

Gemeente Loon op Zand

Ruimtelijke onderbouwing

Herbouw woning Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel

Maart 2020



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Dongenseweg 4 staat een vervallen woning. In september 2015 heeft de raad het bestemmingsplan “Buitengebied 2011-herziening Dongenseweg 4” vastgesteld, die het mogelijk maakt om de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning te herbouwen op een andere plaats op hetzelfde perceel.

Er vindt intensief overleg plaats met de gemeente over de ontwikkeling van een nieuwe glastuinbouwbedrijf op de locatie Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel. De gemeenteraad heeft daartoe inmiddels de gemeentelijke structuurvisie aangepast. Op dit moment wordt de planvorming voor deze nieuwvestiging voorbereid.

De initiatiefnemer van deze bedrijfsontwikkeling heeft de wens om vooruitlopend de op planologische procedure en de realisatie van deze ontwikkeling de woning op een andere locatie te herbouwen dan op grond van het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan mogelijk is. Op afbeelding op de voorgaande bladzijde is het bouwplan weergegeven.

Als voor de geplande bedrijfsontwikkeling de vereiste planologische besluiten worden genomen en de nieuwbouw van het bedrijf daadwerkelijk wordt gerealiseerd, zal de te realiseren woning gaan fungeren als bedrijfswoning en ook als zodanig worden bestemd. Mocht de bedrijfsontwikkeling geen doorgang vinden, dan zal de nieuw te bouwen worden gebruikt als burgerwoning.

De bouw van de thans gewenste woning is volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn echter in beginsel bereid om ten behoeve van het bedrijfspand af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo).

Eén van de voorwaarden die aan een afwijking van het bestemmingsplan worden gesteld, is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om inzichtelijk te maken dat bij voorliggend plan hiervan sprake is, is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Dongenseweg 4 ligt in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand, ten westen van het dorp Kaatsheuvel. De ligging van de locatie is weergegeven op nevenstaande afbeelding.

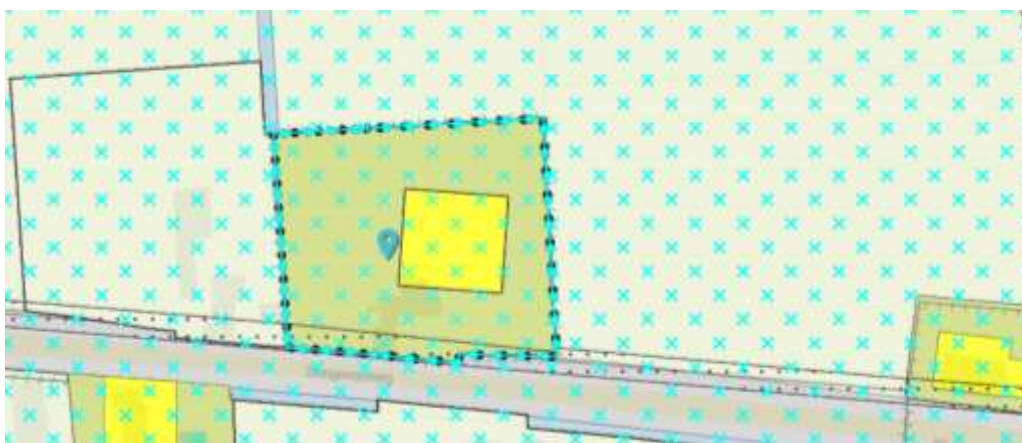


Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie Dongenseweg 4 ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied 2011-herziening Dongenseweg 4”, zoals dat op 24 september 2015 door de gemeenteraad van Loon op Zand is vastgesteld. Het geldende bestemmingsplan geeft aan de locatie de bestemming “Tuin”. De woonbestemming rust op het deel van de locatie waarop de initiatiefnemer in 2015 voornemens was de nieuwe woning te realiseren.

Binnen de woonbestemming is binnen het aangegeven bouwvlak één woning toegestaan. De voorgestelde nieuwe woning is buiten het bouwvlak gesitueerd, waardoor het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 4 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk, gaat hoofdstuk 2 nader in op het relevante beleid. Hoofdstuk 3 behandelt de randvoorwaarden met betrekking de uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte bevat het laatste hoofdstuk de conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen herbouw van de woning op de locatie Dongenseweg 4 is niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is per 1 juli 2017 inhoudelijk gewijzigd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In dit geval gaat het om vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. Het gaat derhalve niet om een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ladder hoeft daarom niet doorlopen te worden.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de

bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim-omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens de Interim omgevingsverordening is de locatie Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel aangeduid als Landelijk gebied. Op grond van artikel 3.68 zijn in Landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. Artikel 3.69 bepaalt dat, in afwijking van artikel 3.68, de bouw van een woning mogelijk worden gemaakt, ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel. Voorwaarde daarbij is dat verzekerd is dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en de overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In voorliggende situatie zal alle bestaande bebouwing (woning en bijgebouwen) op de locatie Dongenseweg 4 worden gesloopt. Vervolgens zal een nieuwe woning worden gebouwd. Op basis van privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer is geborgd dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering Regio Hart van Brabant

In artikel 3.9. van de Interim-verordening wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De LIR geldt ook voor binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden.

De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.5 van de Interim-verordening.

De Interim-verordening schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Op grond van de Verordening ruimte 2014 kan kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden via investeringen in de kwaliteit van bodem/ water/ natuur/ landschap/ cultuurhistorie en investeringen in extensieve recreatieve mogelijkheden.

Deze eisen 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 uit de Verordening ruimte 2014 kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van de landschap en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet. Indien ontwikkelingen passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is de notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014:

- 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 herbouw van de woning op het perceel Dongenseweg 4 wordt volgens de werkafspraken aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 1. Dit betekent dat geen landschappelijke inpassing en geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vereist.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Loon op Zand 2030

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 de structuurvisie “Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant” vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat het uitgangspunt voor de ruimtelijke koers voor de komende jaren is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities die het gemeentebestuur daarbij heeft, zijn we daarbij hebben, zijn gericht op het:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- versterken van onze positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie met de instandhouding van een goede bereikbaarheid van de kernen;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;
- behoud van de eigen karakteristiek van de kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer;
- behouden en versterken van de dynamiek en de sociale cohesie in de drie dorpen;
- ontwikkelen van een Bruisend Dorpshart en Winkelhart in Kaatsheuvel;
- verbeteren van het verblijfsklimaat in het centrum van Loon op Zand;
- stimuleren van ondernemerschap van de lokale bevolking;
- streven naar duurzaamheid en energiebesparing bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Het gemeentebestuur streeft ernaar om zich vooral te profileren als recreatieve en toeristische gemeente waar het prettig wonen is met veel voorzieningen dichtbij en de steden Tilburg en Waalwijk binnen handbereik. Loon op Zand vormt de recreatieve kamer in het Hart van Brabant.

De locatie Dongenseweg 4 wordt in de structuurvisie aangemerkt als “jonge ontginningsgronden”. Dit deelgebied is opener en meer rationeel verkaveld dan het halfopen, kleinschalige cultuurlandschap in de schil. Agrarisch grondgebruik (akkerbouw en grondgebonden veehouderijen) voert de boventoon en bepaalt voor een groot deel de identiteit.

Ook in de toekomst blijft volgens de structuurvisie het primaat in de jonge ontginningsgronden bij de landbouw. Dit betekent dat de agrariërs hier meer ruimte krijgen dan elders in de gemeente. Er is ruimte voor schaalvergroting van agrarische bedrijven, maar ook van nevenfuncties.

Structuurvisie Loon op Zand 2030, 1^e herziening (gemeente Loon op Zand, 2018)

De gemeenteraad van Loon op Zand staat positief tegenover onderhavig initiatief en ondersteunt de uitbreidingswensen van het glastuinbouwbedrijf van Van Son & Koot. Daarom is op 8 maart 2018 de 1^e herziening van de structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van glastuinbouw is hierin het volgende opgenomen:

“Gezien de hoge landschappelijke waarde van ons buitengebied vinden wij nieuwvestiging van glastuinbouw in de hele gemeente buiten het “Vestigingsgebied glastuinbouw” als bedoeld in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant onwenselijk. Wij vinden nieuwvestiging van glastuinbouw binnen het “Vestigingsgebied glastuinbouw” in de directe nabijheid van bestaande glastuinbouwbedrijven onder voorwaarden acceptabel. Wij kiezen voor een maatwerkbenadering waarbij ieder concreet initiatief op zijn eigen merites wordt beoordeeld. De toetssteen is of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Van belang is onder meer dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast en dat het initiatief landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast.”

Burgerwoningen in het buitengebied

De provincie laat de normstelling voor de omvang van burgerwoningen in het buitengebied over aan de gemeente. De gemeente Loon op Zand gaat voor woningen in het gebied uit van een maximale omvang van 750 m³, exclusief ondergrondse ruimte, zoals kelders) en voor een bijgebouw is een gedifferentieerde regeling opgenomen van 80 m² tot 200 m². De concentratie van bebouwing behorend bij de burgerwoningen is bewerkstelligd door de wijze van het toekennen van het bestemmingsvlak, waarbinnen de bebouwing gesitueerd moet worden en de voorwaarde in de regels dat bijgebouwen maximaal 25 m van de hoofdbebouwing gesitueerd moeten worden. Op deze manier wordt een gunstige verhouding tussen bruto en nettoruimtebeslag bevordert.

Het thans geldende bestemmingsplan voor het buitengebied bevat in artikel 9 van de regels een bevoegdheid waarmee het bevoegd gezag kan toestaan dat woningen worden herbouwd op een andere locatie. Om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken, moet aan een aantal worden voldaan.

Hoewel van de betreffende bevoegdheid in onderhavige situatie formeel geen gebruik wordt gemaakt, kan aan de hand van de toetsing van deze voorwaarden worden getoetst of de locatie van de nieuwe woning acceptabel is. De betreffende voorwaarden worden hieronder opgesomd (cursief weergegeven). Vervolgens wordt per voorwaarden aangegeven of de voorgenomen herbouw van de woning op Dongenseweg 4 aan deze voorwaarde voldoet.

1. De herbouw is op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De omgeving van het perceel Dongenseweg 4 is te typeren als een lintbebouwing met wisselend gesitueerde woningen. De nu voorgestelde situering is van de nieuwe woning past in dit stedenbouwkundige beeld.

2. *Herbouw vindt uitsluitend plaats binnen het bouwvlak, indien geen bouwvlak aanwezig is vindt de herbouw plaats binnen het bestemmingsvlak.*
De voorgenomen herbouw van de woning vindt plaats buiten het bouwvlak op Dongenseweg 4. Daarom dient met door middel van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan te worden afgeweken.
3. *De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt niet minder dan 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m, is bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter dan de bestaande afstand.*
De afstand tot de as van de Dongenseweg bedraagt meer dan 15 meter. Deze afstand is ook groter dan de afstand van de bestaande woning tot de as van de weg.
4. *De afstand tot de bestemmingsgrenzen bedraagt niet minder dan 5 m.*
De afstand van de te herbouwen woning tot de toekomstige grenzen van de aangepaste woonbestemming bedragen meer dan 5 meter.
5. *De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt.*
Uit hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat omliggende bedrijven niet worden beperkt door de herbouw van de woning op Dongensweg 4.
6. *De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat, waaronder begrepen is dat de herbouw binnen de contour van Risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, en de herbouw binnen de contour van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, niet is toegestaan. Dit moet middels onderzoek worden aangetoond.*
Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de ter plaatse van de locatie van de te herbouwen woning op Dongensweg 4 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
7. *De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.*
Zoals in hoofdstuk 4 is aangetoond, worden de aanwezige waarden op de locatie niet onevenredig aangetast.

Nota van Bouwstenen

Inleiding

Burgemeester en wethouders van Loon op Zand hebben op 5 juni 2018 de Nota van Bouwstenen vastgesteld ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling van Van Son & Koot. Met deze Nota van Bouwstenen heeft het college de randvoorwaarden/bouwstenen bepaald voor een goede landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering van de uitbreiding van de glastuinbouw, een bedrijfswoning. Op basis van deze randvoorwaarden kan het plan worden ontwikkeld voor de bedrijfsontwikkeling. Hoewel het thans voorliggende plan niet voorziet in de realisatie van het bedrijf, wordt met de bouw van de woning daarop wel geanticipeerd. Daarom dient de nieuw te bouwen woning voldoen aan deze Nota van Bouwstenen.

Landschappelijk raamwerk - Visie en ambitie

Het landschappelijk raamwerk kadert volgens de Nota van Bouwstenen de nieuwe ontwikkelingen in, in een grotere landschappelijke context. Deze grootschalige ontwikkeling kan alleen plaats vinden mits er een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Kwaliteitsverbetering van het landschap ziet de gemeente als het verder

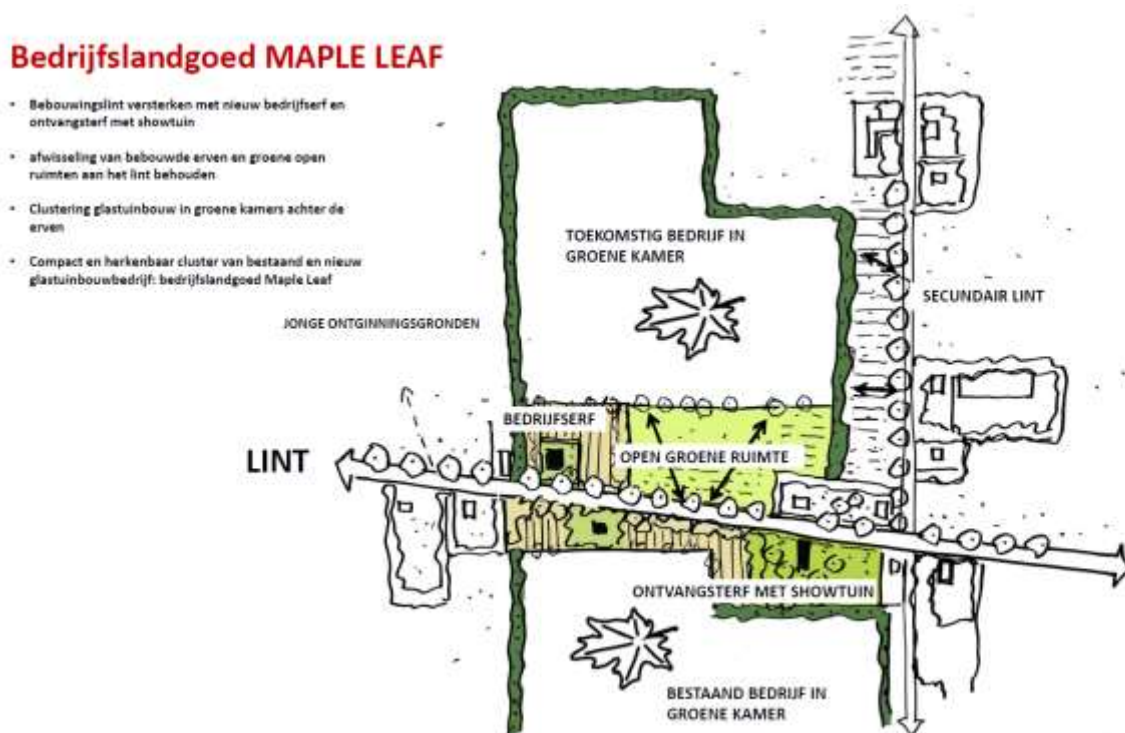
ontwikkelen en versterken van de verschillende landschappelijke kenmerken van het buitengebied. De draagkracht van het open landschap van de jonge ontginningsgronden laat volgens de Nota van Bouwstenen dit soort grootschalige ontwikkelingen echter maar op zeer beperkte schaal toe. Het robuust landschappelijk raamwerk is opgebouwd uit gebiedseigen landschapselementen en de kwaliteiten van de linten in de jonge ontginningsgronden. Het raamwerk geeft de ontwikkeling van de glastuinbouwconcentratie een duurzame, robuuste structuur voor nu en de toekomst.

Eén en ander leidt tot het op de volgende pagina afgebeelde raamwerk voor de bedrijfsontwikkeling. De onderhavige woning is gepland op het op deze afbeelding aangeduide bedrijfserf.

Bouwstenen voor landschappelijke inpassing

Voor de beoogde bedrijfsuitbreiding in het open polderlandschap van de jonge ontginningsgronden is het volgens de Nota van Bouwstenen noodzakelijk een kwalitatieve goede landschappelijke inpassing te realiseren en daarvoor is het noodzakelijk het beoogde landschappelijk raamwerk te creëren. Voor wat betreft de ontwikkeling bij het mogelijk toekomstige bedrijf zijn de navolgende bouwstenen en uitgangspunten relevant:

- *Ervan aan de linten*
Sluit aan bij de karakteristiek van het lint en maak nieuwe kleinschalige erven aan het lint.
Onderzoek de mogelijkheid het lint te versterken door het fietspad te continueren en de grasberm met bomen zo ver mogelijk door te trekken bij de ontwikkeling van het nieuwe erf.



Landschappelijk raamwerk – Nota van Bouwstenen

De nieuw te bouwen woning past bij het karakter van het lint. Het in eerste instantie te realiseren erf is kleinschalig van omvang. Op dit moment wordt onderzocht of en op welke wijze het fietspad kan worden verlegd en op welke wijze de grasberm met bomen door te trekken. De resultaten van dit onderzoek en het daarop gebaseerde inrichtingsvoorstel wordt nog bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd.

- *Nieuw bedrijfserf*

Ruim de bestaande woning aan de Dongenseweg 4 op en vervang deze door een nieuwe bedrijfswoning. Oriënteer de nieuwe bebouwing op het lint en zorg voor een representatieve uitstraling van het nieuwe erf. Sluit qua bebouwingstypologie voor de nieuwe bedrijfswoning aan op de karakteristieke bebouwing op de erven in het buitengebied.

De nieuwe woning oriënteert zich op het lint; de voorgevel is gericht op de Dongenseweg. De woning bestaat uit een 1 bouwlaag met een schilddak. Deze bebouwingstypologie komt op veel plaatsen voor aan de Dongenseweg en in de rest van het buitengebied.

- *Inrichting erven*

Zorg voor een duurzame representatieve inrichting van het erf. Plaats aan de lintzijde van het erf een lage haag dat zorgt voor een uitnodigend en gastvrij landschap. Hagen zorgen voor een duidelijke ruimtelijke begrenzing en afscherming van het erf en geven het een groen karakter.

Houdt parkeerplaatsen uit het zicht en pas ze zorgvuldig in het groen in. Zorg dat er naast de bedrijfsruimte voldoende ruimte is voor groenelementen op het erf, zoals bomen en erfbeplanting. Zorg ervoor dat de inrit naar het achtererf aan de oostzijde van de nieuwe bedrijfswoning ligt en gekoppeld is aan het bedrijfserf.

De parkeerplaatsen worden aan de achterzijde van de woningen gerealiseerd en worden ingepast in het groen. Eén en ander is te zien op het inrichtingsplan voor de nieuwe bedrijfsontwikkeling.

- *Nieuwe woning*

Voor wat betreft de nieuw te bouwen woning geeft de Nota van Bouwstenen een aantal specifieke randvoorwaarden, waarbij een aantal keuze mogelijk is. Eén van de mogelijkheden volgens de Nota van Bouwstenen is om ervoor te zorgen dat de nieuwe bedrijfswoning een eigentijdse vertaling is van het traditionele bouwtype zodat de continuïteit in ontwikkeling afleesbaar blijft. Verder is één van de randvoorwaarden om materialen, accenten en kleuren van historische aan te laten sluiten bij de landelijke bebouwing uit de omgeving. Verder dienen duurzame en ambachtelijke materialen toe, zoals baksteen, glas, etc. en zorg voor een rijke detaillering

De woning betreft een rietgedekte eenlaagse woning. Zoals reeds gesteld, komt dit gekozen bebouwingstypologie van de nieuwe woning op veel plaatsen voor aan de Dongenseweg en in de rest van het buitengebied en is derhalve passend. Tegelijkertijd heeft de woning een moderne uitstraling met traditionele accenten.

In dit verband wordt gewezen op de gevels in een lichte kleur, in combinatie met traditionele elementen als de luiken aan de ramen en het rietgedekte dak. Als gevolg daarvan krijgt de woning een moderne uitstraling waaruit tegelijkertijd traditionele bouwwijze is af te lezen.

Het ontwerp van de woning is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Loon op Zand. De commissie kan onder voorwaarden instemmen met het bouwplan.

Inrichtingsplan

De randvoorwaarden uit de Nota van Bouwstenen zijn door Van Son & Koot uitgewerkt in een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan geeft in detail aan op welke wijze de nieuwe bedrijfslocatie wordt ingericht. Deze tekening is hieronder weergegeven.

Ten behoeve van de inrichting van het voorterrein is een detailtekening gemaakt, welke op bladzijde 2 in deze onderbouwing is opgenomen. Het inrichtingsplan en de detailtekening van het voorterrein zijn als bijlagen bij deze onderbouwing gevoegd



Inrichtingsplan bedrijfsontwikkeling

3. Randvoorwaarden

3.1 Geluid

Kraaij Akoestisch Adviesbureau b.v. heeft een akoestisch onderzoek verricht in verband met de nieuwbouw van een woning aan de Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Kraaij Akoestisch Adviesbureau, d.d. 5 september 2019, met nummer VL.1435.RO1. Dit rapport is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. De Dongenseweg is zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. Op grond van deze wet moet de geluidbelasting op de nieuwbouw, welke binnen de geluidzone van deze weg is gelegen, worden onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege de Dongenseweg de hoogste geluidbelasting 58 dB (inclusief alle aftrek) is. Deze geluidbelasting is berekend op de zuidelijke voorgevel van de nieuwbouwwoning. De geluidbelasting op de zijgevels bedraagt ten hoogste 53 dB en op de achtergevel bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 45 dB. Daarmee wordt niet bij alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding vindt plaats op zowel de beide zijgevels (maximaal 5 dB) als op de voorgevel (maximaal 10 dB). Met de berekende geluidbelastingen wordt aan de voorgevelzijde tevens de maximale ontheffingswaarde van 53 dB met maximaal 5 dB overschreden. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is noodzakelijk.

Om de geluidbelasting vanwege de Dongenseweg op de nieuwbouwwoning te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer;
- maatregelen bij de ontvanger.

Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen op problemen stuiten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld voor de geluidbelasting vanwege de Dongenseweg in combinatie met maatregelen bij de ontvanger in de vorm van voldoende geluidwering van de uitwendige gevelconstructie.

Voor het vaststellen van een hogere waarde, mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt vanwege de Dongenseweg op de beide zijgevels van de nieuwbouwwoning voldaan, maar niet op de voorgevel. Op de zuidelijke voorgevel wordt namelijk de maximale ontheffingswaarde met 4 – 5 dB overschreden. Voor de geluidbelasting aan deze gevel, zowel op de begane grond als op de verdiepingshoogte, kan geen hogere waarde worden aangevraagd en zal deze gevel als dove gevel moeten worden uitgevoerd, als aan deze gevelzijde een geluidgevoelige ruimte grenst.

Voor de beide zijgevels van de nieuwbouwwoning geldt dat de geluidbelasting niet hoger is dan 53 dB vanwege de Dongenseweg. Voor deze gevelzijden kan zondermeer een hogere grenswaarde worden aangevraagd. De aan te vragen hogere grenswaarde bij de gemeente Loon op Zand is dus 53 dB vanwege de Dongenseweg. De noordgevel van de nieuwbouwwoning is geluidluw. De geluidluwe gevel geldt als voorwaarde om voor een hogere waarde in aanmerking te komen.

Bovendien zal de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de nieuwe woning, in navolging van het Bouwbesluit, in verblijfsgebieden minimaal moeten voldoen aan 24 dB en in verblijfsruimten aan 22 dB.

Verder is in het akoestisch onderzoek aan de hand van de milieukwaliteitsmaat van Miedema een analyse gemaakt van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Op basis van de uitgevoerde analyse wordt geconcludeerd dat aan de noordzijde van de woning de milieukwaliteitsmaat goed tot zeer goed is. Ter plaatse van de west-, oost- en zuidzijde overwegend matig tot redelijk. Omdat er een gebied met een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat is, wordt de situatie aanvaardbaar geacht.

Burgemeester en wethouder van Loon op Zand hebben de voor de bouw van de woning benodigde hogere conform artikel 110a van de Wet geluidhinder vastgesteld.

3.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

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

Het gaat in dit geval om de herbouw van een bestaande woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Verder is op basis van de NSL-monitoringstool nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn in de nabijheid van de planlocatie. Ter plaatse van de projectlocatie zijn in de monitoringstool geen rekenpunten opgenomen. Echter, uit de rekenpunten op locaties in de omgeving blijkt dat in het gebied de grenswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2020 en 2030 niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.3 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting) en het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen). In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande

risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is vastgesteld hoe in de gemeente Loon op Zand met externe veiligheid wordt omgegaan. Zo is onder meer opgenomen dat een overschrijding van de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van 10-6/jaar voor beperkt kwetsbare objecten niet wenselijk is.

Tegenover de locatie Dongenseweg 4, op het adres Dongenseweg 3a bevindt zich een glastuinbouwbedrijf dat beschikt over een aantal propaantanks. Uit een Kwantitatieve risico-analyse van Shell Nederland LPG b.v. (rapport QRA 110311 R0) blijkt dat de contour van het plaatsgebonden risico van 10-6/jaar niet over de locatie van de geplande woning ligt. Dit betekent dat aan de genoemde richtwaarde wordt voldaan. De Kwantitatieve risico-analyse van Shell Nederland LPG b.v. (rapport QRA 110311 R0) is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De nieuwe woning ligt wel binnen het berekende (QRA van de propaantanks) invloedsgebied. Daarom dient formeel conform artikel 12 Bevi een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden. Hierbij dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio (artikel 13 van het Bevi).

Als gevolg van de geplande ontwikkeling neemt ten opzichte van de bestaande situatie het aantal aanwezigen niet toe. Derhalve is er ook geen significante toename van het groepsrisico. Daarnaast blijkt uit de Kwantitatieve risico-analyse van Shell Nederland LPG b.v. (rapport QRA 110311 R0) dat het groepsrisico zich onder de oriëntatiewaarde bevindt. Gezien deze omstandigheden kan gebruik worden gemaakt van de Standaard verantwoording van het groepsrisico van de gemeente Loon op Zand, d.d. juli 2019. Derhalve wordt verwezen naar deze standaardverantwoording, die als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de herbouw van een nieuwe woning op de locatie Dongenseweg 4.

3.4 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Econsultancy heeft in verband met de voorgenomen bouw van de woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand. De resultaten van het bodemonderzoek zijn opgenomen in het rapport van Econsultancy met nummer 6281.001, d.d. 4 mei 2018. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, zwak siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit matig siltig, matig fijn zand. Vanaf 2.4 m -mv bestaat de ondergrond uit zwak siltig, zwak grindig, matig grof zand. In de ondergrond komen plaatselijk leemlaagjes voor. Ter plaatse van boringen 04 en 06 is de bovengrond zwak baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. Deze verontreiniging is mogelijk te relateren aan antropologische activiteiten op de onderzoekslocatie. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en barium. Dit resultaat komt overeen met voorgaand onderzoek op het aangrenzende perceel.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, alsmede de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

3.5 Water

Een toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap Brabantse Delta dient bij een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer retentie te worden aangelegd. Bij de beoogde ontwikkeling is het de bedoeling om een bestaande woning op een andere plaats te herbouwen. Deze ontwikkeling zal daarom ten opzichte van de bestaande situatie tot een substantiële toename van het verhard oppervlak. Voor zover een toename van het verharde oppervlak plaatsvindt, heeft deze een oppervlak van minder dan 2000 m². Watercompensatie is daarom voor deze ontwikkeling niet vereist.

Het hemelwater wordt afgevoerd naar de naastgelegen watergangen en wordt niet aangesloten op de aanwezige (druk)riolering. Het vuilwater wordt geloosd op het ter hoogte van het plangebied aanwezige drukriool. Aan de voorzijde van het perceel staat een drukrioleringsunit. In overleg met de gemeente zal bepaald worden of deze unit verplaatst wordt om uitvoering te kunnen geven aan het voorgestelde plan.

Omdat op de locatie reeds een bestaande woning staat welke zal worden afgebroken, zal als gevolg van de nieuwbouw van de woning de hoeveelheid afvalwater in beperkte mate toenemen. Verder zal het hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Tevens wordt bij de bouw van de woning gebruik gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel.

Bij de bouw van de nieuwe woning zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC, waar mogelijk achterwege worden gelaten, aangezien deze stoffen zich kunnen ophopen in het water(bodem)systeem en hierdoor een nadelige invloed op water(bodem)kwaliteit en ecologie hebben.

3.6 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient gezien te worden of op grond van de Wet natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of van Natura 2000-gebieden.

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand in verband met de geplande bedrijfsontwikkeling waarvan de bouw van een nieuwe woning onderdeel uit maakt.

De resultaten van de quick scan zijn opgenomen in het rapport van Econsultancy, d.d. 21 maart 2018 (tekstuele aanpassing D2, d.d. 26 augustus 2019) met nummer 6281.002. Dit rapport is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Volgens de quickscan flora en fauna kunnen ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te voeren. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot beschermde gebieden en/of houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoeklocatie.

De onderzoeklocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie zijn volgens Econsultancy, gezien de afstand ($\pm 3,4$ km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten. In dit verband is zekerheidshalve een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw van de woning op de betreffende locatie aan de Dongenseweg 4 niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De stikstofberekening is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna dient voor uitvoering van de sloop middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van huismus, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy. De resultaten van dit aanvullende onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 25 oktober 2019 met nummer 7393.007, welke als bijlage bij deze onderbouwing is opgenomen. De resultaten van het aanvullende onderzoek zijn als volgt samen te vatten:

- Tijdens de veldbezoeken zijn binnen de onderzoeklocatie geen jaarrond beschermde nestlocaties van de huismus aangetroffen. Derhalve is er geen sprake van negatieve effecten en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming als gevolg van de geplande werkzaamheden.
- Tijdens de veldbezoeken zijn binnen de onderzoeklocatie geen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwgebonden vleermuizen aangetroffen die hinder zullen ondervinden van de geplande werkzaamheden. Er is in beperkte mate sprake van foerageermogelijkheden rond de bebouwing, echter zijn er in de nabije omgeving voldoende alternatieve foerageermogelijkheden waar deze

vleermuizen gebruik van kunnen maken, zoals de verlichting langs de Dongenseweg. Daarnaast maakt de locatie geen onderdeel uit van het essentieel leefgebied van de genoemde soorten. De onderzoekslocatie heeft dan ook geen essentiële functie voor streng beschermde vleermuizen.

Ten opzichte van streng beschermde huismussen en vleermuissoorten zijn volgens Econsultancy geen vervolgstappen benodigd. Met betrekking tot de voorgenomen plannen is overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van nestlocaties van huismussen of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet aan de orde.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden is de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar. Met betrekking tot het uitvoeren van de werkzaamheden dient echter wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd.

Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behoud van archeologische waarden.

Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied voor de glastuinbouw aan de Dongenseweg te Kaatsheuvel. De resultaten van dit bureauonderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 1 maart 2019 met nummer 7393.002.

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarde. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel plaanpassing noodzakelijk is.

De locatie waarop de woning is gepland ligt in een ontginningsas, waardoor de locatie een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het eind van de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd heeft. Gezien de ligging van de locatie in een historische kern is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden.

ADC ArcheoProjecten heeft een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven uitgevoerd binnen het onderzoeksgebied Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel. De resultaten van dit proefsleuvenonderzoek zijn opgenomen in de rapportage van de ADC ArcheoProjecten d.d. december 2019 met nummer 5074. Dit rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn totaal acht sporen aangetroffen, bestaande uit greppels. Een datering voor de sporen kan achter niet aan de sporen worden gegeven. Er is namelijk in slechts één greppel materiaal aangetroffen, dat dateert in de Nieuwe tijd. Het vondstmateriaal dat uit de bouwvoor

is verzameld dateert tevens uit de Nieuwe Tijd, met een zwaartepunt in de 19e eeuw. De functie van de sporen moet gezocht worden in die van afwatering en verkaveling, er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bewoning.

Een typering van de vindplaats moet derhalve gezocht worden in de categorie landbewerking/ landinrichting. De locatie van eventuele bewoning zal buiten het plangebied hebben gelegen. Dit wordt verder ondersteund door de afwezigheid van vondstmateriaal. Ter hoogte van een bewoningslocatie wordt meer materiaal verwacht.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten de bevoegde overheid de locatie vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het is onwaarschijnlijk dat het plangebied in het verleden (intensief) bewoond of in gebruik is geweest, anders dan als akkerland. Daarnaast kunnen de sporen niet gedateerd worden, waarmee eventuele bewoning niet in de tijd kan worden geplaatst.

Uit het selectieadvies d.d. 16 december 2019 blijkt dat de gemeente Loon op Zand geheel kan instemmen met de inhoud en strekking van het rapport van ADC. De gemeente neemt dan ook het advies van het ADC over om -ten aanzien van het aspect archeologie- de locatie vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het selectieadvies is als bijlage bijgevoegd.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de bouw van de geplande woning.

3.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Dongenseweg. Op deze wijze is de locatie adequaat ontsloten. Het plan heeft betrekking op vervangende nieuwbouw van een reeds bestaande woning. Dit betekent dat geen toename is van een verkeersaantrekkende werking.

Op het perceel is voldoende ruimte om de voor de nieuwe woning benodigde parkeerplaatsen aan te leggen. De gemeentelijke parkeernorm bedraagt 2,4 parkeerplaatsen. Deze parkeerruimte is aanwezig.

Voor de nieuw te realiseren in- en uitrit wordt separaat een omgevingsvergunning aangevraagd.

3.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens dient in geval van een woningbouwontwikkeling te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

Glastuinbouwbedrijf Dongenseweg 3a

Aan de overzijde van de locatie Dongenseweg 4, op het adres Dongenseweg 3a, bevindt zich een glastuinbouwbedrijf, te weten het bedrijf Van Son & Koot. Dit bedrijf maakt geen gebruik van assimilatieverlichting.

Voor glastuinbouwactiviteiten gelden volgens de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' de navolgende richtafstanden (op basis van een rustige woonwijk, c.q. rustig buitengebied).

Activiteit	SBI code (2008)	Richtafstand geur	Richtafstand stof	Richtafstand geluid	Richtafstand gevaar
Bedrijfsgebouwen	011, 012,013	10	10	30C	10
Kassen zonder verwarming	011, 012,013	10	10	30C	10
Kassen met gasverwarming	011, 012,013	10	10	30C	10

De afstand tussen de nieuwe woning op Dongenseweg 4 en de het glastuinbouwbedrijf bedraagt circa 35 meter, gemeten vanaf de in- en uitrit van het glastuinbedrijf op Dongenseweg 3a. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

In aanvulling daarop wordt vermeld dat de in- en uitrit ter hoogte van Dongenseweg 3a voor het overgrote deel wordt gebruikt voor licht autoverkeer. Vrachtverkeer maakt slechts in zeer beperkte mate gebruik van deze in- en uitrit. Vrachtverkeer van en naar het bedrijf Van Son & Koot maakt namelijk gebruik van de in- en uitrit aan de oostzijde van de bedrijfslocatie. Via deze oostelijke in- en uitrit zijn namelijk de dockshelters van het bedrijf bereikbaar. Verder wordt opgemerkt dat de bestaande woningen op Dongeseweg 4 en Dongenseweg 5a reeds op een kortere afstand van de in- en uitrit staan dan de nieuw geplande woning. Deze bestaande woningen zijn reeds bepalend voor de bedrijfsvoering op Dongenseweg 3a. Derhalve leidt de nieuw te bouwen woning niet tot extra beperkingen voor de bedrijfsvoering op Dongensweg 3a.

Veehouderij Dongenseweg 5 en 5a

Op de locatie Dongenseweg 5 en 5a bevindt zich een agrarisch bedrijf. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is hier enkel een grondgebonden veehouderij toegestaan. Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" gelden voor het fokken en/of houden van rundvee de volgende richtafstanden:

- Geur: 100 meter
- Stof: 30 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 0 meter

De richtafstanden worden volgens de brochure gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming en de uiterste situering van de gevel van een woning. De afstand tussen de bestemming en de geplande woning bedraagt circa 33 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden ten aanzien stof, geluid en gevaar. Er worden niet voldaan de richtafstand wat betreft geur. Dit aspect verdient daarom nadere aandacht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 4.1) en het Activiteitenbesluit (artikel 3.117) geldt een minimale afstand van 50 meter tussen geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en veehouderijen waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor (grondgebonden veehouderijen).



Geurcirkel

Deze afstand wordt volgens artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij gemeten van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object. Het emissiepunt van het dierenverblijf is volgens de genoemde regeling het punt van het dierenverblijf waar de geur naar buiten gaat.

De geplande woning op Dongensweg 4 staat op een afstand van meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde stal/dierenverblijf op het perceel Dongensweg 5 en 5a. Eén en ander is ook te zien op bovenstaande afbeelding. Daarmee wordt voldaan de minimale afstand op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraken 201107891/1/R3 d.d. 24 oktober 2012 en 201308724/1/A1, d.d. 15 oktober 2014) blijkt dat indien tussen de veehouderij en een geurgevoelig object de in de Wgv genoemde afstand wordt aangehouden, in beginsel moet worden aangenomen dat bij het geurgevoelig object een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Gezien het feit de nieuwe woning op een afstand van meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde stal/dierenverblijf op het perceel Dongensweg 5 en 5a staat, wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de geurbelasting als gevolg van de veehouderij.

Consequentie van de voorgestelde situering is dat binnen het aanwezige bouwvlak op het oostelijk deel van de bedrijfslocatie op Dongensweg 5 en 5a geen diervverblijven en/of mestopslag meer kunnen worden gerealiseerd. Dit leidt tot een beperking in de bedrijfsvoering van het bedrijf. Weliswaar wordt hiermee het bedrijf in zijn belang geschaad, maar het is de vraag of dit op onevenredige wijze gebeurt.

Het agrarische bedrijf op Dongenseweg 5 en 5a is beperkt in omvang. Volgens het bestemmingsplan aanwezige agrarische bouwblok op de locatie heeft het bedrijf aan de westzijde van de bedrijfslocatie ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Om deze reden wordt geconcludeerd dat het bedrijf op Dongenseweg 5 en 5a niet onevenredig in zijn belangen wordt getroffen door de geplande bouw van de woning op Dongenseweg 4.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de geplande bouw van de woning.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure rondom de omgevingsvergunning is gemoeid, worden door middel van een exploitatie-overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De afwijking van het plan middels een omgevingsvergunningaanvraag doorloopt de in de Wabo vastgelegde uitgebreide procedure. Daartoe is het voornemen van burgemeester en wethouders om op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vergunning te verlenen voor het herbouwen van een woning op het perceel Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel op 22 januari 2020 gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad van Loon op Zand.

De aanvraag om omgevingsvergunning, de ontwerpbeschikking, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de bijbehorende stukken hebben in de periode van donderdag 23 januari 2020 tot en met woensdag 4 maart 2020 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Tevens zijn deze stukken gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging was het mogelijk om een mondelinge of schriftelijke zienswijze geven op de ontwerp omgevingsvergunning. Ook was mogelijk om separaat een zienswijze geven op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ten aanzien van het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning te verlenen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen over de ontwerpbeschikking en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is geen gebruik gemaakt.

Bijlage

Resultaten toetsing NSL tool

Bijlagen (separaat)

Inrichtingsplan

Detailtekening voorterrein

Akoestisch onderzoek

Kwantitatieve risicoanalyse

Standaardverantwoording groepsrisico

Bodemonderzoek

Quickscan flora en fauna

Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismussen

AERIUS-berekening

Memo stikstofberekening

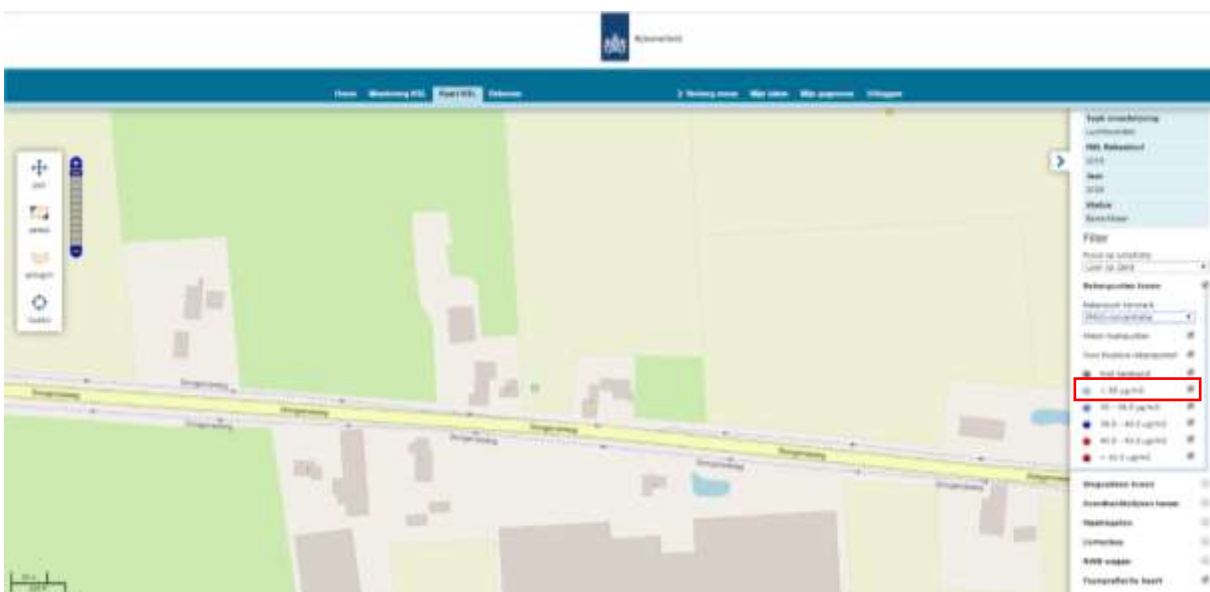
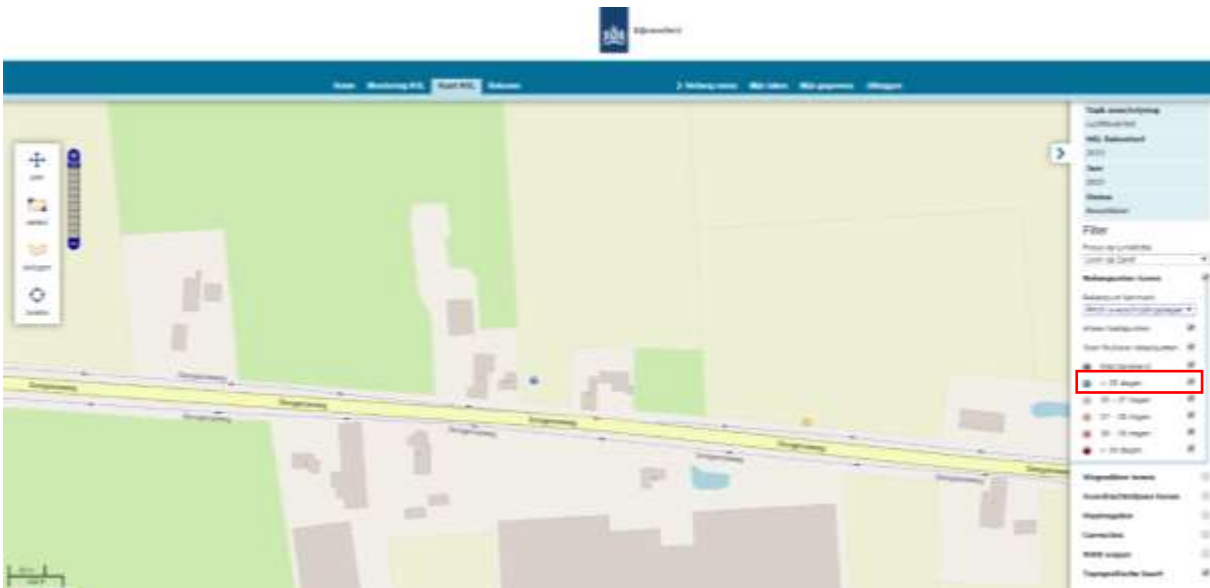
Archeologisch bureauonderzoek

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

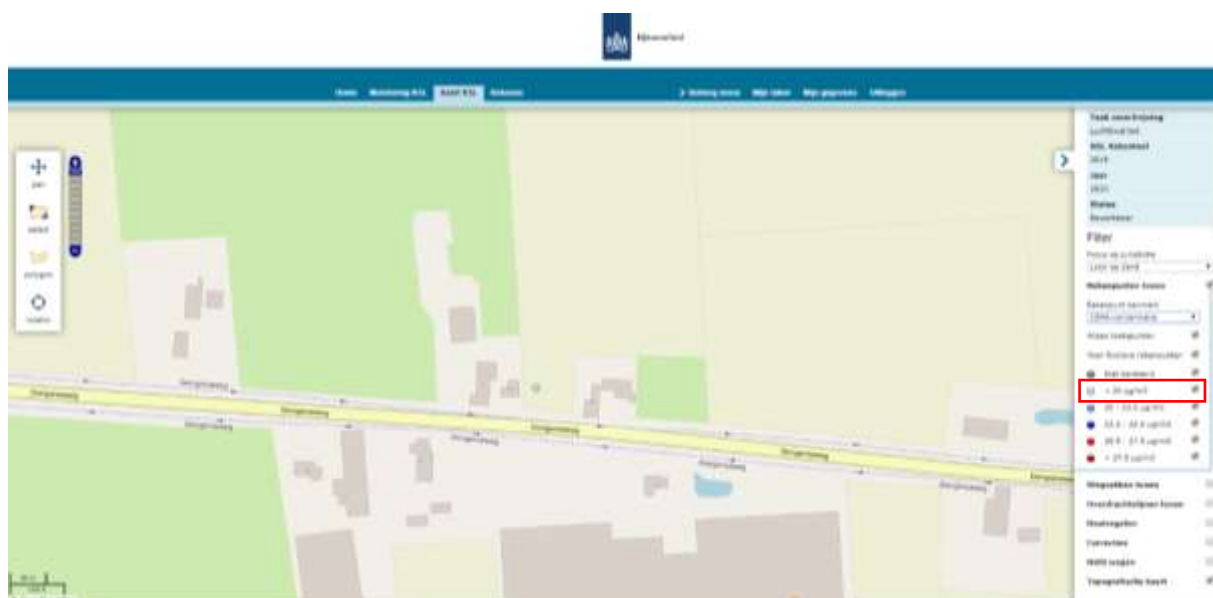
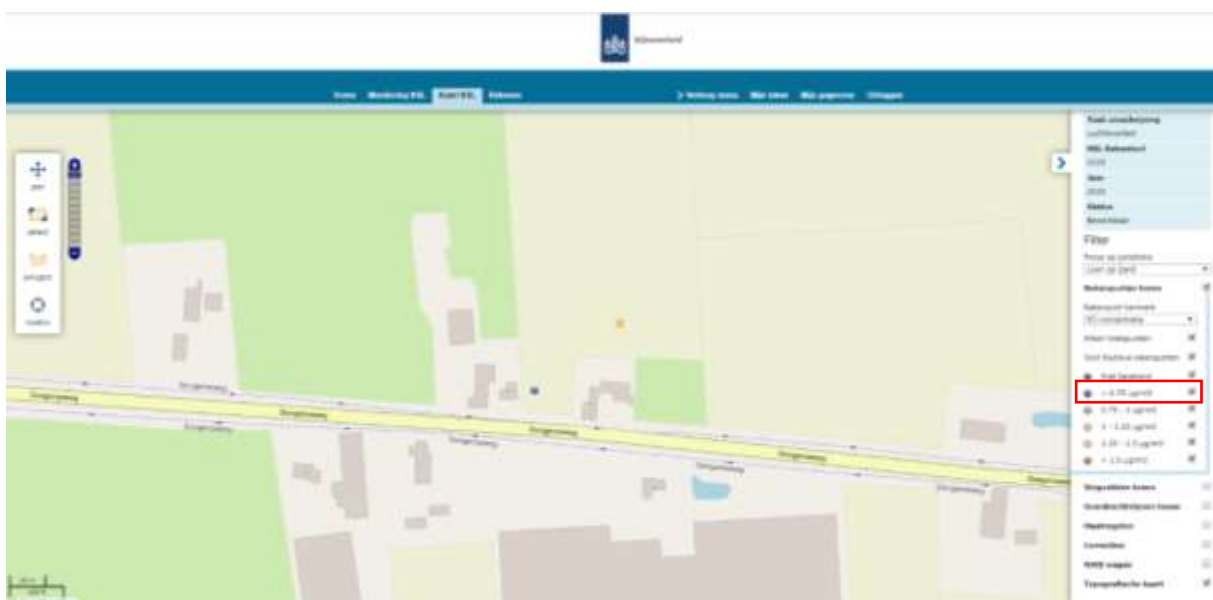
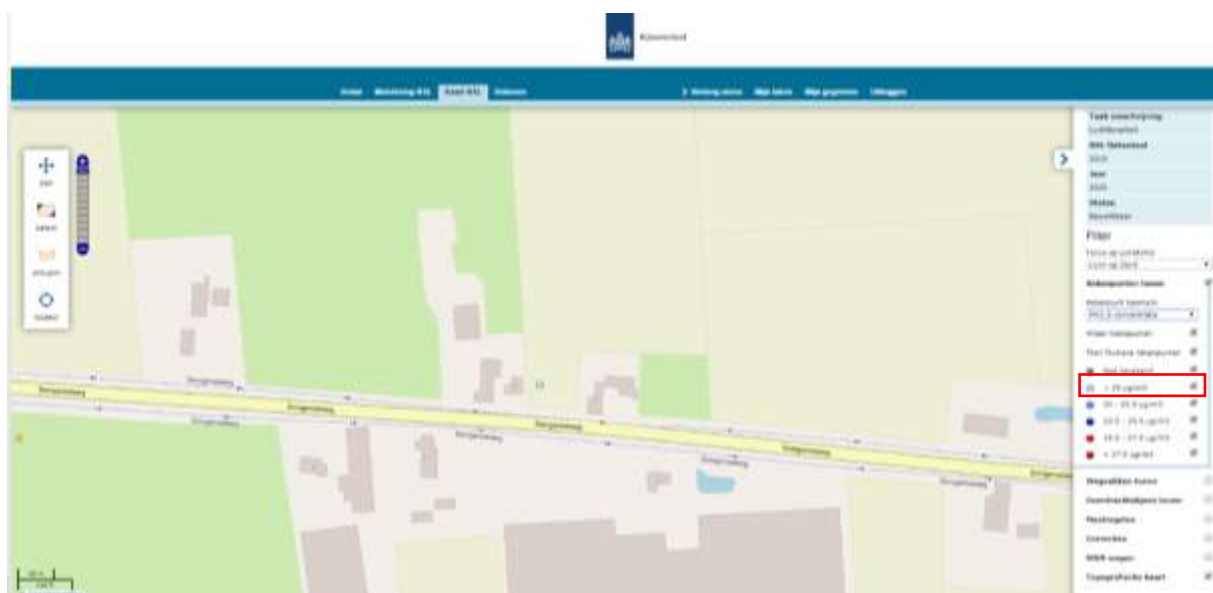
Selectieadvies

Verslag vooroverleg

Resultaten toetsing NSL-tool



Ruimtelijke onderbouwing herbouw woning Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel



Ruimtelijke onderbouwing herbouw woning Dongensweg 4 te Kaatsheuvel

