

TOELICHTING

Bestemmingsplan “Wielstraat 16 Kaatsheuvel”



NL.IMRO.0809.BPWielstraat16-VA01
juni 2024

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Gebiedsanalyse	7
2.2	Planinitiatief	8
2.2.1	Bestaande situatie	8
2.2.2	Nieuwe situatie	9
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving	15
3.2.2	Structuurvisie Noord-Brabant	15
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Structuurvisie Loon op Zand 2030	21
3.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied Geconsolideerd	22
4.	OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Bodem	24
4.2	Geluid	26
4.3	Externe veiligheid	27
4.4	Besluit milieueffectrapportage	28
4.5	Hoogspanningsleidingen	29
4.6	Luchtkwaliteit	30
4.6	Bedrijven en milieuzonering	32
4.7	Kabels en leidingen	34
4.8	Water	35
4.9	Verkeer	37
4.8.1	Verkeer	37
4.8.2	Parkeren	37
4.10	Flora en fauna	37
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.12	Gezondheid	42
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	44
5.1	Verantwoording planvorm	44

5.2	Systematiek bestemmingen	44
5.3	Artikelsgewijze toelichting	44
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.2	Economische uitvoerbaarheid	47

BIJLAGEN

1. Bodem- en asbestonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Quicksan flora en fauna
4. Stikstofonderzoek (AERIUS-berekening)
5. Archeologisch onderzoek
6. Omgevingsdialoog
7. Nota vooroverleg
8. Nota zienswijze

1. INLEIDING

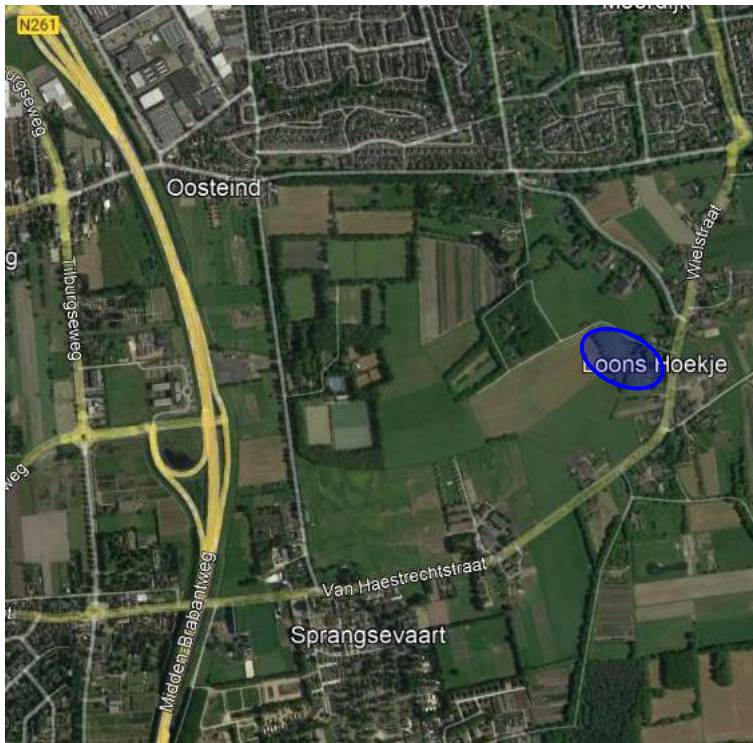
1.1 Aanleiding

Door de eigenaar van het perceel Wielstraat 16, gelegen aan de westzijde van de Wielstraat en zuiden van de Zandberg te Kaatsheuvel (hierna te noemen: initiatiefnemer), is een plan ontwikkeld, dat voorziet in het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een (vervangende) vrijstaande grondgebonden woning, meer specifiek op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie O, nummers 651 en 45.

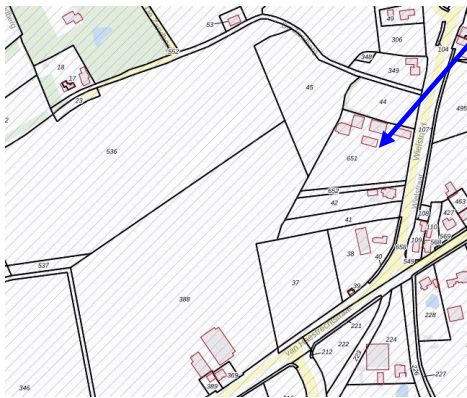
Het voorgenomen initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het initiatief.

1.2 Ligging plangebied

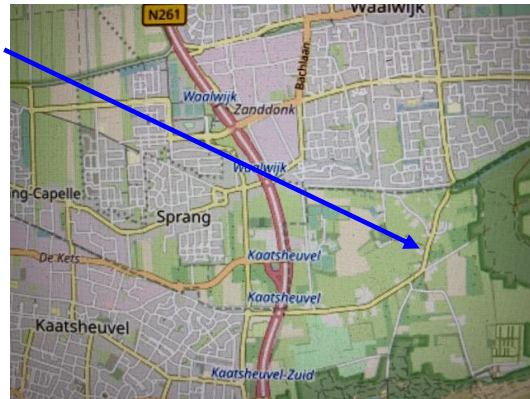
Het plangebied aan de Wielstraat ligt in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand langs de verbindingroute tussen Kaatsheuvel en Waalwijk.



Luchtfoto: ligging plangebied in het buitengebied tussen Kaatsheuvel en Waalwijk.



Duiding
planlocatie
nieuwbouw

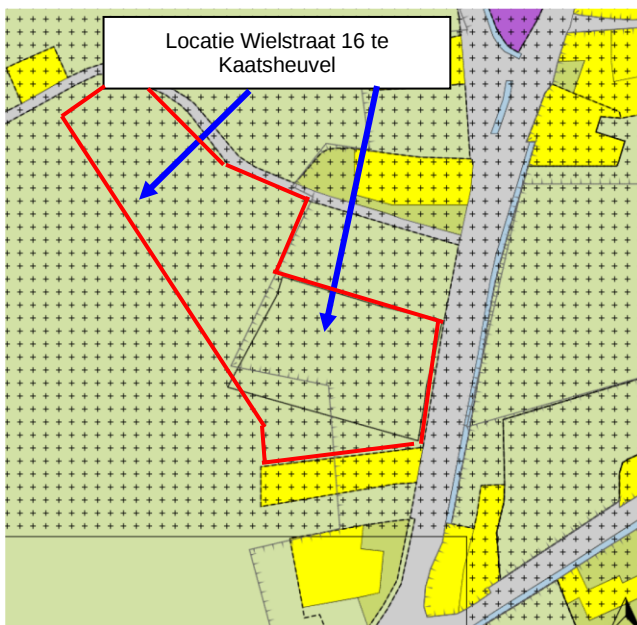


1.3 Doel en vigerend bestemmingsplan

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om op het perceel Wielstraat 16 in Kaatsheuvel een vervangende nieuwe vrijstaande woning te kunnen realiseren.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Geconsolideerd". Hierin zijn alle eerder plaatsgevonden wijzigingen, herzieningen e.d. verwerkt.

Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Geconsolideerd" is het plangebied aangegeven.



Uitsnede van de vigerende verbeelding

- Bestemming

Ter plaatse van het plangebied aan de Wielstraat geldt de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden”, de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” met de aanduiding “bouwvlak”.

Tevens gelden ter plaatse van het plangebied de functieaanduiding “Specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied” en de gebiedsaanduidingen: “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied”, “overige zone – bebouwingsconcentratie” (deels) en “overige zone – beperkingen veehouderij”.

- Toets / strijdigheid met bestemmingsplan

Het voorliggende initiatief voorziet in het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een vrijstaande (burger)woning, die gerealiseerd wordt binnen de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden” voorzien van de aanduiding ‘natuurontwikkelingsgebied’. Dit is op het betreffende perceelsdeel niet mogelijk omdat ter plaatse geen bestemmingsvlak ligt ten behoeve van een woning en een woning zich niet voegt binnen voornoemde agrarische bestemming.

Daardoor dient ter plaatse van de beoogde nieuwbouwwoning een bestemmingsvlak “Wonen – 1” te worden opgenomen.

De voor het perceel aan de Wielstraat 16 geldende bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het mogelijk de geldende bestemming te wijzigen ten behoeve van wonen en tuin. Van deze bevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt, omdat de beoogde inhoud ruimer is dan waarin deze bepaling voorziet.

Voor een toetsing aan de voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldende voorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Om voormelde redenen wordt tot een nieuw, op het initiatief afgestemd bestemmingsplan gekomen.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit plan. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, bestaat uit zes hoofdstukken.

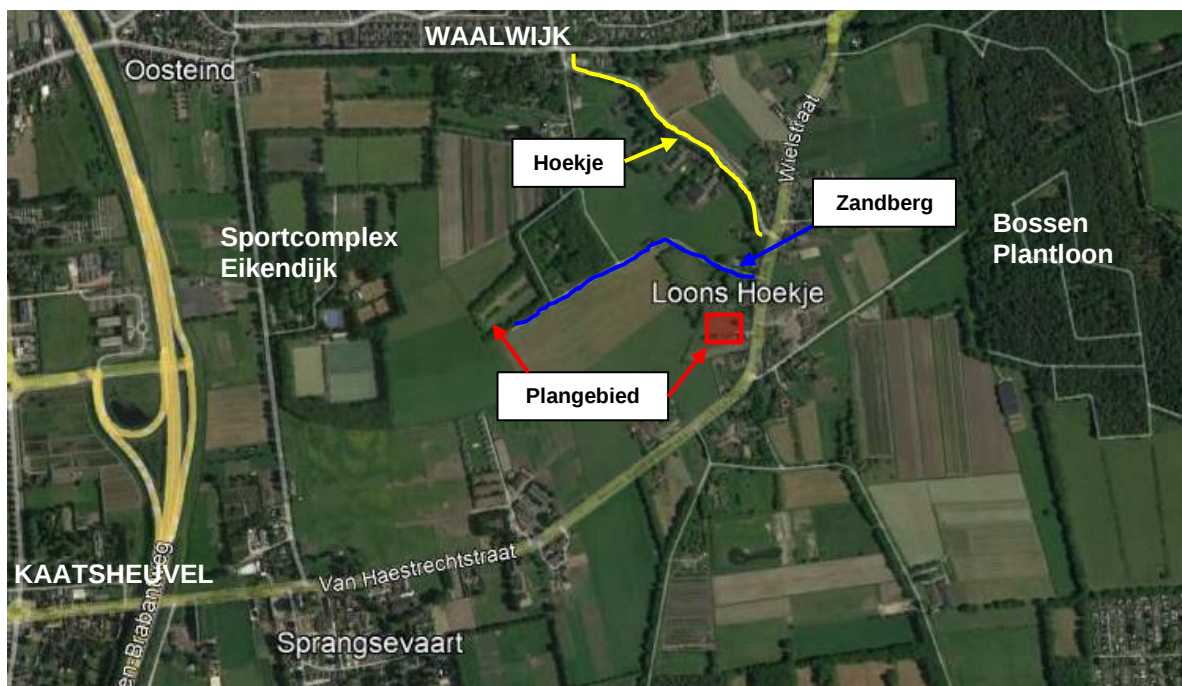
Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de toelichting op de regels weergegeven, terwijl tot slot in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling wordt beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied is gelegen ten westen van de Wielstraat en ten zuiden van de Zandberg en is gelegen aan de verbindingroute tussen Kaatsheuvel en Waalwijk.



Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap Loons Hoekje. De belangrijkste ontsluitingsweg voor dit buurtschap is de Wielstraat-Van Haestrechtstraat, die van de zuidrand van Waalwijk naar Kaatsheuvel loopt.

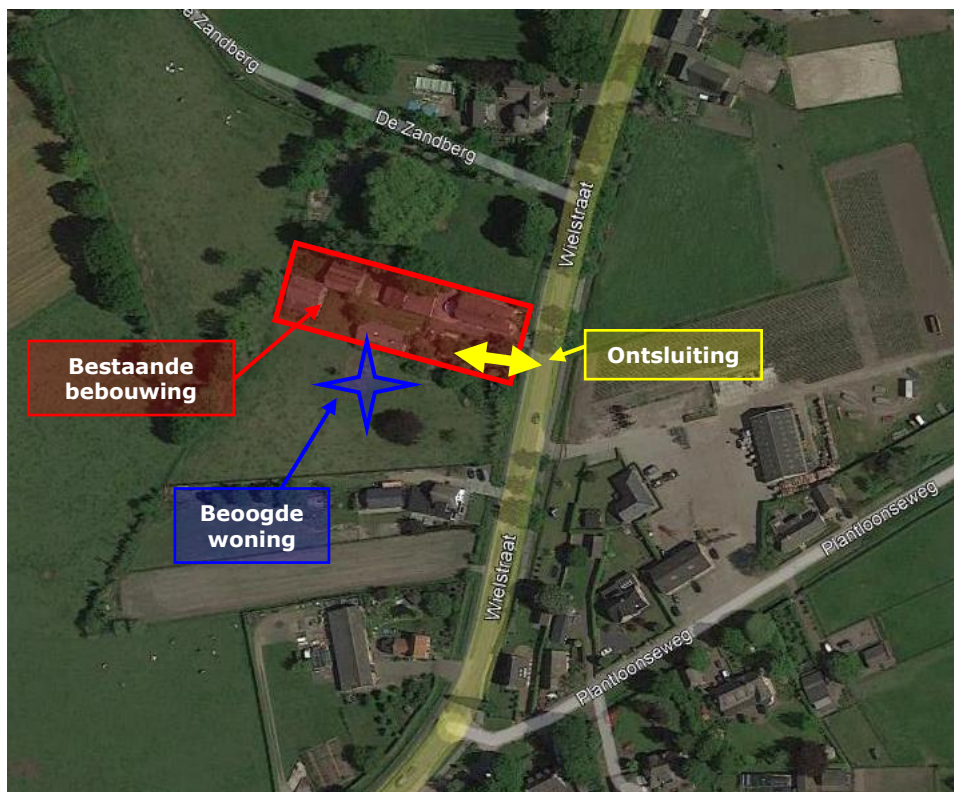
Het Loons Hoekje ligt ingeklemd tussen de kernen Waalwijk aan de noordzijde en Kaatsheuvel en Sprang-Capelle aan de westkant. Aan de oost- en zuidzijde liggen de Loonse en Drunense Duinen bestaande uit grote stuifzandgebieden en bospartijen. Direct ten oosten liggen de bossen van het landgoed Plantloon. Het meer open gebied waar het Loons Hoekje zich bevindt betreft de Waalwijkse binnenpolder; een kleinschalig landschap met lanen, bomenrijen, houtsingels en kleine boscomplexen en een grootschalige blokverkaveling. In dit gebied bevinden zich naast wonen en (agrarische) bedrijvigheid tevens functies als sportcomplex Eikendijk en twee campings (niet afgebeeld). Er is daarmee sprake van een gemengd gebied.

Het plangebied met de agrarische woning met agrarische bedrijfsbebouwing grenst aan de Wielstraat. De oorspronkelijke woning met bijbehorende bebouwing dateert uit de 19^e eeuw en bestaat uit één bouwlaag met kap en is voorzien van een zadeldak. De kortgevel is daarbij georiënteerd op de Wielstraat. De woning met bedrijfsbebouwing staat op minimaal 7m van de openbare weg. Het perceel kent langs de Wielstraat een frontbreedte van circa 60m.

De kadastrale percelen (sectie O, nummers 651 en 45) zijn respectievelijk 7990m² en 9680m² groot en zijn gelegen in de oksel van de Wielstraat en de Zandberg. In de omgeving is sprake van voornamelijk vrijstaande woningen.

Het voorgestane initiatief voorziet in het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een (vervangende) vrijstaande grondgebonden woning. Het plangebied zal rechtstreeks worden ontsloten op de Wielstraat.

Onderstaande afbeelding geeft het plangebied en de directe omgeving weer.



Het plangebied maakt deel uit van een ensemble woningen. In de directe omgeving, zowel langs het Hoekje en de Wielstraat zelf, zijn de voorbije periode diverse woningen vervangen door nieuwbouw.

2.2 Planinitiatief

Het plangebied is dusdanig groot dat er voldoende ruimte is voor een nieuwe (vervangende) vrijstaande woning op een meer centrale locatie op het perceel. Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de bouw van een vervangende woning mogelijk wordt gemaakt, dit mede gebaseerd op het toevoegen van een forse landschappelijke kwaliteitsverbetering.

2.2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie betreft een ensemble van agrarische bedrijfsbebouwing op een perceel met een agrarische bestemming. De bebouwing wordt gekenmerkt door een kortgevelboerderij waarbij de stallen/schuren in dezelfde bouwvorm achter het hoofdgebouw zijn gerealiseerd. Het betreft vier 'grotere' stallen en een enkel kleiner (bij)gebouw. Deze bebouwing is weergegeven op de navolgende afbeelding.



De gronden en bebouwing hebben geen agrarische functie meer. De bestaande bebouwing is gedateerd en op onderdelen in verval.

2.2.2 Nieuwe situatie

➤ Stedenbouwkundige opzet

Met de realisatie van dit plan wordt de bestaande agrarische bebouwing gesloopt. Het plan bestaat uit de nieuwbouw van een royale villa.

De nieuwe woning wordt georiënteerd aan de openbare weg. De bijgebouwen daarentegen worden georiënteerd op de tuin. De woning wordt op afstand van de openbare weg en meer centraal op het kavel gepositioneerd. Het plan wordt als een hoeve vormgegeven, waarbij de zichtlijnen vanuit de woning gericht zijn op de achterliggende tuin.

Hiermee krijgt het plan een landelijk en open karakter in het landschap.

Dit sluit aan op de historie, waaruit blijkt dat de bebouwing voorheen langs de Zandberg heeft gestaan en medio 1940 richting de Wielstraat is verplaatst.



De initiatiefnemer heeft het agrarische perceel / pand met alle aanbehoren in eigendom verworven met als doel alle bebouwing te saneren en te komen tot de realisatie van een landgoedachtige woning. Met het initiatief wordt niet enkel gekomen tot een verhoging van het woongenot, maar gelijktijdig tot opwaardering en uitbreiding van de natuur- en landschappelijke potenties van het grotere gebied.

De wens van de initiatiefnemer is in de massa en vorm afgestemd op een landelijke boerderij met bijgebouwen. Een dergelijke boerderij werd in de onderste laag bewoond en hier werden ook de dieren gehouden. Onder de kap bevond zich voor de voorraad of opslag van goederen zoals het voer voor de dieren.

De basisvorm is afgestemd op dit traditionele concept en wordt geflankeerd door schuren die lager zijn dan de hoofdwooning en daarmee ondergeschikt daaraan zijn. Bij een landelijke boerderij is de begane grond het grootst, zo ook bij deze woning. Onder de kap is de ruimte beperkter, omdat de goot laag begint. Het idee is om de vorm zo passend mogelijk te laten opgaan in het huidige landelijke beeld, zodat het opgaat in zijn omgeving. Dit sluit aan bij de typologie van een boerderij wat inhoudt dat de kap domineert in de massa, $\frac{2}{3}$ is kap en $\frac{1}{3}$ is wand. De rieten kap versterkt dit beeld samen met de lage goot.

Kort samengevat wordt met het initiatief de massa van een traditionele Hollandse boerderij terug in het landschap geplaatst met een woonfunctie. Door een invulling te geven in de vorm van een landelijke boerderij met bijgebouwen en de daarmee gemoeide footprint is sprake van een inhoudsmaat van circa 3500m³.

Met het eerste ontwerp –met een overigens nog indicatief karakter– is qua massa en uitgangspunten ingespeeld op locatie- (landschappelijke vormgeving en inrichting) en omgevingskenmerken (bebouwing in omgeving).

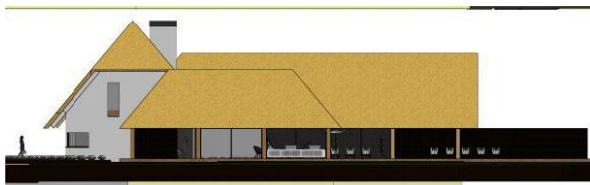
Zo is sprake van één bouwlaag met kap, waarbij de kaprichting van de woning parallel aan de weg en daarmee haaks op de weg is vormgegeven. Richting de openbare weg betreft het een gesloten gevel, in de richting van de tuin is die daarentegen weer open. Het plan voorziet niet enkel in bebouwing, maar gelijktijdig en (ook) op perceelsniveau in het nodige groen. In het kader van het ontwerp wordt veelvuldig gebruik gemaakt van natuurlijke materialen.



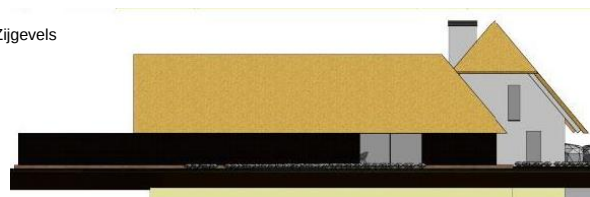
Voorgevel



Achtergevel



Zijgevels



Bovenstaande inzichten leiden tot de volgende impressie van de gewenste bouw.



➤ Situering ten opzichte van omliggende bestaande bebouwing

In de omgeving van het perceel is de afstand van de woonbebouwing tot aan de openbare weg variabel. Tevens is in veel gevallen sprake van een wolfseind en een zadeldak. De dakafwerking varieert van riet, dakpannen of dakplaten. Veelal zijn de gevels in metselwerk uitgevoerd, doch ook stucwerk en hout komt voor. Tevens zijn daken in riet uitgevoerd.

Er is rekening gehouden met een goede situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. De afstand tot de dichtstbij gelegen woning bedraagt op zijn minst 30 meter. Deze afstand tot het bouwplan, dat een hoogte krijgt van maximaal 11 meter, wordt als voldoende ruim beschouwd.

➤ Groen

Zoals eerder opgemerkt blijft het op en om de projectlocatie aanwezige groen zoveel als mogelijk gehandhaafd. Vanuit de landschappelijke inpassing zal ook op perceelsniveau sprake zijn van het toevoegen van bomen.

Voor een nadere uitwerking hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.

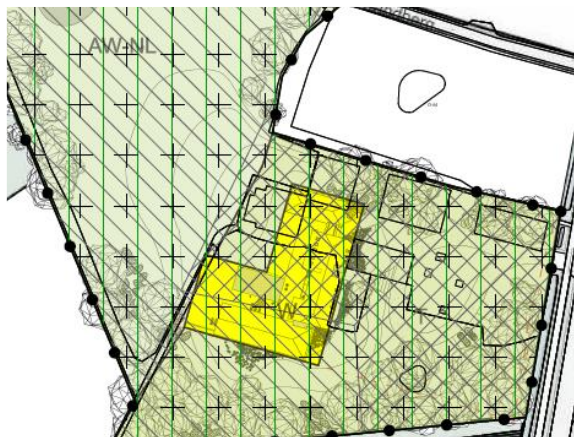
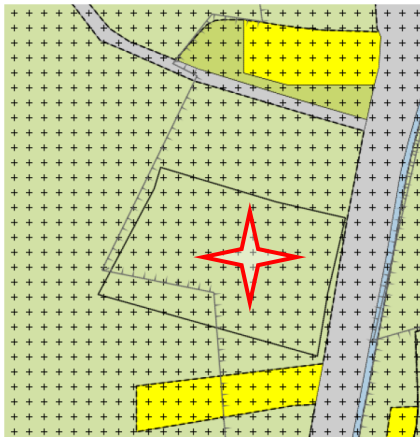
➤ Parkeren

Voor het bouwplan dient te worden uitgegaan van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Er is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen (zie verder paragraaf 4.8.2).

➤ Positionering nieuwe woning

Het bestaande bouwvlak is over de volle breedte van het perceel gepositioneerd. Dit komt vanwege de oorspronkelijke functie van de bebouwing als agrarisch bedrijf / boerderij. Hierbij werd de bebouwing zo veel mogelijk aan de voorzijde geplaatst zodat er een groot achterterrein overbleef voor het vee.

Onderstaand is het huidige en het nieuw beoogde bestemmingsvlak weergegeven.



Voor de nieuwe woning is thans nog geen definitief architectonisch ontwerp gemaakt. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is een bestemmingsvlak opgenomen van 1500m² waarbinnen de vrijstaande woning gebouwd mag worden.

Het plangebied zal via de Wielstraat worden ontsloten. De situering van de inrit wijzigt niet of nauwelijks ten opzichte van de huidige.

Uitgangspunten voor de positionering op het kavel zijn de volgende:

- de woning wordt georiënteerd op de openbare weg;
- gezien de omvang van de bebouwing wordt deze op afstand van de weg en centraal op het kavel gepositioneerd;
- het assemblee krijgt de uitstraling van een hoeve;
- de bijgebouwen komen in de tuinzone en worden georiënteerd op de tuin;
- het landelijk en open karakter in en van het landschap blijft geborgd;
- zichtlijnen vanuit de woning zijn gericht op de tuin.

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is verder gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de meest nabijgelegen woning bedraagt tenminste 30 meter. Met de hoogte van de bebouwing (11 meter) in combinatie met de dakvorm worden vanuit de bebouwing in de omgeving acceptabele zichtlijnen geborgd en wordt het effect van belastende massawerking voorkomen. Overigens wijkt de bouwhoogte ietwat af van de voor de bestemming Wonen geldende bouwhoogte van 10 meter. De afstand van het parkeerterrein tot de bestaande woningen bedraagt tenminste circa 13 meter. Deze afstand wordt als voldoende ruim beschouwd. Bovendien kan hier worden opgemerkt dat in de bestaande situatie reeds sprake was van parkeerplaatsen (op hetzelfde perceel).

Met het saneren van agrarische activiteiten en –bedrijfsbebouwing en de bouw van een nieuwe woning is in kwalitatief opzicht sprake van een aanmerkelijke verbetering. Bovendien zal deze ontwikkeling op grond van de Interim omgevingsverordening van de provincie gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitswinst. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

De gemeente Loon op Zand wil zoveel als mogelijk een actueel kader hebben voor het huidige en toekomstige gebruik. Dat betekent dat het plan moet voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk wordt het beleidskader beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 juli 2023 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden.

In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met dit initiatief zijn geen kaders noodzakelijk ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met dit initiatief geen kaders noodzakelijk zijn ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij nationale belangen gemoeid zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

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

Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motiveringsverplichting. De motiveringsverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit twee eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een vervangende woning te realiseren. Ten aanzien van de eerste trede dient allereerst te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'. Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van een vervangende woning, hetgeen op grond van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling hoeft te worden gezien. In dit kader is onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22-11-2015 ECLI:NL:RVS:2015:3542 van belang. Daarin wordt uitgesproken dat een woningbouwplan van 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet vereist.

Volgens jurisprudentie is de planologische vervanging van een woning niet te beschouwen als een "stedelijke ontwikkeling" zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het planinitiatief, dat voorziet in sanering van een agrarische bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing en in het realiseren van een vervangende woning, is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’, Visie op de Brabantse leefomgeving

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder andere tot doel om de overzichtelijkheid en het gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transitie. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken. In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de provincie gaat voor meerwaardecreatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de woning op een passende wijze stedenbouwkundig wordt gesitueerd en ingepast. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

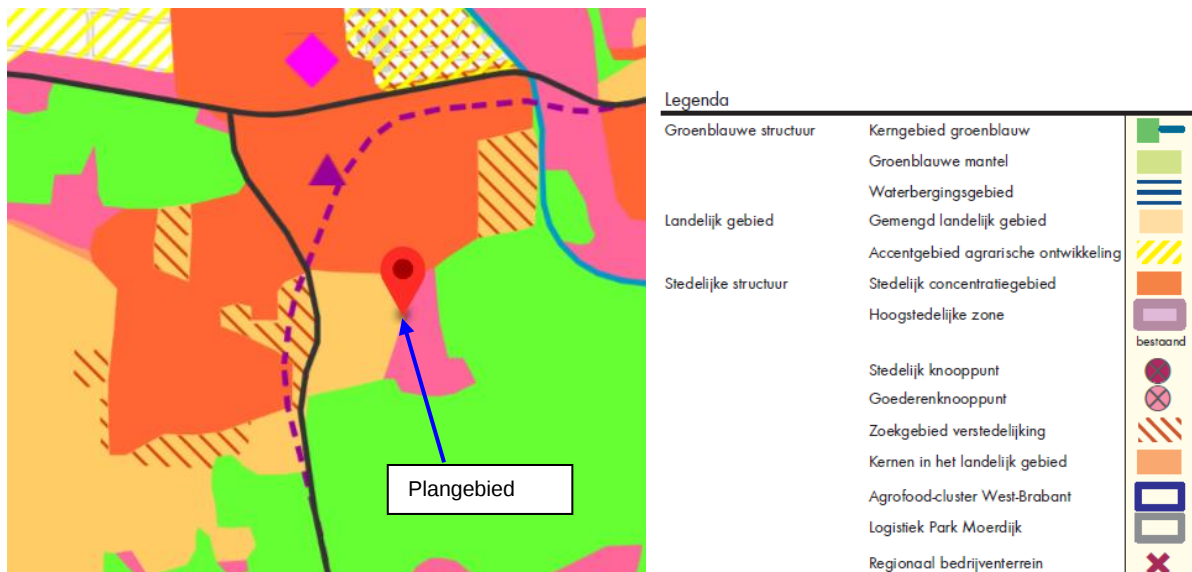
Conclusie

De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de Omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

De structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (Svro) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

In de structuurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de Svro is het plangebied gelegen in het Landelijk gebied in de subzone 'Gemengd landelijk gebied'. De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, het vervangen van een (agrarische bedrijfs)woning, doet geen afbreuk aan deze structuur.



Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Svro.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2023 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim Omgevingsverordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

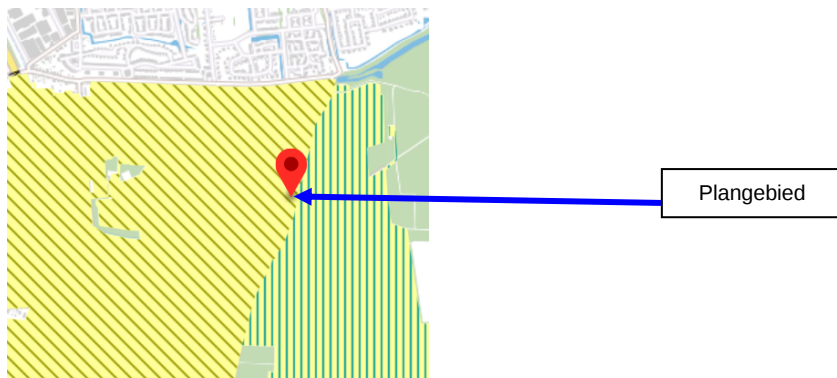
De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Instructieregels voor het plangebied

Het plangebied is gelegen in het "Landelijk gebied".

Een plan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.



Daarbij moet worden voldaan aan de verplichting zoals bedoeld in artikel 3.9 van de verordening (kwaliteitsverbetering landschap). In dit artikel is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De eisen waaraan de bovengenoemde verbetering van de landschappelijke kwaliteit moeten voldoen, zijn door de gemeente Loon op Zand, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden Brabant en de provincie, verwerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant". De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan de provinciale verordening:

- ✓ Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- ✓ Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- ✓ Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De bouw van de nieuwe woning wordt volgens de werkafspraken aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. Binnen deze categorie vallen ontwikkelingen met een (substantiële) invloed op het landschap waarbij zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vereist. Op basis van de regionale afspraken en de hieruit voortvloeiende gemeentelijke grondwaardenmethodiek is het verschil in grondwaardevermeerdering tussen de bestaande en beoogde situatie berekend. 20% van de waardevermeerdering dient hierbij te worden gecompenseerd.

Aangezien het in dit geval een categorie 3 ontwikkeling betreft is landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Indien de benodigde investering niet volledig op of direct aansluitend aan het plangebied kan worden voldaan, wordt het bedrag in het gemeentelijke groenfonds gestort.

Rekening houdend met ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten ligt de nadruk op een goede landschappelijke inpassing en de borging hiervan. De landschappelijke inpassing vindt deels plaats binnen het plangebied aan de Wielstraat.

Ten behoeve van het initiatief is door Plangroen te Achtmaal d.d. 4 maart 2024 een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan, dat als bijlage is bijgevoegd, specificeert de realisatie van de waarden en is inmiddels akkoord bevonden.

Onderstaand is dit gevisualiseerd.



Op basis van dit landschappelijk inpassingsplan bedraagt de waardevermeerdering € 205.238,00. 20% van dit bedrag, oftewel € 41.047,60 dient te worden gecompenseerd. Van dit bedrag wordt € 20.734,91 geïnvesteerd in landschappelijke compensatie. Het overige bedrag van € 20.312,69 wordt gestort in het gemeentelijke groenfonds.

In de aangepaste versie van het landschappelijk inpassingsplan is aansluiting gezocht op de Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) zoals verwoord in de Omgevingsvisie 2040 Loon op Zand. In deze visie is onder andere een beknopte visie voor het Loons Hoekje opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt in een visie op de openbare ruimte, percelen en bebouwing. Bij het nieuwe landschappelijke inpassingsplan is er o.a. voor gekozen om de bestaande bossingel achter de nieuwe woning te versterken.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeenten die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

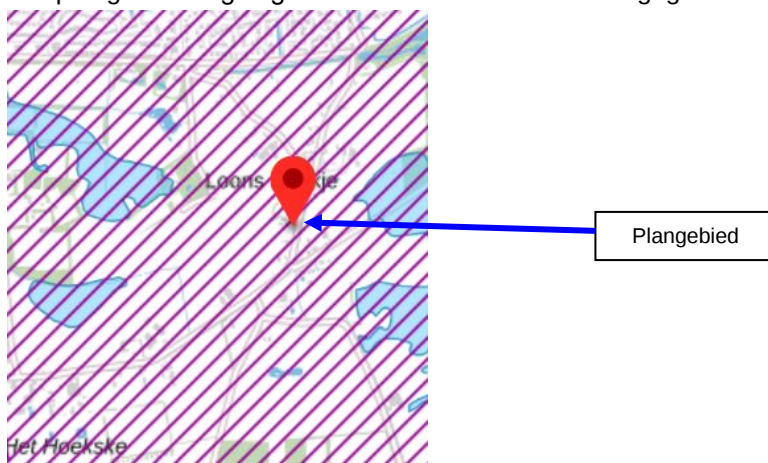
In artikel 3.5 uit de Interim omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- c. *Meerwaardecreatie.*

Zoals beschreven is in de nieuw beoogde situatie is sprake van een bestemmingsvlak Wonen van 1500m². De situering van bestemmings- / bouwvlak is zodanig dat het kenmerkende cluster aan woningen intact blijft en de openheid van het van het buitengebied nagenoeg volledig in stand blijft. Met het verschuiven van het bestemmingsvlak Wonen wordt voor een deel inbreuk gemaakt op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – natuurontwikkelingsgebied'. De gronden waarvoor deze aanduiding geldt worden op dit moment gekenmerkt als grasland. Met het treffen van de beschreven landschappelijke maatregelen wordt de leefomgeving voor planten en dieren verrijkt ten opzichte van het huidige, feitelijke gebruik en worden de landschappelijke kwaliteiten versterkt.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in "Grondwaterbeschermingsgebied".

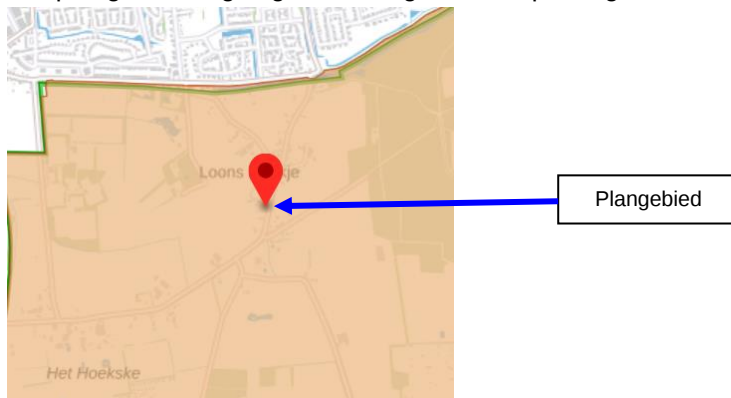


De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Dit wordt de '25-jaarszone' genoemd en in geval van zeer kwetsbare gebieden zonder beschermende kleilagen worden deze omgeven door een '100-jaarszone'. Het plangebied ligt binnen de '25-jaarszone'. Drinkwatermaatschappij Brabant Water hanteert in haar beleid de Provinciale milieuverordening (PMV). In artikel 5.1.3 van deze milieuverordening over grondwaterbeschermingsgebieden geeft de PMV verbodsbepalingen betreffende de categorieën inrichtingen die niet in een grondwaterbeschermingsgebied mogen worden opgericht of in werking mogen zijn. In bijlage 3 van de PMV staat een lijst met niet toegestane activiteiten. Een woning is hierin niet opgenomen. Woningen zijn binnen dit gebied derhalve toegestaan, maar er gelden wel wettelijke regels om vervuiling van het grondwater te voorkomen.

Verantwoord moet worden dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven. Het plan betreft het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een (vervangende) vrijstaande grondgebonden woning. Er vinden geen bodembedreigende activiteiten plaats. Er zijn geen voor het grondwater schadelijke stoffen aanwezig. Ook wordt geen grondwater onttrokken. Hiermee is aangetoond dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater gelijk blijven.

Beperking veehouderij

Het plangebied is gelegen in een gebied "Beperking veehouderij".

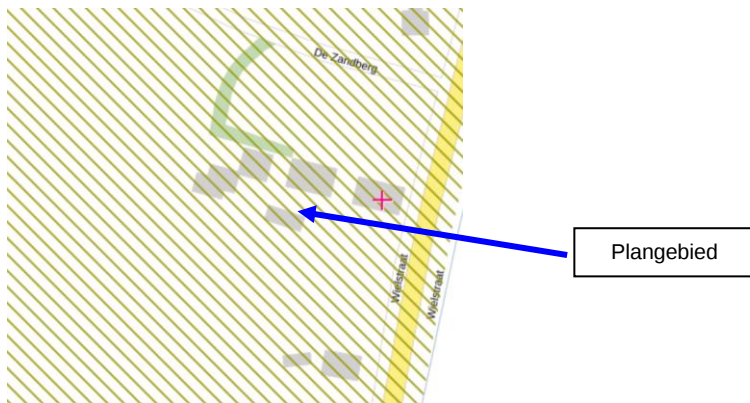


Op grond van de IOV geldt binnen "Beperking veehouderij" dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten.

Op grond van de regels van dit bestemmingsplan is dit niet mogelijk.

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is eveneens gelegen binnen het Gemengd landelijk gebied.



Een woonbestemming (niet-agrarische functie) binnen het gemengd landelijk gebied behoort tot de mogelijkheden mits sprake van een kwaliteitsverbetering landschap. Zoals bovenstaand uiteengezet wordt hieraan voldaan.

Toetsing aan artikel 3.69 van de Interimverordening geeft het beeld dat én sprake is van een bestaande woning én overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 2.2.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de Structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld. Op 8 maart 2018 is de 1^e herziening vastgesteld.

De Structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Aangegeven is wat belangrijk is om te behouden en wat nodig is om te versterken op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve ontwikkelingen en de leefbaarheid in de kernen.

De visie bestaat uit twee delen: Deel A bevat de visie en ambities voor de middellange termijn (Loon op Zand in 2030) en deel B bestaat uit een uitvoeringsprogramma, een projectenplan inclusief prioriteiten, dat flexibel van aard is en indien gewenst of noodzakelijk periodiek aangepast kan worden. In deel A is tevens een visiekaart opgenomen, die hoort bij de kerngedachte 'Loon op Zand, de recreatieve kamer in het hart van Brabant'.

Het betreft een samenvoeging van de visie op de deelgebieden en de verschillende ontwikkelingen die bijdragen aan de versterking van de identiteit van die deelgebieden. Het plangebied is op de visiekaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als 'Half open cultuurlandschap'. In onderstaande figuur is de uitsnede van de visiekaart ter plaatse van het Hoekje en het plangebied te zien.



Uitsnede van kaart structuurvisie Loon op Zand

De beoogde ontwikkeling betreft het saneren van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een nieuwe (vervangende) woning op een perceel binnen een bestaande bebouwingsconcentratie. Met verwijzing naar het gestelde onder 3.2.3 kan worden geconcludeerd dat zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan en dat de woningvoorraad niet onnodig met nog meer ontwikkelingen aan de buitenranden van de dorpskernen en in het buitengebied wordt aangevuld. In de combinatie van de uitwerking van het (bouw)plan en de realisatie c.q. aanleg van kwaliteitsverbeteringen in het landschap kan gesteld worden dat de ontwikkeling goed aansluit op de (beoogde) kwaliteit voor het gebied.

Op grond van de Structuurvisie namelijk zijn ingrepen mogelijk met aandacht voor kwaliteitsverbetering van datzelfde landschap.

De beoogde ontwikkeling ter plaatse past daarmee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Conclusie

Dit initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie. Nu het specifiek gaat om een vervangende woning is het afstemmen van de woningvoorraad op toekomstige behoefte niet aan de orde.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Geconsolideerd

In algemene zin wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 1.3.

Zoals onder 1.3 aangegeven bevat de voor het perceel aan de Wielstraat 16 geldende bestemming een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het mogelijk de geldende bestemming te wijzigen ten behoeve van wonen en tuin. Van deze bevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt, omdat de beoogde inhoud ruimer is dan waarin deze bepaling voorziet.

Toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid geeft het volgende beeld.

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

De nieuw beoogde woning wordt gerealiseerd binnen het in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

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

Het agrarisch bedrijf is al gedurende een termijn van jaren beëindigd.

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

Het agrarische bouwvlak komt met dit plan te vervallen. Daarvoor in de plaats voorziet het plan in een bestemmingsvlak voor 'Wonen – 1' van 1.500 m². Zoals onder 2.2.2 beschreven en beargumenteerd komt het bestemmingsvlak op een andere plek op het perceel dan waar de huidige voormalige bedrijfswoning staat.

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

De voormalige bedrijfsbebouwing, de bedrijfswoning daarbij inbegrepen, wordt volledig gesloopt.

Zoals onder 2.2 beschreven en beargumenteerd komt het bestemmingsvlak op een andere plek op het perceel dan waar de huidige voormalige bedrijfswoning staat.

Bovendien wordt niet voldaan aan de maximaal toelaatbare inhoudsmaat als gevolg waarvan sowieso geen toepassing kan worden gegeven aan onderhavige wijzigingsbevoegdheid.

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

Deze zijn er niet.

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

Verwezen wordt naar hoofdstuk 4.

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

Verwezen wordt naar hoofdstuk 4.

- h. *De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.*

In het kader van de bestemmingswijziging is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Ten aanzien hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Voor het overige zie het gestelde onder i.

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

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De fysieke verbetering komt daarin tot uiting.

Overigens blijven de bestaande waarden in het plan voor wat betreft de bestemmingen volledig in stand.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bodem- en Milieuadvies Brabant te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het plangebied (rapportage, versie 2, d.d. november 2023, projectnr. BM/2518-2019/2023). Dit verkennende bodemonderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater. Het onderzoek is specifiek uitgevoerd in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van vervangende woningbouw.

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

Grasland (ca 1.6 ha)

- De bovengrond op het westelijke graslandperceel (perceel O 45) is geheel schoon voor alle NEN5740-parameters
- De bovengrond op het zuidelijke graslanddeel van perceel O 651 bevat een licht verhoogd loodgehalte
- In de lemige ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.

Bebouwd terreingedeelte (ca 4000 m2)

- In de bovengrond op het oostelijke deel van het bebouwde terrein zijn de gehalten aan koper, zink, PAK en PCB licht verhoogd aangetroffen. De bovengrond op het westelijke deel bevat alleen een minimale PCB-verhoging.
Deze lichte verhogingen vormen geen belemmering voor de bestemming wonen. Op dit terreindeel diende monster 19 opnieuw op alleen PAK te worden onderzocht en daarbij is geen verhoogd PAK-gehalte aangetroffen
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de AW 2000 aangetroffen
- Op de grens van de 2 kadastrale percelen ligt een gedempte greppel. De dempingsgrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PCB
- De grondfactie in de puinlaag op de oprit en het erf is licht verontreinigd met zink, kobalt, PAK en PCB. Het puin is vrij van asbest
- Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium, hetgeen geen relevante verhoging is.

Resultaten asbestonderzoek

- Zoals hierboven vermeld bevat het puin in de oprit en het erf voor de grote loads geen asbest
- Ter plaatse van de gootlijnen langs de varkensstal is de toplaag zeer sterk verontreinigd met asbest (1400 mg/kgds). Dit betreft 2 * 18 meter aan gootlengte. Hier is geen onderscheid gemaakt tussen de zuidelijke en noordelijke gootlijn. Recent is aan de zuidzijde de asbestverontreiniging in de diepte afgeperkt rond 50 cm diepte. De bodemlaag van 20-50 cm had een asbestgehalte van precies 100 mg/kgds. De bodemlaag daaronder is schoon. Dat de verontreiniging dieper dan 20 cm is aangetroffen was niet echt verwacht op basis van diverse soortgelijke onderzoeken en saneringen elders. Gezien het toch altijd relatief geringe aantal m³ bij een gootlijnsanering is geen herkeuring overwogen. De sterk met asbest verontreinigde grond bij deze varkensstal is niet sterk verontreinigd met PCB (slechts minimale verhogingen).

Het totale sterk verontreinigde volume aan beide zijden van de varkensstal is berekend op 30 a 35 m³ (2 * 20 m * 2 m * gemiddeld 40 cm)

- Ter plaatse van de zuidelijk gootlijn van de westelijke lood (gootlijn zuidwest genaamd) is de toplaag van 20 cm sterk verontreinigd met asbest. Dit betreft circa 15 meter aan gootlengte. Deze asbestverontreiniging is in de diepte afgeperkt op 20 cm-mv. Echter hier is ook sprake van een duidelijke PCB-verontreiniging en PCB is tot 50 cm diepte sterk verhoogd aangetroffen. Het volume sterk verontreinigde grond is hier berekend op 15 m³.
- De gootlijn ter plaatse van het kleine schuurtje (schuur west) tegen de achtergevel van de bovenbeschreven loods/schuur bevat een asbestgehalte van slechts 3 mg/kgds. Deze gootlijn bevat een licht verhoogd PCB-gehalte. Hier is dus geen sprake van een sterke verontreiniging
- Noordzijde schuur: hier is in 2019 onderscheid gemaakt in de westelijke gootlijn (noordwest) en oostelijke gootlijn (noordoost). Bij gootlijn noordwest is in 2019 een asbestgehalte van 39 mg/kgds aangetroffen en bij gootlijn noordoost slechts 11 mg/kgds. Nu (2023) is echter aangetoond dat bij de gootlijn noord-west sprake is van een sterke verontreiniging met PCB. Pas op 4 meter vanaf deze gootlijn is PCB beneden de Interventiewaarde aangetroffen. De sterke PCB-verontreiniging is 20 cm dik maar zekerheidshalve wordt 30 cm gehanteerd. Deze sterke verontreiniging wordt geschat op 25 m³
- Ter plaatse van de gootlijn noord-oost is PCB slechts licht verhoogd. Bij deze gootlijn is dus qua asbest en PCB slechts sprake van een lichte verontreiniging
- Alle bovenbeschreven verontreinigingen zullen van ruim voor 1993 zijn. Immers is het gebruik van PCB in 1980 verboden dus de PCB-houdende asbestdaken zijn dan vanzelfsprekend ook van voor 1980. Evenzo is de productie van asbestplaten midden jaren '80 zo goed als geheel gestaakt. Hiermee is er geen sprake van een zogenoemd nieuw geval van verontreiniging. Anderzijds is het een kleine moeite om de niet sterk verontreinigde gootlijnen (kleine schuur west en gootlijn noord-oost) tijdens een sanering mee te nemen in het ontgravingsplan.

Aanbevelingen.

Voor de herontwikkeling dient men (wat betreft de bodem) qua kosten rekening te houden met de sanering van de hierboven beschreven 4 separate sterke verontreinigingen. Hiervoor dient een BUS-melding opgesteld te worden die voor accoord aan de OMWB dient te worden voorgelegd. De sanering en begeleiding daarvan dienen uiteraard door daarvoor erkende bedrijven uitgevoerd te worden.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoeken vormt de bodemkwaliteit een belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor een bestemmingswijziging.

Alvorens gestart wordt met de sanering dient een saneringsmelding verricht te worden bij het bevoegd gezag. De sanering van de verontreinigingen dient uitgevoerd te worden door een BRL 7000 gecertificeerd bedrijf, onder toezicht van een BRL 6000 gecertificeerde milieukundig begeleider.

Geadviseerd wordt om ook de locaties te ontgraven waar asbest is aangetoond in een gehalte kleiner dan de interventiewaarde.

In het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de locatie voorafgaande aan de ontwikkeling zodanig wordt gesaneerd dat de bodemkwaliteit voldoet aan de voorgenomen functie. Hiermee is geborgd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan het beoogde gebruik vóórdat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen.

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt gerealiseerd is aandacht nodig voor het aspect geluid.

Wegverkeerslawaaï

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de geluidzone van de Wielstraat, het Hoekje en de Van Haestrechtstraat. Om die redenen is voor de planlocatie een onderzoek noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder.

Ten behoeve van dit geluidonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt per 1 mei 2017. De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het ‘Reken- en meetvoorschrift geluid 2012’.

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

– Buitenstedelijke wegen (Wielstraat, Hoekje en Van Haestrechtstraat): voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 53 dB.

Door Kragten te Den Bosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van de woning op het perceel ter plaatse van Wielstraat 16 te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 14 november 2022, referentie DJA009-00001).

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in Wet

geluidhinder zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan, moet worden gezien of geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn.

Uit het onderzoek is gebleken, dat:

- ✧ de etmaalintensiteit op het Hoekje lager is dan 100 motorvoertuigen als gevolg waarvan deze buiten beschouwing kan blijven; vaststaat dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt gerespecteerd;
- ✧ gezien de afstand van de woning vanwege de Wielstraat en de van Haestrechtstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt gerespecteerd.

Gezien het vorenstaande worden er door de Wet geluidhinder ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï geen restricties opgelegd bij de realisering van deze woning. Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting hoeven niet onderzocht te worden en een hogere waarde hoeft niet aangevraagd te worden.

Op grond van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan de conclusie worden getrokken dat deze omgeving geschikt is voor de woonfunctie en daarmee dus gelijktijdig sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de bouw van een woning is daarmee een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van wegverkeerslawaaï gegarandeerd.

Spoorweglawaaï

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaaï

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaaï

Dit aspect is niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect "Geluid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

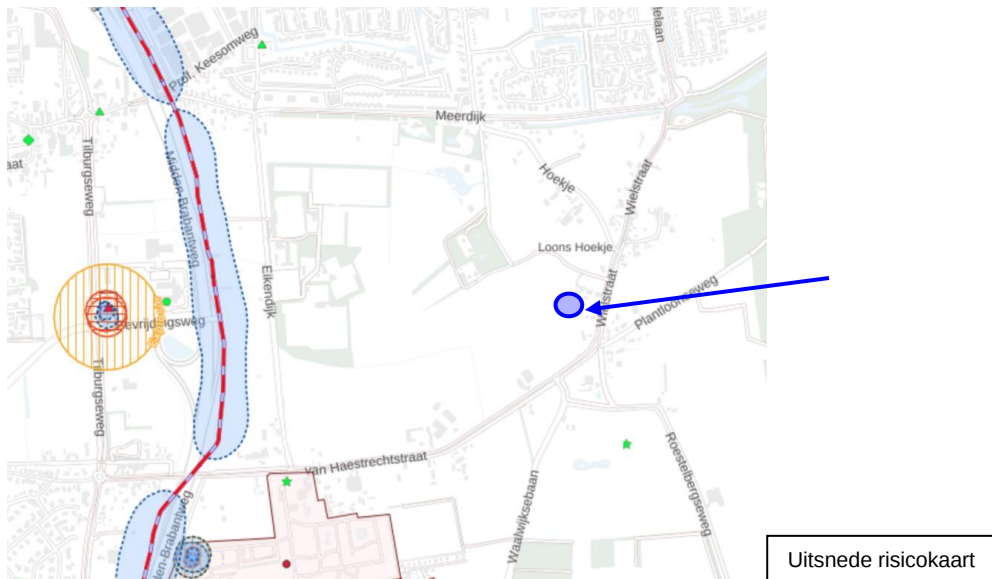
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare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

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico wijzigt niet aangezien een woning wordt gesloopt en vervangen door een andere woning. Om die reden is een verantwoording op dit onderdeel niet aan de orde.

Beschouwing risicobronnen



Het plan bevat in zichzelf geen nieuwe kwetsbare objecten. Er is slechts sprake van de vervanging van de bestaande woning op hetzelfde perceel, maar dan enkele meters verderop.

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de risicokaart blijkt, dat er geen risicobronnen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Een verder beoordeling van de plaatsgebonden risico, respectievelijk groepsgebonden risico is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Besluit milieueffectrapportage

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten;
- plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen

van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn.

Van belang is de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Uit het Besluit m.e.r. volgt dat een m.e.r.-beoordeling verplicht is voor de vaststelling van een bestemmingsplan voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 ha of meer en/of een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer (Besluit m.e.r., onderdeel D, categorie 11.2). Omdat de beoogde ontwikkeling bestaat uit het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een (vervangende) vrijstaande grondgebonden woning is op basis hiervan géén m.e.r.-beoordeling nodig. Wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden geldt in principe dat een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht volstaat.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de afdeling) heeft meermaals geoordeeld (ECLI:NL:RVS:2020:100) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de specifieke ontwikkeling. Aspecten als de aard en de omvang van de ontwikkeling zijn daarbij leidend.

Naar het oordeel van de Afdeling kon de ontwikkeling van de twaalf vrijstaande woningen niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

De Afdeling besloot dat indien er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling er tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. In voornoemde uitspraak ging het om de realisatie van 12 vrijstaande woningen, daarmee is de uitspraak van toepassing voor de realisatie van één woning die voorliggend plan mogelijk maakt.

Conclusie

Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er bij één woning geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en dat een m.e.r. beoordeling achterwege kan blijven voor voorliggend plan.

4.5 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De afgelopen jaren is hier meer aandacht voor. Dit komt omdat er statistische aanwijzingen zijn dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed zijn op de gezondheid van kinderen.

Voorkomen moet worden dat nieuwe gevoelige functies binnen de magneetveldzone van 0,4 microTesla liggen. Dit blijkt uit het advies van het rijk uit 2005 en de toelichtende brief van 2008 over bovengrondse hoogspanningslijnen. Toegelicht is dat bestemmingen waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig kunnen verblijven worden aangemerkt als gevoelig. Het gaat hierbij om woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. 'Zoveel als redelijkerwijs mogelijk' houdt in dat er een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Op de Netkaart van het RIVM zijn indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden.

In de nabijheid van het plan zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

Conclusie

Het aspect "hoogspanningslijnen" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm.

Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van een of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriele regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op een ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft het planologisch mogelijk maken van een (vervangende) woning. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met een ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

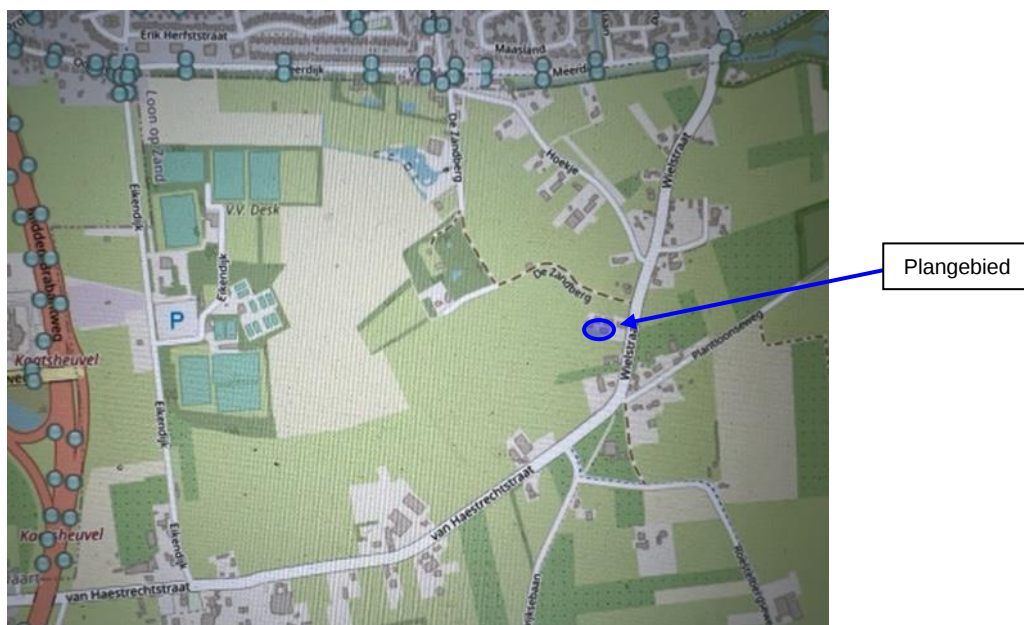
Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende criteria van toepassing:

- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie NO₂;
- 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM₁₀;
- 25 µg/m³ jaargemiddelde concentratie PM_{2,5};
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM₁₀.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ wordt voldaan.

Onderstaande afbeeldingen geven de resultaten van de monitoringstool voor de stoffen PM₁₀ en NO₂ weer.



Rekenpunten				
Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³
15468592	15.9	18.2	6.4	11.4
15468642	16.0	18.2	6.4	11.4
15469040	16.1	18.2	6.4	11.4
15469054	16.1	18.2	6.4	11.4
15469515	17.9	18.6	6.6	11.6
15469559	18.0	18.6	6.6	11.6
15469698	16.1	18.2	6.4	11.4
15469757	16.1	18.2	6.4	11.4
15469780	16.1	18.2	6.4	11.4
15469971	16.0	18.2	6.4	11.4
15470094	18.0	18.6	6.6	11.6
15470103	15.9	18.2	6.4	11.4
15470388	16.2	18.3	6.4	11.4
15470542	16.2	18.3	6.4	11.4
15470553	17.9	18.6	6.6	11.6
15470708	16.2	18.3	6.4	11.4
15470788	17.8	18.5	6.6	11.6
15470834	17.9	18.6	6.6	11.6
15470972	18.0	18.6	6.6	11.6

Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie van PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ binnen het plangebied conform de gegevens van het RIVM respectievelijk afgerond 18 µg/m³, 11 µg/m³ en 17 µg/m³ bedraagt.

Nu deze waarden ruimschoots binnen de maximale grenswaarden blijven en het aantal overschrijdingsdagen eveneens beneden het toelaatbare blijft is duidelijk dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect "Luchtkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De nieuwe woning is een geurgevoelig object op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Er is namelijk sprake van een (vervangende) woning, maar niet op de bestaande locatie.

In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf is gesitueerd op de adressen Hoekje 10 en Hoekje 14. Op deze percelen wordt één melkveehouderij-inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer geëxploiteerd.

Een tweede agrarisch bedrijf in de omgeving betreft de Van Haestrechtstraat 17a te Kaatsheuvel. Het betreft een biologisch melkveebedrijf en een zorgboerderij.

De overige omliggende agrarische bedrijven liggen op een zodanige afstand dat toetsing aan dit aspect niet aan de orde is.

Op de locatie Hoekje 10 is de volledige stalrichting in de schuren verwijderd. Ter plaatse worden geen dieren meer gehouden. De bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag en de stalling van landbouwwerktuigen ten behoeve van de melkveehouderij op de locatie Hoekje 14. Dit gebruik heeft geen geuremissie tot gevolg. Ook van een andere milieutechnische uitstraling (geluid, gevaar, stof) is met dit gebruik geen sprake.

Op de locatie Hoekje 14 is een vergunning van kracht voor het houden van in totaal 61 koeien. Op 28 augustus 2016 is een melding Activiteitenbesluit gedaan, waarbij is aangegeven dat per 1 december 2016 alleen in het achterste staldeel koeien worden gehouden. De stalrichting van alle overige niet-gebruikte stallen wordt verwijderd. Het staldeel aan de voorzijde is dan in gebruik als melkstal en opslag. Hier zijn geen dierenverblijven.

Het bedrijf op de locatie Van Haestrechtstraat 17a bestaat uit een kleine veestapel van 45 melkkoeien, bijbehorende kalveren en een stier. Naast het biologisch melkveebedrijf is ter plaatse een zorgboerderij gevestigd.

Belemmering voor (agrarische) bedrijven in de omgeving

De realisatie van de geplande woning heeft geen consequenties voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het veehouderijbedrijf Hoekje 10 en 14 noch het biologisch melkveebedrijf aan de Van Haestrechtstraat 17A.

In de richting van de nieuwe woning zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor beide bedrijven. Daarnaast zouden de bestaande woningen Hoekje 12 en 8 reeds een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Hoekje 10 en 14. Ditzelfde geldt voor de bestaande woningen Wielstraat 18 en 20 en Van Haestrechtstraat 44 ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Van Haestrechtstraat 17A.

De bouw van deze woning op een iets andere locatie op het plangebied verandert daar niets aan. Het voorliggende initiatief heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor deze melkveehouderijen. Overige agrarische bedrijven liggen op grote afstand. Tussen de geplande ontwikkeling en deze bedrijven liggen reeds bestaande geurgevoelige objecten (woningen). Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor andere agrarische bedrijven.

Goed woon- en leefklimaat

De Wgv maakt onderscheid tussen dieren mét en zónder een geuremissiefactor. Koeien zijn dieren zonder geuremissiefactor, waardoor hier vaste minimumafstanden tussen het emissiepunt en

geurgeoelige objecten gelden (art. 4 Wgv). De minimale afstand van het emissiepunt tot de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgeoelig object buiten de bebouwde kom is 50 meter. Ook artikel 3.117 Activiteitenbesluit bevat minimumafstanden tussen geurgeoelige objecten en dierenverblijven van dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gemeten vanaf het emissiepunt. Deze afstand bedraagt tevens 50 meter voor geurgeoelige objecten buiten de bebouwde kom.

De veehouderij Hoekje 10/14 blijft onverminderd bestaan. Het aantal koeien dat wordt gehouden is per december 2016 echter beperkt en deze dieren zullen alleen worden gehouden in het achterste deel van de bestaande stal. In de overige delen van de stallen zullen geen dierenverblijven zijn. In dit geval betreft de gevel van het dierenverblijf tevens het emissiepunt. De afstand tussen de gevel/emissiepunt van het dierenverblijf en de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe woning bedraagt circa 280 meter. Hiermee wordt ruim aan de minimale afstandseisen van de Wgv en het Activiteitenbesluit voldaan.

Daar waar het gaat om het melkveebedrijf aan de Van Haestrechtstraat 17A bedraagt de afstand tussen de gevel/emissiepunt van het dierenverblijf en de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe woning circa 230 meter. Ook hiermee wordt ruim aan de minimale afstandseisen van de Wgv en het Activiteitenbesluit voldaan.

Met het voldoen aan de afstanden kan derhalve ter plaatse van de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Sputzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede locatiespecifieke onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag).

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich kwekerij Plantloon waar gewasbestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Bij de bedrijfsvoering wordt gebruik gemaakt van beschermingskappen ten behoeve van de bestrijdingsmiddelen. De afstand tussen de woning en de kwekerij bedraagt ruim meer dan 50 meter. Een verdere beoordeling op basis van de benodigde afstanden tot de bronnen van gewasbeschermingsmiddelen is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect "milieuzonering, geur en spuitzones" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig

dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure zijn de richtafstanden afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In de omgeving van het plangebied komen op enkele locaties bedrijven voor. De ligging van bedrijven is in algemene zin geen probleem, zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. In de praktijk betekent dit dat bedrijven in de categorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die dergelijke bedrijven veroorzaken, zonder meer toelaatbaar zijn.

De directe omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied/buitengebied'.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie. Geen van de aanwezige bedrijven heeft onaanvaardbaar negatieve invloed op de beoogde ontwikkeling en evenmin heeft de beoogde functiewijziging een belemmerende werking naar diezelfde bedrijven.

Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
van Haestrechtstraat 17a	Zorgboerderij	30	230
van Haestrechtstraat 48	Hovenier (met ontwerp en realisatie)	50	140
Plantloonseweg 3	Kwekerij	50	70
Wielstraat 12	Openhaardhouthandel	30	180

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende bedrijven met de bouw van de woning niet worden geschaad. Daarmee kan voor deze planwijziging een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

4.8 Kabels en leidingen

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

In de directe omgeving van de projectpercelen zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect "technische infrastructuur" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.9 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn: minder dan 2.000m², tussen de 2.000m² en 10.000m² en meer dan 10.000m². Aanvullend op de beleidsregels is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen".

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering.

Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening bij een verhardingstoename kleiner dan 2.000m². Met de gewenste vervangende nieuwbouw van een woning is er sprake van een toename beneden deze grens van 2.000m². Van een verplichting tot aanleg van een berging/ infiltratiemogelijkheid is vanuit de Algemene regel van het waterschap geen sprake.

Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor grotere plannen (>10.000 m²) volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Tot slot vindt het waterschap het belangrijk dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het beleid van de gemeente is verwoord in de Hemelwatervisie en het Water- en rioleringsplan 2017-2020.

Dit betekent dat bij nieuwbouw in inbreidingslocaties deze hydrologisch neutraal moeten worden ingericht. Dit houdt in dat een neerslaggebeurtenis, die eens in de 100 jaar voorkomt ($T=100$), geborgen dient te kunnen worden. Het hydrologisch neutraal bouwen in inbreidingslocaties houdt onder andere in dat toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door het creëren van extra berging, zodat er geen toename is van afvoer naar omliggende gebieden. Ondanks dat het plan nog nadere uitwerking behoeft voorziet het initiatief in de huidige opzet in een te realiseren verhard oppervlak van circa 1435m². De lus voor de woning zal namelijk half verhard uitgevoerd worden.

De bestaande situatie geeft het volgende beeld:

- te slopen bebouwing:
 - ✧ bedrijfswoning 210m²
 - ✧ bedrijfsgebouwen 670m²
- erfverharding 510m²

De totale bestaande verharding bedraagt daarmee 1390m².

Met het initiatief is daarmee sprake van een toename aan verharding van circa 45m².

Uitgangspunt bij nieuwbouwplannen is dat hemelwater en vuil water gescheiden worden aangeboden. Voor toevoegingen van verharde oppervlakte met minder dan 500m² geldt dat er gewerkt mag worden met een gescheiden rioleringsstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie of retentie binnen het eigen terrein te worden gerealiseerd.

Aangezien er ter plaatse van de Wielstraat en daarmee evenmin nabij het plangebied geen vrij verval riolering ligt, maar drukriolering, betekent dit dat alleen het afvalwater aangeboden kan worden en het hemelwater op eigen terrein opgevangen en verwerkt dient te worden.

Ondanks dat de toename van verharding beneden de norm blijft en geen bijzondere maatregelen vereist zijn dient in voorkomend geval aandacht te bestaan voor het water van het zwembad. Dit mag niet op het riool geloosd worden. Vanwege het grondwaterbeschermingsgebied mag dit water niet zonder behandeling infiltreren in de grond of geloosd worden op een sloot. Voor het zwembad zullen voorzieningen worden getroffen in de vorm van een opvanggoot, zodat dit water niet kan infiltreren en wordt opgevangen.

Bij de bouw van deze woning worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt en zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden voorkomen. Hiermee is verzekerd dat geen nadelige invloed zal optreden op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Dit bestemmingsplan zal in het kader van het wettelijke vooroverleg aan het waterschap de Brabantse Delta worden voorgelegd ter beoordeling van de waterhuishoudkundige aspecten.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Dit wordt de '25-jaarszone' genoemd en in geval van zeer kwetsbare gebieden zonder beschermende kleilagen worden deze omgeven door een '100-jaarszone'. Het plangebied ligt binnen de '25-jaarszone'.

Drinkwatermaatschappij Brabant Water hanteert in haar beleid de Provinciale milieuverordening (PMV). In artikel 5.1.3 van deze milieuverordening over grondwaterbeschermingsgebieden geeft de PMV verbodsbepalingen betreffende de categorieën inrichtingen die niet in een grondwaterbeschermingsgebied mogen worden opgericht of in werking mogen zijn. In bijlage 3 van de PMV staat een lijst met niet toegestane activiteiten. Een woning is hierin niet opgenomen. Woningen

zijn binnen dit gebied derhalve toegestaan, maar er gelden wel wettelijke regels om vervuiling van het grondwater te voorkomen.

Verantwoord moet worden dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven. Het plan betreft de sanering van agrarische bedrijfsbebouwing en de (her)bouw van een (bestaande) woning. Er vinden geen bodembedreigende activiteiten plaats. Er zijn geen voor het grondwater schadelijke stoffen aanwezig. Ook wordt geen grondwater onttrokken. Hiermee is aangetoond dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater gelijk blijven.

In de regels zal de bescherming van het grondwater worden vastgelegd. Mocht er dieper dan 3 meter worden gebouwd, dan kan er met een omgevingsvergunning enkel van afgeweken worden op basis van een positief advies van de waterleidingmaatschappij.

Conclusie

Het aspect water bevat geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Verkeer

4.10.1 Verkeer

Het plan omvat het slopen van de bestaande (voormalige agrarische) bebouwing en de nieuwbouw van een royale villa. Het aantal woningen neemt per saldo niet toe. Er is derhalve ook geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor een woning wordt uitgegaan van gemiddeld acht verkeersbewegingen per etmaal. Vanwege het feit dat het initiatief voorziet in een vervangende woning neemt het aantal motorvoertuigbewegingen op de bestaande omliggende wegen niet toe.

Omdat zowel de huidige als de nieuw beoogde ontsluiting is en wordt voorzien op de Wielstraat zal van een toename van de intensiteit op de Wielstraat evenmin sprake zijn en zal daarmee ook niet leiden tot een onevenredige belasting ervan.

Voor de nieuwe woning wordt een nieuwe in- en uitrit aangelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de intensiteit van verkeer op de omliggende wegen niet gaat toenemen nu sprake is van een vervangende woning.

4.10.2 Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand is vervat in het document "Kaders Parkeerbeleid Loon op Zand" en de parkeernormen zijn opgenomen in de "Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand", beide vastgesteld op 14 juni 2016. Hierin is opgenomen dat voor een woning met een gebruiksvloeroppervlakte groter dan 135 m² buiten de bebouwde kom een norm van 2,4 parkeerplaatsen geldt. Omdat het aantal woningen niet toeneemt is er geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte. Het plangebied biedt ruim voldoende ruimte om aan de gestelde parkeernorm te voldoen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering de uitvoering van het plan.

4.11 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten

vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de provincie.

In algemene zin is van belang dat de huidige groenstructuur/bomen gehandhaafd blijven en dat bij de aanleg van een nieuwe inrit buiten de bomenstructuur zal komen te liggen.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook Loonse en Drunense duinen en Leemkuilen. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor een vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur. Wel ligt het plangebied op een afstand van zo'n 300 meter vanaf het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' en 2.500 meter vanaf het Natura 2000-gebied 'Langstraat'. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning en in dit geval de sloop van bestaande bebouwing is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden.

Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Voor dit initiatief is door De Roever Omgevingsadvies d.d. 27 november 2023, nummer 332.v02, een AERIUS berekening, gebaseerd op de op 6 november 2023 gecorrigeerde AERIUS calculator, opgesteld. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de ontwikkeling aan de Wielstraat 16 Kaatsheuvel de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de projectberekeningen van de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op enig voor stikstofgevoelig habitatype de Natura 2000-gebieden.

Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

Soortbescherming

Omdat er gebouwen worden gesloopt en op een andere locatie in een bestaand weiland een nieuwe woning wordt gebouwd is een onderzoek naar de mogelijk voorkomende natuurwaarden noodzakelijk. Door IJzerman Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd: rapport "Ecologische quickscan Wielstraat 16 te Kaatsheuvel" (14 november 2022, nr. 2022646). Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn geen potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden.

Het advies luidt als volgt:

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Van gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties in de te slopen structuren aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.
- De initiatiefnemer dient rekening te houden dat de ontwikkelingen geen fysieke verstoring van nestlocaties van broedende vogels (zoals vernietiging, verplaatsing of bewuste verjaging) tot gevolg heeft.

Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande is het aspect "natuur" geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

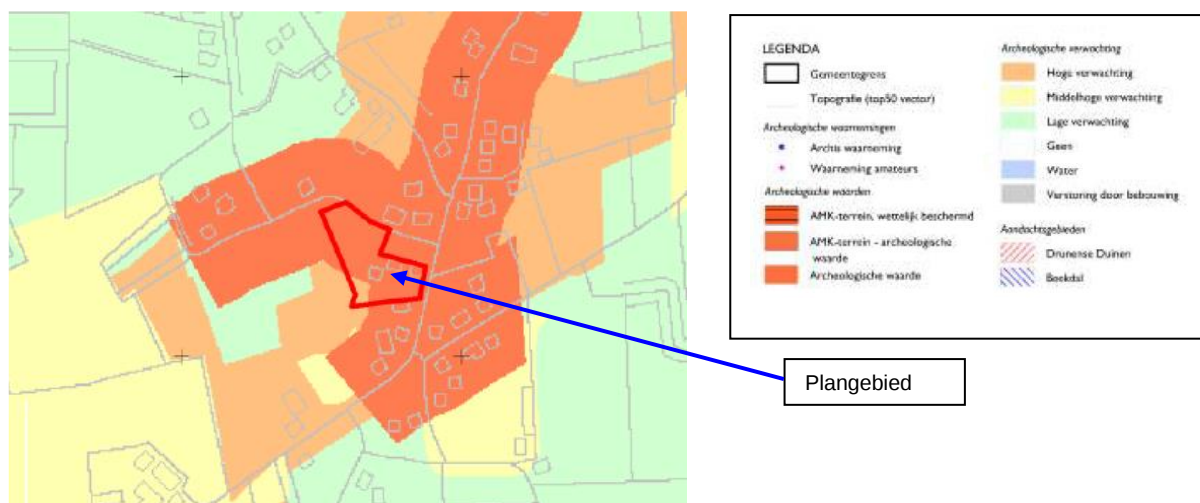
4.12 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg, gericht op een betere bescherming van het archeologisch erfgoed, bepaalt dat elke gemeente over een eigen archeologiebeleid dient te beschikken. De algemene uitgangspunten van deze wet laten zich als volgt vertalen:

- gestreefd dient te worden naar behoud in situ van de archeologische waarden;
- de verstoorder betaalt;
- zorg dragen voor verankering van archeologie in ruimtelijke plannen.

Door de gemeente is een archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Hieruit kan worden afgeleid dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied met archeologische waarde en voor een deel met hoge archeologische waarde.



Door ArcheoPro is een archeologisch onderzoeksrapport opgesteld ten behoeve van voorliggend initiatief (rapportage d.d. oktober 2023, projectcode 22104).

Gezien de ligging van het plangebied grotendeels op agrarische percelen, maar wel deels binnen een historisch bebouwingslint, geldt een middelhoge tot hoge verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Gezien de resultaten van eerdere onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied en de verwachte aanwezigheid van een enkele grond met een tenminste vijftig centimeter dik akkerdek, geldt ook een middelhoge- tot hoge verwachting voor resten van nederzettingen en grafvelden uit het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen.

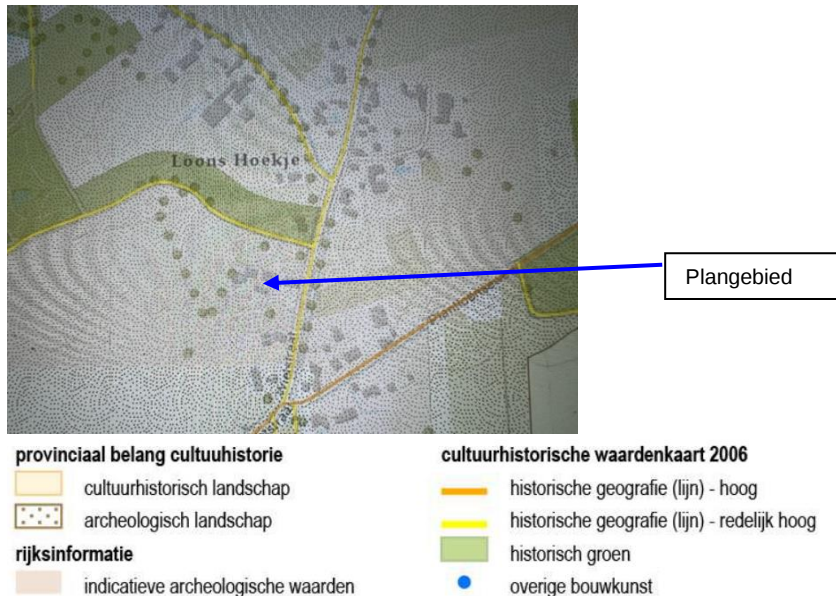
De resultaten van het onderzoek geven slechts aanleiding tot het advies om de bodem te sparen en de archeologische dubbelbestemming te handhaven in het gebied rond boorpunt en 8 en voor de locatie op en direct rond de huidige woning met nummer 16. Op deze beide locaties zullen immers resten van de bebouwing aanwezig zijn die hier op historische kaarten wordt aangegeven. Voor de overige delen van het plangebied geven de resultaten van het booronderzoek geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. Evenmin zijn hier tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee bij de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11. Geadviseerd wordt om dit te doen bij de gemeente Loon op Zand.

Op basis van voormelde rapportage kan worden geconcludeerd dat voor het perceel archeologisch vervolgonderzoek niet aan de orde is. Er is dan ook geen sprake van een belemmering voor de bouw van de vervangende woning. Wel dienen zogenaamde 'toevalsvondsten' direct bij de gemeente gemeld te worden conform art. 5.10 van de Erfgoedwet.

Op basis van het door ArcheoPro uitgebrachte onderzoeksrapport heeft de gemeente een selectiebesluit genomen in lijn met het advies van het archeologisch onderzoek. Dit heeft geleid tot gedeeltelijke archeologische vrijgave van het plangebied en gedeeltelijke handhaving van de archeologische waarde. Dit is conform het selectieadvies van de gemeente vorm gegeven in de regels en op de verbeelding.

Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt, dat het plangebied is gelegen binnen een archeologisch landschap.



Uitsnede uit provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Het plangebied ligt binnen de volgende aanduidingen:

1. archeologisch landschap - Loonse en Drunense Duinen;
2. cultuurhistorisch landschap - Loonse en Drunense Duinen.

Hierna wordt het plan getoetst aan de cultuurhistorische waarden die gelden binnen deze aanduidingen.

Ad 1. archeologisch landschap - Loonse en Drunense Duinen

Hier is de strategie *'het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief'*. Ook dit aspect is ondervangen met het uitgevoerde archeologische onderzoek.

Ad 2. cultuurhistorisch landschap - Loonse en Drunense Duinen

Voor dit landschap geldt strategieën ten behoeve van:

- *het behoud van het stuifzandgebied;*
Het plan heeft geen invloed op het stuifzandgebied van de Loonse en Drunense Duinen, want ligt in het halfopen coulisselandschap ten noordwesten daarvan.
- *de natuurontwikkelings- en recreatieve opgave afstemmen met de cultuurhistorische waarden;*
Het plan omvat geen natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling, maar slechts de vervanging van een bestaande woning. Deze strategie is derhalve niet van toepassing. Overigens wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.2.3.
- *de economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit Loonse en Drunense Duinen;*

Het plan omvat geen economische drager, maar slechts de vervanging van een bestaande woning. Deze strategie is derhalve niet van toepassing.

- *het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving;*
Het plangebied ligt in het halfopen coulisselandschap met een verscheidenheid aan landschapselementen. Het plan respecteert bestaande groenstructuren zoals de bomenlaan langs de weg Hoekje en de volwassen boomstructuur in de bestaande tuin bij Hoekje 12-14. Bovendien worden enkele nieuwe groenelementen, zoals een bomenrij en een kleine boomgaard, toegevoegd, die de cultuurhistorische beleving versterken.
Overigens wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.2.3.

Binnen het plangebied zijn geen andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Conclusie

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van varkens- en pluimveehouderijen van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens- en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid.

Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben.

Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen. Op basis van de “Notitie endotoxine toetsingskader 1.0” kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen varkens- en/of pluimveehouderijen aanwezig. Daarnaast is het plangebied buiten de richtafstanden gelegen die aangehouden moet worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km

rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Binnen de nabijheid van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Een verdere toetsing aan de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid" is voor geitenhouderijen niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect "gezondheid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

5.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor het perceel, plaatselijk bekend als Wielstraat 16 te Kaatsheuvel. Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op het bestemmingsplan voor het buitengebied en voorts op de Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen.

5.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' wordt ingegaan op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- worden regelingen gegeven voor de functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden', 'Wonen – 1' en 'Tuin', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'Overige zone – beperkingen veehouderij' en de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied'. Hierna volgt een korte toelichting op de bestemmingen.

Agrarisch met waarden natuur- en landschapswaarden

De gronden die zijn aangewezen als Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsvoering met in dit geval de aanduiding natuurontwikkeling.

Tuin

De gronden die zijn aangewezen als 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Onder voorwaarden mogen binnen deze bestemming erkers, balkons of luifels en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen van hoofdgebouwen van aangrenzende bestemmingen worden gebouwd. Er zijn ook regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toelaten van een hogere bouwhoogte voor erfafscheidingen in bepaalde gevallen.

Wonen – 1

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. Het hoofdgebouw is ter plaatse van het bestemmingsvlak toegestaan. De afmetingen van het bestemmingsvlak zijn bepaald aan de hand van de inhoud en maatvoering van de toekomstige woning.

Voor wat betreft het inzicht over de maatvoering wordt verwezen naar het gestelde onder 2.2.

Daarnaast is binnen deze bestemming, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep toegestaan. Het aantal woningen is vastgelegd in de regels.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om de voor 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden mede te bestemmen voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Overige regels

In deze bepaling wordt vermeld dat waar in het plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Voor de beoogde ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Naar de omwonenden binnen een straal van circa 200 meter en degenen die rechtstreeks uitzicht krijgen op de beoogde woning is d.d. 6 oktober 2023 een brief gestuurd. In deze brief is het initiatief in tekst en beeldend toegelicht en zijn betrokkenen uitgenodigd voor een bijeenkomst op vrijdag 20 oktober 2023. Deze bijeenkomst is door 18 personen bijgewoond. Tijdens deze bijeenkomst werd meer uitleg over het plan gegeven en is er ruimte geboden voor vragen en reacties vanuit de buurt. Omdat de rechtstreekse burens op die dag waren verhinderd is met hen op 25 oktober 2023 afzonderlijk gesproken.

Het geanonimiseerde verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 conform de wettelijke bepalingen gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

De ontvangen zienswijze is beoordeeld in de nota zienswijze en heeft op onderdelen aanleiding gevormd tot aanpassing van het plan. De nota van zienswijze is als bijlage 8 toegevoegd aan deze plantoelichting.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief en vindt plaats op eigen terrein. Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van de woning komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Om dit te borgen wordt er tussen de gemeente en de initiatiefnemer een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

Deze overeenkomst voorziet tevens in het verhaal van planschade op de initiatiefnemer. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.