de functie als jachtgebied voor vleermuizen zal verbeteren. Verblijfplaatsen In het plangebied zijn geen geschikte bomen met holtes, rottingsgaten of spleten waarin zich vleermuisverblijfplaatsen kunnen bevinden. Alle bomen blijven behouden in het nieuwe plan. Door de constructie, de gebruikte materialen en de huidige staat van te slopen stallen, kan de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen redelijkerwijs worden uitgesloten. Negatieve effecten worden niet verwacht.

Ongewervelden

Tijdens het veldbezoek zijn geen vlinders en libellen waargenomen. Gezien de aangetroffen biotopen worden enkel algemene vlindersoorten verwacht in en nabij de groene tuin als atalanta, klein koolwitje en dagpauwoog. In het plangebied ontbreken specifieke biotopen voor beschermde dagvlinders en voortplantingswater voor libellen. Het voorkomen van beschermde dagvlinders en libellen kan worden uitgesloten. Ook voor overige soorten ongewervelden zoals beschermde kevers, kreeften of slakken vormt het plangebied geen geschikt habitat. Het plangebied biedt in de huidige situatie uitsluitend leefgebied voor algemene vlinder- en (zwervende) libellensoorten en overige algemene soorten ongewervelden.

Vissen, reptielen en amfibieën

Het voorkomen van beschermde vissen en reptielen kan worden uitgesloten door het ontbreken van geschikt oppervlaktewater en specifiek landhabitat. Het is aannemelijk dat algemene amfibieënsoorten als bruine kikker en gewone pad overwinteren in het plangebied. Bruine kikker en gewone pad behoren tot de 'Vrijgestelde soorten' waarvoor bij ruimtelijke ontwikkeling geen verbodsbepalingen gelden. Echter de algemene zorgplicht is altijd van kracht."

De werkzaamheden ten behoeve van de sanering dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen, om verstoring van de bij het woonhuis nestelende huismussen te voorkomen. Dit geldt ook voor de spreeuwen die nestelen onder de golfplaten van te de slopen varkensstal. Deze mag niet afgebroken worden gedurende het broedseizoen, tenzij voorafgaand aan de sloop een broedvogelcontrole plaatsvindt door een ter zake kundig ecooloog. Het is verboden om nesten van broedende vogels te beschadigen of te vernietigen. Uit gegevens van de vogelbescherming blijkt dat de populatie van spreeuwen in Nederland al jaren drastisch afneemt. In de beoogde situatie worden spreeuwenpotten en nestkasten opgehangen. Tevens wordt aanbevolen om de werkzaamheden

uit te voeren gedurende de daglichtperiode om verstoring van foeragerende vleermuizen te voorkomen.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.7.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeerslawaai

De bestaande bedrijfswoning aan Dreefseweg 27 blijft in de huidige aard en omvang als bedrijfswoning onderdeel uitmaken van een agrarisch bedrijf. Voor deze herbestemming is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning aan Dreefseweg ong. is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 22 oktober 2021 met rapportnummer 2010/175/SH-01 versie A behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

‘Voor wegverkeerslawaai is het plan uitsluitend gelegen binnen de geluidzone van de Dreefseweg. Voor de Dreefseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 6 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel)

geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek moet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning kan beschikken over een geluidluwe noordgevel en een geluidluwe buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen.'

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure is een ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd. Bij verlening van deze ontheffing kan een goed woon- en leefklimaat in het kader van akoestiek gewaarborgd worden.

4.6.2.2 Industrielawaai

Industrielawaai binnen het plangebied

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een varkenshouderij met een rundveehouderijtak aanwezig. De varkenshouderijtak wordt gesaneerd en de rundveehouderij wordt verkleind tot binnen de bestaande bebouwing en tot een omvang van maximaal 50 stuks. Aan de voorzijde van de rundveestal wordt een niet agrarisch bedrijf met een milieucategorie 2 toegestaan binnen een omvang tot maximaal 250 m². De bedrijfsbebouwing is achter op het perceel gelegen.

Een voorwaarde aan deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte is dat slechts de resterende bedrijfsbebouwing is toegestaan. De uitbreiding van de bebouwing is niet meer mogelijk. Hiermee kan voor het aspect Industrielawaai gemotiveerd worden uitgegaan van de bestaande bebouwing. Aan de voorzijde van het perceel zijn slechts de bedrijfswoning en de ontsluiting gelegen. Deze ontsluiting is gelegen aan de westzijde van de bedrijfswoning. Het bouwvlak voor de Ruimte voor Ruimte woning is op een afstand van meer dan 50 meter tot de rundveestal gelegen. Ook zijn er geen andere woningen in de omgeving gelegen binnen een afstand van 50 meter tot de rundveestal. Hiermee is er binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat voor betreft Industrielawaai.

Industrielawaai vanuit de omgeving van het plangebied

De bestaande bedrijfswoning aan Dreefseweg 27 blijft als bedrijfswoning onderdeel uitmaken van een agrarisch bedrijf. Voor deze herbestemming is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied is aan Dreefseweg 24-24a een geitenhouderij gelegen. Het bouwvlak voor de beoogde woning is gelegen op een afstand van tenminste 50 meter tot de bedrijfsbebouwing op deze locatie. Het bouwvlak voor deze intensieve veehouderij grenst direct aan de woonbestemming aan Dreefseweg 28. Dit woonperceel is hiermee maatgevend voor geluid vanuit dit bedrijf. Gezien de afstand van het plangebied tot dit bedrijf is er binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid vanuit dit bedrijf.

Ten oosten van het plangebied is een bedrijf gelegen dat hulpmiddelen verhuurt, maar dat is bestemd als bedrijf voor opslag en werkplaats voor ambachtelijke houden vloeren. Voor realisatie van de Ruim-

te voor Ruimte woning aan Dreefseweg ong. is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 1 februari 2021 met rapportnummer 2010/221/RV-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

‘Ten oosten van het plangebied is aan Dreefseweg 31 een bedrijf gevestigd. Thans wordt deze locatie gebruikt door een bedrijf dat scootmobielen en dergelijke verhuurt. De locatie is echter bestemd als bedrijf voor opslag en werkplaats voor ambachtelijke houten vloeren. Hiermee kan sprake zijn van milieucategorie 3.2.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’, editie 2009 uitgebracht. In deze VNG-uitgave is een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een ‘rustige woonwijk’ c.q. ‘rustig buitengebied’. Uitgaande van voornoemd houtbewerkingsbedrijf (milieucategorie 3.2) en de van toepassing zijnde gebiedstypering ‘gemengd gebied’ dient voor geluid te worden uitgegaan van een richtafstand van 50 meter. Aangezien er in de onderhavige situatie niet wordt voldaan aan deze richtafstand dient het akoestisch onderzoek enerzijds aan te tonen dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dat dit fictieve bedrijf niet beperkt wordt in de vergunde c.q. toegestane milieuruimte (geluidruimte) als gevolg van het onderhavig planvoornemen.

In het rapport is uitgegaan van de maximale planologische invulling van de bedrijfslocatie. Uit het onderzoek kunnen vervolgens de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) kan worden gesteld dat zelfs bij een worst-case benadering wordt voldaan aan de geluideis van 50 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.*
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LMax) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluideis van 70 dB(A) etmaalwaarde, behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.*
- Gezien het bovenstaande wordt er derhalve tevens voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit en wordt onderhavig fictief bedrijf akoestisch gezien niet ingeperkt door de realisatie van het planvoornemen.*
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.*

In het rapport zijn de geluidniveaus tijdens de maximaal representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluidseisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde nieuwe woning een akoestisch goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Tevens wordt de bedrijvigheid akoestisch gezien niet belemmerd in haar functioneren zodat er akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect industrielawaai zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.’

Uit het akoestisch onderzoek blijkt er vanuit akoestiek geen bezwaren zijn voor herbestemming van het plangebied rekening houden met het bedrijf dat is gelegen aan Dreefseweg 31.

4.7 Geur

4.7.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaat de toets in het kader van geur uit twee aspecten. Ten eerste dient te worden aangetoond dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ten tweede dient te worden aangetoond dat veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.

4.7.2 Beleidskader

4.7.2.1 Activiteitenbesluit

Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

4.7.2.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 ouE/m³ binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m³ buiten de bebouwde kom. Het is mogelijk om middels een verordening maatwerk per gebied te bieden. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld rundvee en paarden), dienen op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

Binnen het plangebied is sprake van een agrarische bedrijfswoning. Op deze woning is artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Dit artikel luidt:

‘In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.’*

4.7.2.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting is maatgevend bij een ontwikkeling indien deze tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting betreft.

4.7.2.4 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

4.7.3 Toets

4.7.3.1 Voorgroondbelasting

Binnen het plangebied wordt de intensieve veehouderij gesaneerd. Hierbij is artikel 3 lid 2 uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing met betrekking tot de geurhinder vanuit omliggende veehouderijen voor de woning die in samenhang hiermee wordt opgericht. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waardoor ten opzichte van omliggende veehouderijen een aan te houden vaste afstand van 50 meter geldt. Ten opzichte van alle omliggende veehouderijen voldaan aan deze afstand.

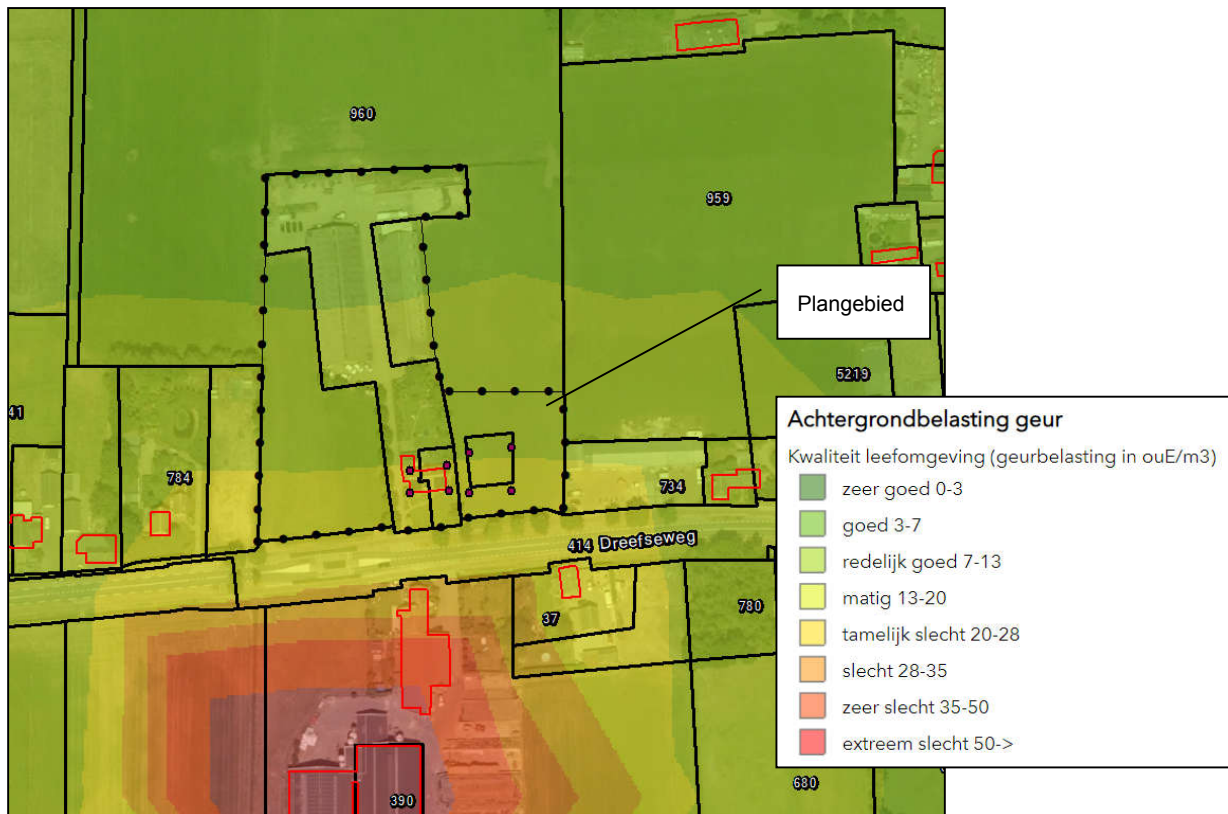
Binnen het plangebied blijft de rundveehouderijtak in kleinere vorm aanwezig. Door de deelname van het bedrijf aan de regeling Ruimte voor Ruimte wordt deze activiteit begrensd tot maximaal 50 stuks rundvee. Hiermee is de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Dreefseweg ong. buiten de aan te houden afstand van 50 meter tot de rundveehouderij gelegen.

4.7.3.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is voor het plangebied doorerekend met behulp van het programma V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 4 kilometer rondom het plangebied beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeenten Loon op Zand, Dongen en Waalwijk ingevoerd. De invoergegevens van de veehouderijbedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (18 februari 2020). Navolgende tabel geeft de invoergegevens en berekende achtergrondbelasting voor het plangebied weer.

Meteo Station:	Eindhoven		
Rasterpunt linksonder	x: 126908		
Rasterpunt linksonder	y: 404709		
Gebied lengte	(x): 4000 m , aantal gridpunten: 50		
Gebied breedte	(y): 4000 m , aantal gridpunten: 50		
Berekende ruwheid	0,33		
Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m³]
Bedrijfswoning zuidwest	128908	406709	9,180
Bedrijfswoning zuidoost	128924	406710	8,245
Bedrijfswoning noordoost	128923	406720	8,200
Bedrijfswoning noordwest	128908	406716	9,048
Ruimte voor Ruimtewoning noordwest	128 931	406725	10,714
Ruimte voor Ruimte woning zuidwest	128932	406709	12,766
Ruimte voor Ruimtewoning zuidoost	128949	406710	12,711
Ruimte voor Ruimte woning noordoost	128949	406727	10,531

Tabel 5: Achtergrondbelasting binnen het plangebied, na sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied



Figuur 18: Achtergrondbelasting voor het plangebied en omgeving na sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied

Binnen het plangebied bedraagt de maximale achtergrondbelasting voor de Ruimte voor Ruimte woning aan Dreefseweg ong. maximaal 12,8 ouE/m³. Voor de bestaande woning aan Dreefseweg 27 bedraagt de achtergrondbelasting na sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied 9,1 ouE/m³. Hiermee is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat voor de Ruimte voor Ruimte woning en van een matig goed woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoning. Met deze waarden is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.7.3.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De huidige agrarische bedrijfswoning aan Dreefseweg 27 wordt herbestemd naar een bedrijfswoning bij het resterende agrarische bedrijf. De Ruimte voor Ruimte woning wordt bestemd in samenhang met het buiten werken stellen van de intensieve veehouderij binnen het plangebied. Er dient een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij. De te behouden rundvee stal is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot het plangebied. Het toevoegen van nieuwe bebouwing is niet toegestaan door deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

Bij uitbreiding van deze bedrijven zijn andere, bestaande woningen maatgevend voor geur. Aan de aan te houden afstand wordt voldaan. Er is bovendien sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.8.1.2 Afstand tot veehouderijbedrijven wegens geur

Geur kan leiden tot (ernstige) hinder en daarmee samenhangend klachten als misselijkheid, hoofdpijn, prikkeling van slijmvliezen, irritatie van ogen en neus, en slaapproblemen. Voor de voorgrondgeurbelasting wordt door de GGD aangesloten bij de waarden uit bijlage 6-7 van de handreiking Wgv voor een niet-concentratie gebied omdat deze, in tegenstelling tot de wettelijke normen, op wetenschappelijke inzichten in de blootstelling-responsrelatie zijn gebaseerd.

Door de GGD wordt voor de achtergrondgeurbelasting een gezondheidskundige advieswaarde gehanteerd, gebaseerd op het onderzoek van Geelen et al. Bij woonfuncties in het buitengebied hanteert de GGD als maximaal percentage geurgehinderden 20%. Voor woningen in een woonkern wordt uitgegaan van maximaal 12% geurgehinderden. Ook voormalige bedrijfswoningen/ plattelandswoningen worden door de GGD beschouwd als geurgevoelige objecten. Uitgaande van deze percentages horen hierbij de volgende waarden:

	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Buitengebied	5 OU/m ³	10 OU/m ³

Figuur 19: Tabel advieswaarde voor- en achtergrondbelasting veehouderij

Voor dieren waarvoor geen wettelijke geuremissiefactor is vastgesteld, wordt aangesloten bij de VNG richtlijn. Dit betekent dat minimaal een afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object wordt gehanteerd.

4.8.1.3 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt

geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.8.1.4 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.1.5 Geluid

Blootstelling aan geluid kan een scala aan nadelige gezondheidseffecten veroorzaken. De GGD gaat in haar beoordeling van de geluidssituatie uit van de volgende gezondheidkundige advieswaarden voor geluidniveaus:

- Maximaal geluidniveau van 50 dB Lden op de hoogst belaste gevel voor de bronnen wegverkeer, railverkeer en bedrijven, ter bescherming van de gezondheid.
- Maximaal 40 dB Lnight op de hoogst belaste gevel voor de bronnen wegverkeer, railverkeer en bedrijven gedurende de nacht om slaapverstoring zoveel mogelijk te voorkomen.

Wanneer bron- en overdrachtsmaatregelen niet afdoende zijn om onder de genoemde waarde te komen, wordt geadviseerd te kijken naar het niveau binnen: maximale binnenwaarde 33 dB Lden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Endotoxinen

Varkenshouderijen

Voor varkenshouderijen worden de bedrijven binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied beschouwd. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een varkenshouderij binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied.

Pluimveehouderijen

Voor pluimveehouderijen worden de bedrijven binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied beschouwd. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een pluimveehouderij binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied.

4.8.2.2 Veehouderij met een vaste afstand

De maximale achtergrondbelasting voor de Ruimte voor Ruimte woning aan Dreefseweg ong. bedraagt maximaal 7,7 ou/m³. Voor de bestaande woning aan Dreefseweg 27 is de achtergrondbelasting na sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied 9,1 ou/m². Voldaan wordt aan de aan te houden advieswaarden.

Gezien de afstanden van veehouderijbedrijven in de omgeving tot het plangebied is voor het plangebied ook de voorgrondbelasting van het bedrijf aan Dreefseweg 22 van belang. Binnen het plangebied is sprake van overschrijding van de waarde van de voorgrondbelasting van dit bedrijf. De maximale voorgrondbelasting van dit bedrijf tot de bedrijfswoning aan Dreefseweg 27 bedraagt 15,2. De maximale voorgrondbelasting op de Ruimte voor Ruimte woning bedraagt 14,9. De toevoeging van de woning vindt echter plaats in samenhang met het buiten werking stellen van de veehouderij binnen het plangebied. Het is volgens de wetgever een bewuste keuze om bij dit soort ontwikkelingen voor de voorgrondbelasting slechts een vaste afstand te hanteren in plaats van te toetsen aan de kaders voor de voorgrondbelasting. Binnen het plangebied is derhalve sprake van strijdigheid met de advieswaarden van de GGD, maar in afwijking van deze richtlijn van de GGD wordt de beoogde woning binnen het plangebied toegestaan. Door de bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij binnen het plangebied neemt de emissie van geur en fijnstof voor de omgeving af. Dit is positief gezien vanuit gezondheid. Dit aspect weegt zwaarder dan overschrijding van de voorgrondbelasting boven de advieswaarde van de GGD, waarbij nadrukkelijk wel voldaan wordt aan de wettelijke voorwaarden voor de voorgrondbelasting.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Dreefseweg ong. ligt op meer dan 50 meter van de resterende rundveehouderijtak aan Dreefseweg 27. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke afstand. De rundveehouderij is gelegen binnen de afstand die door de GGD wordt gehanteerd als wettelijke advieswaarde. De woning binnen het plangebied wordt gerealiseerd in samenhang met sanering van de intensieve veehouderij en het verankeren van de rundveetak aan Dreefseweg 27 tot een omvang van 50 stuks. Met een afstand van meer dan 50 meter tot de rundveehouderij met een omvang van maximaal 50 stuks wordt gemotiveerd afgeweken van de richtlijnafstand. Er is met het geringe aantal van 50 stuks, waarbij geen sprake meer kan zijn van uitbreiding van dit aantal, sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8.2.3 Geitenhouderijen

Binnen de gemeenten Loon op Zand en Dongen zijn diverse geitenhouderijen gelegen. Eén geitenbedrijf is gelegen op een afstand tot twee kilometer tot het plangebied. Dit is weergegeven in navolgende tabel.

Locatie	Aantal geiten	Afstand tot woning Dreefseweg 27	Afstand tot Ruimte voor Ruimte woning	Afstand tot dichtstbij het bedrijf gelegen burgerwoning
Dreefseweg 22	1.676	57 meter	59 meter	47 meter, Dreefseweg 28

Tabel 4: Beeld van locaties waar geiten gehouden kunnen in een afstand van twee kilometer tot het plangebied

Deze herbestemming ziet toe op toevoeging van één woning binnen een bebouwingsconcentratie in samenhang met sanering van een intensieve veehouderij. Tussen deze woning en de geitenhouderij is reeds een ander bestaand gevoelige objecten gelegen. Het belang van realisatie van deze woning in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied en de ligging van deze woning tot de geitenhouderijen in de omgeving is afgewogen en beoordeeld. Het is mogelijk om binnen de afstand van twee kilometer een gevoelig object toe te voegen. De GGD adviseert nadrukkelijk om toekomstige bewoners dan te wijzen op eventuele gezondheidsrisico's.

4.8.2.4 Gewasbeschermingsmiddelen

In de omgeving van het plangebied zijn gronden gelegen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan worden toegepast. Daarom is het van belang hier in het ruimtelijk spoor een goede afweging in te maken.

In de nabijheid van het plangebied is in de huidige situatie geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Dit is in de toekomst naar verwachting ook niet het geval. Aan de locatie aan Dreefseweg 27 resteert een grondgebonden veebedrijf. De gronden bij dit bedrijf en gelegen op een afstand van 50 meter rondom de bedrijfswoning zijn nodig voor hooien van het land bij dit bedrijf. Er is geen sprake van teelt op deze gronden met gewassen waarvoor gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Ten oosten en ten westen van het plangebied zijn daarbij voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige bestemmingen gelegen. Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen dient het Activiteitenbesluit in acht te worden genomen. Toepassing van de gewasbeschermingsmiddelen leidt tot een onacceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van deze functies en is dan ook niet aan de orde. Dit aspect vormt geen belemmering bij deze herbestemming.

4.8.2.5 Geluid

De beoogde woning binnen het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 50 meter van een drukke doorgaande weg (Dreefseweg heeft een etmaalintensiteit van 5800 mvt, bron akoestisch onderzoek) of binnen 300 meter van een snelweg, hetgeen vanuit gezondheid bezien positief is (bron akoestisch onderzoek). Dit is gunstig in het kader van het beperken van de blootstelling aan luchtverontreinigende stoffen afkomstig van verkeer.

De geluidsbelasting op de gevel van de te bouwen woning ligt boven de gezondheidkundige advieswaarde van de GGD. Maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen worden geadviseerd. Volstaan wordt aan het binnenniveau van 33 dB op basis van het Bouwbesluit. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat geluid ook beneden de normen tot hinder kan leiden, is communicatie met bewoners en het adequaat oppakken van klachten belangrijk.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van een bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Inleiding

In de omgeving van het plangebied zijn diverse woningen en agrarische- en niet-agrarische bedrijven gelegen. Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd gebied'. Het gaat in een gemengd gebied om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in een gemengd gebied, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden. In de omgeving van het plangebied zijn binnen de bebouwingsconcentratie, naast woonbestemmingen een aantal bedrijfsbestemmingen aanwezig. Ook binnen het plangebied is sprake van de uitvoering van een agrarisch bedrijf met een niet-agrarische nevenactiviteit.

4.9.2.2 Bedrijven in de omgeving

Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen. Deze bedrijven zijn omschreven in de paragraaf betreffende toets aan geurhinder en gezondheid. In het kader van bedrijven en milieuzonering geldt dat geur de maatgevende factor is voor wat betreft toets van deze bedrijvigheid voor geur, geluid, fijnstof en veiligheid. Echter dient ook het aspect geluid te worden beoordeeld in het kader van bedrijven en milieuzonering. Er wordt voldaan aan een afstand van 50 meter van de (beoogde) woningen binnen het plangebied tot aan bedrijfsgebouwen voor de agrarische bedrijfsvoering. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering.

Dreefseweg 31

Aan Dreefseweg 31, ten oosten van het plangebied is een bedrijf gelegen dat hulpmiddelen verhuurd, maar dit bedrijf is bestemd als een bedrijf voor opslag en werkplaats voor ambachtelijke houden vloeren. Voor bedrijven en milieuzonering is geluid hierbij de maatgevende factor. Voor realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning aan Dreefseweg ong. is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 1 februari 2021 met rapportnummer 2010/221/RV-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor geluid. De richtlijnafstanden voor gevaar, fijnstof en geur worden niet overschreden met deze herbestemming. Voor deze aspecten geldt binnen een gemengd gebied een aan te houden richtlijnafstand van 10 meter.

Dreefseweg 19

Aan Dreefseweg 19, ten westen van het plangebied is een hoveniersbedrijf gelegen, maar dit bedrijf is bestemd als een bedrijf voor schoenhandel. Dit betreffen beide bedrijven met een maximale bedrijfs-categorie 2, waarmee binnen een gemengd gebied een aan te houden richtlijnafstand van 10 meter geldt. De (beoogde) woningen binnen het plangebied zijn ruim buiten deze afstand gelegen.

Heuvelstraat 12

Aan Heuvelstraat 12, ten noordoosten van het plangebied is een autosloperij gelegen. Deze autosloperij is begrensd met een maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak van 240 m². Rondom deze sloperij zijn aansluitend hieraan diverse woonbestemmingen gelegen. De autosloperij is gelegen op

een afstand van 180 meter tot de (beoogde) woningen binnen het plangebied. De autosloperij valt in milieucategorie 3.2 en heeft een richtafstand van 100 meter. Met een afstand van 180 meter van deze (beoogde) woningen is er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

4.9.2.3 *Bedrijf binnen het plangebied*

Na de sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied resteert een rundveehouderij van beperkte omvang binnen bestaande bebouwing. Een voorwaarde voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte is dat geen nieuwe bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. De woning aan Dreefseweg 27 blijft de bedrijfswoning binnen het plangebied. De Ruimte voor Ruimte woning is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot rundveehouderij. De aspecten geur en geluid zijn maatgevend bij deze herbestemming. In de geur- en geluidsparagraaf is toegelicht dat aan de voorwaarden voor geur en geluid wordt voldaan voor zowel de bedrijfswoning als de Ruimte voor Ruimte woning. Bebouwing en gebruik mag niet worden uitgebreid. De huidige situatie is de planologische maximale situatie. Voldaan wordt aan de richtlijn bedrijven en milieuzonering.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 *Inleiding*

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.10.1.2 *Risico-contouren*

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die

niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.10.1.3 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.

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

4.10.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.10.1.5 Gemeentelijke beleidskader

De gemeente Loon op Zand heeft het beleid voor externe veiligheid vastgelegd in de Beleidsvisie Externe Veiligheid Regionale Milieudienst West-Brabant uit 2010. Hierin is opgenomen dat de gemeente wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving. Ook is in het gemeentelijk beleidskader opgenomen dat het plangebied in het kader van externe veiligheid is gelegen binnen een gebied waar geen groepsrisico-verantwoording noodzakelijk is.

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Inrichtingen vormen geen belemmering voor herbestemming van het plangebied.

4.10.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

Over de Dreefseweg rijden tankwagens met gevaarlijke stoffen. Op grond van de gemeentelijke standaardverantwoording van het groepsrisico valt de locatie in de blauwe zone. Het groepsrisico dient te worden beschouwd. Dit is opgenomen in de navolgende subparagraaf.

Transportleidingen

Er zijn geen transportleidingen anders dan voor afvalwater gelegen in de wijde omgeving van het plangebied. Voor de leiding van afvalwater geldt geen risicocontour. Dit aspect leidt niet tot belemmeringen voor deze herbestemming.

Luchtvaart, Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

Er zijn vanuit luchtvaart geen belemmeringen herbestemming van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen waterwegen of spoorwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving van het plangebied zijn ook geen hoogspanningslijnen aanwezig. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

4.10.2.3 Groepsrisico

Verantwoording

In artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is bepaald dat indien een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning tevens ingegaan wordt op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute, het groepsrisico in de beoogde situatie en maatregelen ter beperking van het groepsrisico. In lid 2 is geregeld dat het gestelde in lid 1 buiten toepassing kan blijven bij de vaststelling van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning indien wordt aangetoond dat het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan tien procent toeneemt, en de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Bij de verantwoording dient gebruik te worden gemaakt van de Handleiding Risicoanalyse Transport (2017). Deze handleiding biedt een eenduidig kader voor het uitvoeren van kwantitatieve risicoanalyses. In het externe veiligheidsbeleid is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) het middel om de risico's voor omwonenden als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen in beeld te brengen. Het resultaat van een QRA is de kans op overlijden op een bepaalde locatie als direct gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen en de kans op overlijden van een groep personen met een bepaalde omvang. Het risico wordt bepaald door de transportroute, de vervoerde stoffen en de aard van de omgeving. De QRA geeft inzicht in de hoogte van de externe risico's van een transportroute. De gevolgen van het betrokken besluit blijken uit een vergelijking van de situatie voor het besluit met de situatie na het besluit. Behalve de hoogte van het risico kan zo ook de toe- of afname van het risico ten gevolge van het besluit worden beoordeeld.

Het risico van een transportroute wordt bepaald door het samenspel van vervoer, ruimtelijke ordening en beider ontwikkeling in de tijd (qua aantallen en veiligheid). De planperiode van een bestemmingsplan is tien jaar. Voor ruimtelijke besluiten is dit dan ook een relevante termijn. In de Nota van toelichting op het Bevt en de Nota van toelichting op de Beleidsregels EV is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven. Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico. Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezig-

heidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding te kunnen leiden van grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

De vuistregels voor vervoer over de weg worden geformuleerd voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico gaat het om de grens- en richtwaarde, 10-5 en 10-6 per jaar, voor het groepsrisico om de oriëntatiewaarde en een factor 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het plangebied is gelegen aan de Dreefseweg. Deze weg is van het routetype 'weg buiten de bebouwde kom'. Voor wat betreft het plaatsgebonden risico kan op basis van vuistregel 1 en 2 gesteld worden dat deze weg geen 10-5-contour en 10-6-contour heeft (minder dan 500 GF3-transporten).

Ten aanzien van het groepsrisico wordt getoetst aan de vuistregels die gelden voor de oriëntatiewaarde en 10% van de oriëntatiewaarde. Voor de oriëntatiewaarde en 10% van de oriëntatiewaarde geldt dat vuistregel 1 niet van toepassing is; deze heeft geen betrekking op brandbare stoffen. Voor de toetsing van de oriëntatiewaarde geldt vuistregel 2: wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. Voor de toetsing van 10% van de oriëntatiewaarde geldt: wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden. Het aantal jaarlijkse transporten op de weg Dreefseweg is dermate laag, dat de drempelwaarden en daarmee de (10% van de) oriëntatiewaarde niet worden overschreden. Voor onderhavige is het opstellen van een QRA niet noodzakelijk.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Groepen zeer kwetsbare personen verblijven niet in het gebied waar mensen direct moeten vluchten bij een (dreigende) calamiteit. Dit betreft scenario's zoals plasbrand, BLEVE, natuurbrand, gebieden met een hoog overstromingsrisico. De doelgroepen die binnen het plangebied aanwezig zijn voldoen de zelfredzaam om bij calamiteiten te vluchten. Personen kunnen het plangebied ontvluchten via de naastgelegen (landbouw)gronden.

Beschermende omgeving

Fysieke elementen kunnen als obstakel gedurende langere tijd bescherming bieden en beperken de effecten voor gebouwen en mensen. Deze elementen kunnen tevens meerdere functies hebben in de ruimte (voor onder andere kleinschalige recreatie of natuurstrook). Ook gevelconstructies en technische installaties in gebouwen kunnen mensen die er verblijven beschermen tegen de effecten. Bij calamiteiten kan binnen schuilen binnen de bebouwing plaatsvinden.

Gebouwen

Als de bebouwing en de omgeving onvoldoende bescherming bieden bij incidenten, voorkomt een veilige ontvluchting (evacuatie) verdere slachtoffers. Een kwalitatief hoogwaardige bouw zorgt ervoor dat de zelfredzaamheid van mensen in het gebied omhoog gaat. Op basis van een analyse van de risico's houdt het ontwerp van de gebouwen en ontsluitingswegen zelf rekening met de mogelijkheid om veilig en snel naar een veilige omgeving te vluchten. Belangrijke informatie over het incident kan in het gebied ontvangen worden, zodat mensen weten wat er aan de hand is en wat ze moeten doen.

Routes hulpdiensten

De inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan snelle en effectieve hulpverlening. Hulpverleners kunnen sneller optreden als de bereikbaarheid en aanrijdroutes doordacht is. Zo kunnen hulpdiensten de mensen sneller bereiken, in veiligheid brengen en de gevolgen van incidenten beperken. Toegesneden voorzieningen voor bluswater zorgen voor een snelle en efficiënte bestrijding van incidenten. Daardoor beperkt dit de gevolgen voor de omgeving en haar bewoners en is naderhand een snellere terugkeer naar de 'normale' situatie mogelijk. De Dreefseweg kan fungeren als toegangsweg en aanrijdroute en is geschikt voor een snelle opkomst van het materieel van de hulpverleners en voor het afvoeren van gewonden. Opstelplaatsen voor het materieel zijn beschikbaar, zowel op het terrein van de locatie aan Dreefseweg 27 als op de omliggende landbouwgronden. Het plangebied is voor hulpverleners van meerdere kanten en windrichtingen te bereiken.

Communicatie

Communicatie over risico's zelf en de voorbereiding erop, draagt bij aan de zelfredzaamheid en samenredzaamheid van bewoners. Iedereen die in de gemeente verblijft weet welke risico's er zijn, hoe ze zich kunnen voorbereiden en wat ze kunnen doen in het geval van crisissituaties. Daar hoort ook kennis van de inrichting van de omgeving en van de mogelijkheden om te handelen bij. Hierdoor stijgt het veiligheidsbewustzijn van mensen en is het handelingsperspectief bekend. De initiatiefnemer is bekend met het handelingsperspectief tijdens crisissituaties. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de standaard brief van de veiligheidsregio. Deze is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.11.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

4.11.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

4.11.1.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden.

4.11.2 Toets

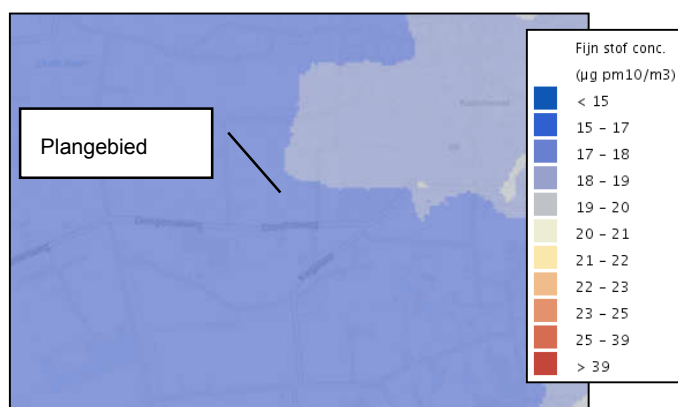
4.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Met dit plan wordt één woning toegevoegd binnen het plangebied en wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Er is geen sprake van substantiële verkeersaantrekkende werking door deze herbestemming. Het verkeer dat toeneemt door realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning betreft overigens ook slechts personenautoverkeer. De rundveehouderijtak is reeds vergund en aanwezig.

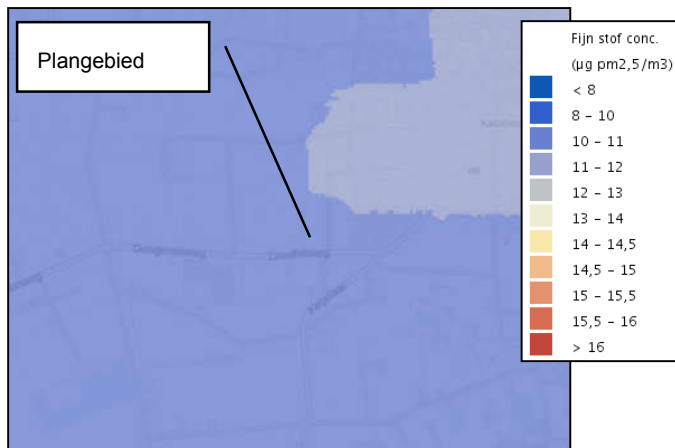
4.11.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Fijnstof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 20: Fijnstof 2019 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

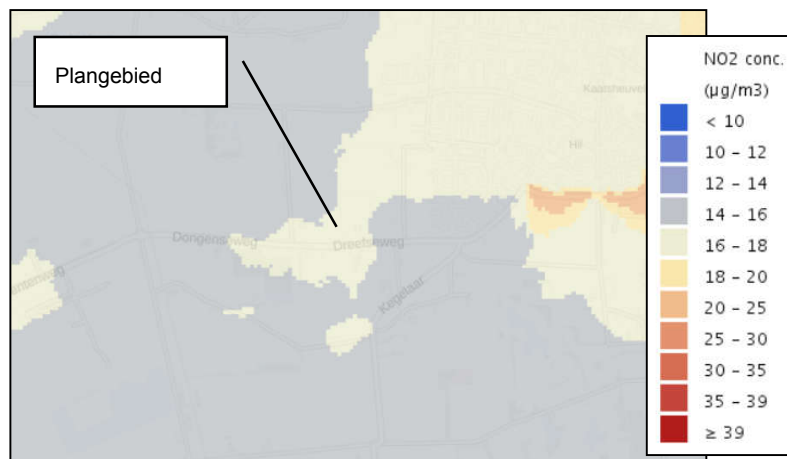


Figuur 21: Fijnstof 2019 $\text{PM}_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van fijnstof.

Stikstofdioxide

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 22: Stikstofdioxide 2018 (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van stikstofdioxide.

4.11.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

De her te bestemmen woning en de toe te voegen woning betreffen geen gevoelige bestemmingen in het kader van de luchtkwaliteit. Het besluit gevoelige bestemming is niet van toepassing op herbestemming van het plangebied.

4.12 MER

4.12.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

4.12.2 Beleidskader

4.12.2.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.12.2.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsploeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

4.12.2.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.12.3 Toets

4.12.3.1 Drempelwaarden

De beoogde herbestemming binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet. Er is geen MER noodzakelijk.

4.12.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en dat de ontwikkeling geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft geoordeeld dat realisatie van enkele woningen geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot dit bestemmingsplan is aangesloten bij het geconsolideerde bestemmingsplan voor het buitengebied van Loon en op Zand.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De regels voor de 'Agrarisch' bestemde gronden zijn overgenomen uit het geconsolideerde bestemmingsplan voor het buitengebied waarbij het bedrijfsmatig houden van vee binnen een grondgebonden agrarisch bedrijf, zijnde maximaal de bestaande rundveetak in de bestaande omvang indien aangetoond is dat er sprake is van een grondgebonden bedrijf.

5.4.2 Tuin

Voor de gronden voor en ten oosten van de Ruimte voor Ruimte woning is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze gronden komen in beginsel niet voor bebouwing in aanmerking.

5.4.3 Wonen - 1

De bestemming 'Wonen – 1' is opgenomen voor realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning. Binnen deze bestemming wordt realisatie van een woning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in ruimtelijk plan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en/of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Er is geen exploitatieplan nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Voor de herbestemming van het plangebied sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt, waarna het plan of onderdelen van dit plan kunnen worden heroverwogen.

7. PROCEDURE

7.1 Wettelijke procedure

De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 27 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

7.3 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg aangeboden aan diverse (overheids)organisaties.

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan waterschap Brabantse delta, pps-pipelines, Brandweer Midden- en West Brabant, Brabant Water, Tennet, Enexis, Vermillionenergy, Gasunie en Rijkswaterstaat. Daarnaast is het bestemmingsplan aangemeld bij de provincie.

Dit bestemmingsplan is aangepast in navolging van de ontvangen vooroverleg reacties. De inhoud van de reacties en de wijze waarop het bestemmingsplan hierop is aangepast is weergegeven in het verslag wettelijk vooroverleg. Dit verslag behoort als bijlage bij deze toelichting.

7.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 27 juli 2022 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. In de Nota van zienswijzen en ambts-halve wijzigingen is aangegeven hoe deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van dit bestemmingsplan.

