

Toelichting
‘Buitengebied, wijziging
Zuidhollandsedijk 29 Kaatsheuvel’
NL.IMRO.0809.WPZuidholdijk29-V001

Plangebied

Zuidhollandsedijk 29, Kaatsheuvel

Plannaam

Herbestemmen perceel en gedeeltelijke sloop van aanwezige bebouwing

Projectnummer

FLNNOOIJ.R001

Datum en versie

26 september 2022, versie 1.1

Opgesteld door

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Achtergrond en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
2.	Beschrijving bestaande situatie	6
2.1	Huidige situatie omgeving	6
2.2	Huidige situatie plangebied	6
3.	Visie op het plangebied	8
3.1	Doel en hoofdlijnen	8
3.2	Beschrijving van de planontwikkeling	8
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5.	Cultuurhistorie en archeologie	15
5.1	Cultuurhistorie	15
5.2	Monumenten	15
5.3	Archeologie	15
6.	Groenstructuur en natuur	17
6.1	Groenstructuur plangebied	17
6.2	Wet natuurbescherming	18
7.	Water	22
7.1	Watertoets	22
7.2	Beleid	22
7.3	Oppervlaktewater	23
7.4	Omgang met hemelwater en afvalwater	23
8.	Fysieke belemmeringen	25
8.1	Kabels en leidingen	25
8.2	Hoogspanningslijnen	25
8.3	Spuitzones gewasbescherming	25
9.	Milieuhygiënische verantwoording	26
9.1	Inleiding	26
9.2	M.e.r.-beoordeling	26
9.3	Bodem	26
9.4	Geluid (wegverkeerslawaaï)	27
9.5	Geluid (industrielawaaï)	27
9.6	Luchtkwaliteit	28
9.7	Geur	29
9.8	Externe veiligheid	31
9.9	Gezondheid	32
10.	Bedrijven en voorzieningen	34
11.	Verkeer	37
11.1	Huidige en verkeersstructuur	37
11.2	Nieuwe verkeersstructuur	37
11.3	Verkeersaantrekkende werking	37
11.4	Parkeren	37

12.	Juridische planopzet	39
12.1	Algemene opzet	39
12.2	Toelichting op de verbeelding	39
12.3	Toelichting op de regels	39
13.	Economische uitvoerbaarheid	40
14.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Bijlage 1	Situatieschets beoogde situatie
Bijlage 2	Rapportage quick scan flora en fauna
Bijlage 3	Rapportage bodemonderzoek
Bijlage 4	Gegevens geurberekeningen
Bijlage 5	Aerius-berekening

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Op de locatie Zuidhollandsedijk 29 te Kaatsheuvel (hierna: het plangebied) is initiatiefnemer voornemens de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en gedeeltelijk nieuw op te richten als bijgebouw bij de woning.

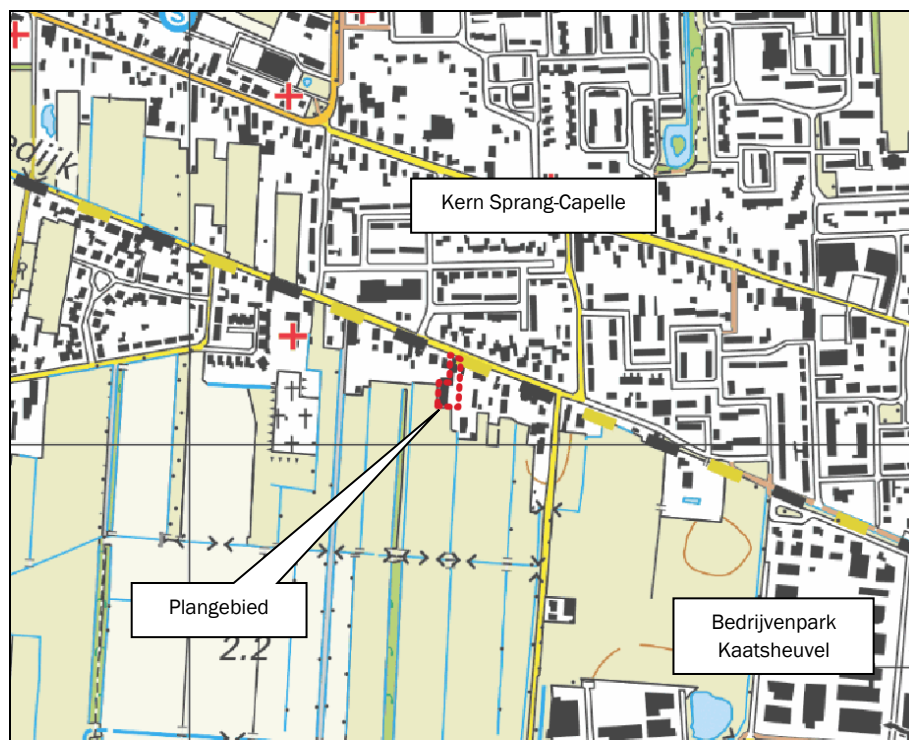
Hiertoe dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming met een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 200 m².

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Loon op Zand, aan de Zuidhollandsedijk die de grens vormt tussen de gemeente Loon op Zand en de gemeente Waalwijk. Ten noorden van de Zuidhollandsedijk ligt de kern van Sprang-Capelle.

Kadastraal staat het perceel waaruit het plangebied bestaat bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 1170.

De volgende figuren geven een impressie van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)



Figuur 2: Ligging plangebied in bredere omgeving (plangebied rood omkaderd)



Figuur 3: Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2011', 'Herziening Buitengebied 2015' en 'Buitengebied Geconsolideerd' van de gemeente Loon op Zand van toepassing. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met een bouwvlak, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'specifiek vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevol gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 4: Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

De vigerende bestemmingsplannen bevatten een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid en maken een wijziging onder voorwaarden van een agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk.

In artikel 5.7.9 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college bevoegd is, onder voorwaarden, de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft. De voorwaarden van artikel 5.7.9 worden onderstaand in het kort puntsgewijs besproken en de ontwikkeling wordt hieraan getoetst:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
De wijziging vindt uitsluitend plaats ter plaatse van het huidige bouwvlak.
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
Het agrarisch bedrijf is reeds jaren geleden beëindigd. Agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet langer mogelijk gezien de ligging tussen burgerwoningen en de ligging van de locatie binnen stedelijk gebied zoals opgenomen in de provinciale Interim Omgevingsverordening.
- 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 bouwvlak wordt verwijderd en de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen -1'. De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' bedraagt in de beoogde situatie 1.270 m²; de oppervlakte van de bestemming 'Tuin' (voorzijde woning) bedraagt 22 m².

- 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 wordt gesloopt. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt in de beoogde situatie maximaal 200 m².

De huidige bedrijfswoning heeft een inhoud van 990 m³, in de beoogde situatie wordt de inhoud van de woning niet vergroot.

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

In onderhavige situatie is geen sprake van monumentale gebouwen.

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

Door voorgenomen ontwikkeling worden omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden (zie onderbouwing in hoofdstuk 10).

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

De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat (zie onderbouwing in hoofdstuk 9 en 10).

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

In onderhavige situatie worden de verschillende waarden niet aangetast. Er is sprake van een afname van bebouwd oppervlakte; het ruimtebeslag neemt niet toe door voorgenomen ontwikkeling.

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

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt welke nu een rommelige uitstraling heeft. Er wordt een nieuw bijgebouw opgericht met een oppervlakte van maximaal 200 m² waarbij gebruik gemaakt wordt van duurzame materialen. Rondom het perceel wordt groen aangebracht om de uitstraling naar de omgeving te verzachten.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loop op Zand

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Als bijlage is aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' een gebiedsvisie gevoegd voor bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Loon op Zand. Onderstaand de visie van de gemeente op de bebouwingsconcentratie waarbinnen het plangebied is gelegen.

Bebouwingslint Zuidhollandsedijk is een uitloper van de kernen van Kaatsheuvel en Sprang Capelle. Functioneel gezien is er sprake van een menging van woonfuncties en andere (agrarische) bedrijvigheid. De bebouwing kent een kleinschalig karakter. Er zijn enkele (niet-) agrarische bedrijven met grootschalige bebouwing aanwezig. Het gebied is nu reeds intensief bebouwd, reden waarom weinig fysieke ruimte is

voor verdere verdichting. De verkeersontsluiting is niet optimaal. Daarom zijn publieksaantrekkende functies minder gewenst. Er zijn daarom enkel mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid passend. Bij herstructurering en sloop dient het kleinschalige karakter behouden te blijven. Het historische karakter van het oude lint kan versterkt worden door behoud van de cultuurhistorische éénlaagse bebouwing. Er zijn in deze bebouwingsconcentratie geen geschikte locaties voor verdichting met nieuwe bebouwing (ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen) aanwezig. Transformatie op locaties waar grootschaligere (bedrijfs)bebouwing aanwezig is, kan wel tot de mogelijkheden behoren.

De Zuidhollandsedijk ligt op de overgang tussen de kleigronden in het noorden en zandgronden in het zuiden. Behoud van de bestaande en historische zichten en verbindingen naar dit weidse, open landschap staat voorop. In grote lijnen bestaat het wensbeeld uit doorzetting van de elzenhagen, waarmee het cultuurhistorische ontginningspatroon wordt benadrukt. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan gerealiseerd worden door middel van opgaand groen, in de vorm van smalle en brede elzensingels en enkele bomenlanen langs de doorgaande weg en erfbeplanting en houtsingels langs de bebouwde percelen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op een wijziging van agrarisch naar wonen en is daarmee passend binnen de gebiedsvisie.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied is gelegen aan de weg Zuidhollandsedijk. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door burgerwoonbestemmingen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Zuidhollandsedijk en aan de zuidzijde aan agrarische gronden. Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Sprang-Capelle.

De omgeving van het plangebied is stedelijk van karakter.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.292 m². Binnen het plangebied is een voormalige melkveehouderij aanwezig met een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 1.292 m².

Op de locatie staat de volgende bebouwing:

- Bedrijfswoning;
- (Voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen: oppervlakte circa 450 m².

De volgende figuren geven een overzicht van de bestaande situatie.



Figuur 5: Bestaande situatie plangebied



Figuur 6: Impressie bestaande situatie vanaf Zuidhollandsedijk

3. Visie op het plangebied

3.1 Doel en hoofdlijnen

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning in gebruik te nemen als burgerwoning en de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en deze gedeeltelijk te herbouwen als bijgebouw binnen het plangebied met een maximale oppervlakte van 200 m². Daarnaast dient de huidige agrarische bestemming te worden gewijzigd in 'Wonen - 1'.

3.2 Beschrijving van de planontwikkeling

De veehouderij die op de locatie Zuidhollandsedijk 29 was gevestigd, is reeds jaren geleden beëindigd. De locatie wordt momenteel gebruikt als burgerwoning. De huidige bestemming 'Agrarisch' is derhalve niet overeenkomstig het beoogde gebruik.

De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' bedraagt in de beoogde situatie 1.270 m²; de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Tuin' bedraagt 22 m².

Daarnaast wil de initiatiefnemer de bestaande bedrijfsgebouwen slopen en deze gedeeltelijk herbouwen als bijbehorend bouwwerk bij de woning met een oppervlakte van maximaal 200 m².

De volgende figuur geeft een impressie van de beoogde situatie. De exacte situering en maatvoering van het bijgebouw worden nader uitgewerkt als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van realisatie van het bijgebouw.



Figuur 7: Beoogde situatie

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

In de NOVI is geen specifiek beleid opgenomen voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een toename van woningen en ruimtebeslag. Derhalve wordt dit niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De Ladder is dan ook niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Ten aanzien van de landbouw wordt gestreefd dat in 2050 de bestaande problemen in de fysieke leefomgeving opgelost. De landbouw produceert op een duurzame manier en onze natuur en landschappen zijn veerkrachtig en aantrekkelijk. De bodem-, water en luchtkwaliteit zijn weer gezond.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie is zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeterd. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Door het saneren van een veehouderijlocatie wordt voorkomen dat een nieuwe veehouderij zich kan vestigen waardoor de uitstoot van milieubelastende stoffen als ammoniak, geur en fijn stof wordt voorkomen.

4.2.2 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels sluiten verder aan bij vastgesteld beleid, bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken uit de Omgevingsvisie. Of de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal waterprogramma.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt 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, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een van de wijzigingen is dat de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' komt te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen.

Het beleid zoals opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerde versie, 15 april 2022), vooruitlopend op de aanstaande Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'stedelijk gebied' en 'concentratie gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft een aantal regels die betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling. Hiernavolgend wordt per regel aangegeven hoe de ontwikkeling erbinnen past:

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;

- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de sanering van een agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming; overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Door het saneren van een veehouderijlocatie wordt voorkomen dat een nieuwe veehouderij zich kan vestigen waardoor de uitstoot van milieubelastende stoffen als ammoniak, geur en fijn stof wordt voorkomen.

De woonfunctie betreft een in het buitengebied passende functie. De nieuwe woonbestemming belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet. De ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door het slopen van verouderde bebouwing.

Er is sprake van een goede omgevingskwaliteit als gevolg van de ontwikkeling.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

De omvang en de beoogde functie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling passen in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Deze wordt in de beoogde situatie niet vergroot er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.42 zijn regels opgenomen voor duurzame stedelijke ontwikkelingen.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor woningbouw en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Voor verstedelijking, die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen, gelden dienaangaande ook voorwaarden.

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het gewijzigd gebruiken van een bestaande woning (van agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning). De ontwikkeling ziet op een wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende structuur van stedelijke functies en betreft daarmee een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past gelet op de aard en omvang binnen het stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie

Op 5 maart 2015 is de Structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld en op 8 maart is de structuurvisie 'Loon op Zand 2030 – 1^e herziening'. In de structuurvisie ligt de missie vast voor de (middel)lange termijn. In de structuurvisie wordt het grondgebied in verschillende zones onderverdeeld. Het plangebied is gelegen in de zones 'Woongebied – lint' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede structuurvisiekaart Gemeente Loon op Zand

Karakteristiek in de gemeente Loon op Zand zijn de bebouwingslinten die doorlopen tot in het centrum van de dorpen. Er is altijd een samenhang aanwezig tussen het lint en het achterliggende landschap. Daarmee zijn de linten ook in het buitengebied de identiteitsdragers van het landschap.

Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan omdat ze kunnen bijdragen aan de stedelijke respectievelijk plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het gewijzigd gebruik van een bestaande woning (burgerwoning) en is daarmee passend binnen het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie.

5. Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

De volgende figuur geeft een weergave van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 10: Uitsnede 'Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herziening 2016' Noord-Brabant

Er is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied. De ontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie. Onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

5.2 Monumenten

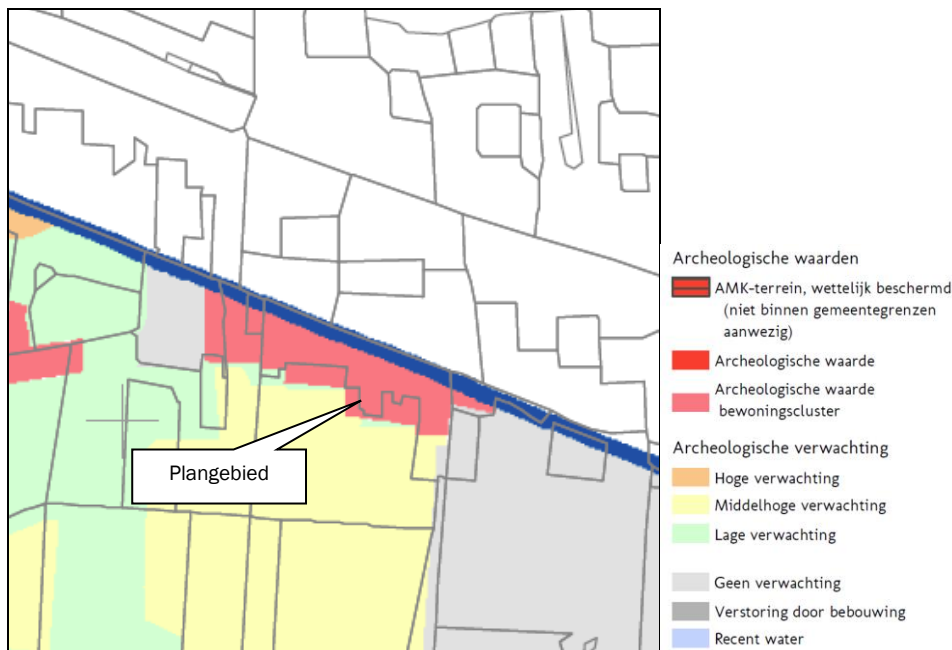
Binnen het plangebied zijn geen monumenten aangewezen.

In de directe omgeving van het plangebied is een gemeentelijk monument aanwezig, te weten de boerderij aan Zuidhollandsedijk 53. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op dit monument.

5.3 Archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de kaart 'Geactualiseerde archeologische verwachtingen (2017)' van de gemeente Loon op Zand is het plangebied gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting (zie volgende figuur).



Figuur 11: uitsnede kaart Actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en maatregelenkaart van de gemeente Loon op Zand 2017

Dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan buitengebied. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hier geldt dat voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en met een diepte van 0,5 meter onder maaiveld, een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd

De totale oppervlakte aan nieuwe bebouwing bedraagt circa 200 m². Echter, op de locatie waar het bijgebouw wordt herbouwd staat nu nog een bedrijfsgebouw. Hierdoor is de ter plekke de bodem reeds verstoord. Het bedrijfsgebouw is onderkelderd, de diepte van de kelder bedraagt circa 1,0 meter.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Ook tast de ontwikkeling de archeologische (verwachtings)waarden niet aan.

Om de archeologische waarden te beschermen worden hieraan bouw- en gebruiksregels gekoppeld. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden opgenomen om groundbewerkingen en andere werkzaamheden die de archeologische waarden kunnen verstoren vergunningplichtig te maken. Ook aan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit kan de voorwaarde worden verbonden dat eerst een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hieruit kan volgen dat er opgravingen moeten plaatsvinden of dat de archeologische waarden op locatie moeten worden beschermd.

Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform de Erfgoedwet. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

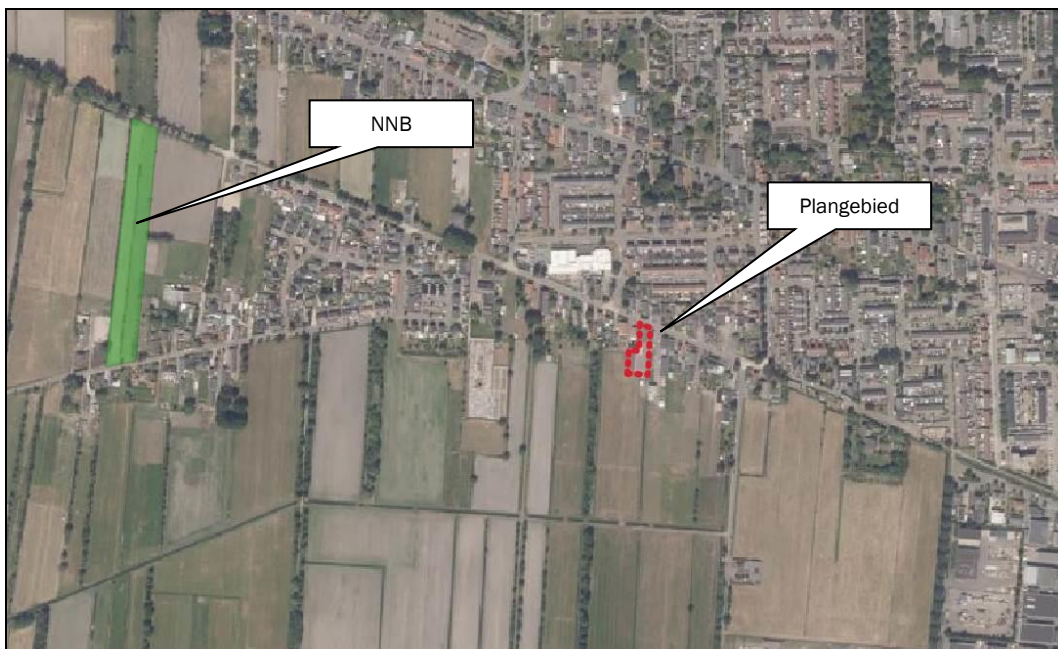
6. Groenstructuur en natuur

6.1 Groenstructuur plangebied

6.1.1 Natuur Netwerk Brabant

Natuur Netwerk Brabant maakt onderdeel uit van Natuur Netwerk Nederland, dat een samenhangend geheel is van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Op een afstand van circa 650 meter van het plangebied is het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant gelegen (zie volgende figuur). Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 12: Ligging Natuur Netwerk Brabant

6.1.2 Groen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Loon op Zand. Volgens de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied echter gelegen binnen stedelijk gebied. De provinciale regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn derhalve niet van toepassing op de planologische ontwikkeling.

Aangezien de locatie deel uitmaakt van de overgang van stedelijk gebied naar agrarisch landschap, wordt in het plan wel aandacht besteed aan landschappelijke inpassing van het nieuwe bijgebouw. Rondom wordt beplanting aangebracht die het zicht op het nieuwe bijgebouw vanuit zuidelijke richting verzacht (zie volgende figuur).



Figuur 13: Locatie beplanting

6.2 Wet natuurbescherming

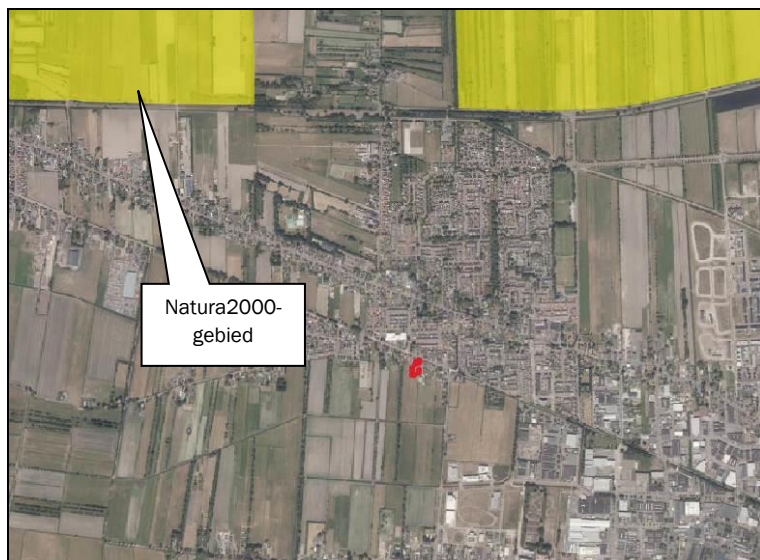
6.2.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-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 op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Langstraat op een afstand van circa 1,0 kilometer.



Figuur 14: Ligging Natura2000-gebieden ten opzichte van plangebied (plangebied rood omkaderd)

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden is een belangrijke factor die van invloed is op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden.

Voor de berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling is het gebruik van de locatie van belang. Ten opzichte van de huidige planologische situatie is er echter geen sprake van een toename aan verkeersbewegingen of andere bronnen in de gebruiksfase die stikstofdepositie als gevolg hebben. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de gebruiksfase.

Overige verstorende effecten

Gelet op de ruime afstand tot de natuurgebieden zijn er geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van overige verstorende factoren (zoals verstoring door licht, geluid, versnippering).

6.2.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De bouwactiviteiten zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

Quick scan flora en fauna

In verband met de sloop van het bedrijfsgebouw is op locatie een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand wordt een korte beschrijving gegeven van de resultaten van het onderzoek. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar de rapportage van het uitgevoerde onderzoek wat is toegevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied (de te slopen bebouwing) is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Nader onderzoek naar deze soorten binnen het plangebied wordt niet nodig geacht.

Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de te slopen bebouwing) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder de zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bebouwing, bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen en nabij het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus).

Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden.

Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling binnen het plangebied heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

7. Water

7.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt.

7.2 Beleid

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Loon op Zand. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheersplan 2016-2021, dat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn risico's beheersen, duurzame ontwikkeling, maatschappelijk verantwoord en vernieuwend, effectief en efficiënt.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur van het waterschap Brabantse Delta van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die bepalingen bevat met betrekking tot activiteiten die gevolgen hebben voor waterhuishouding en waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

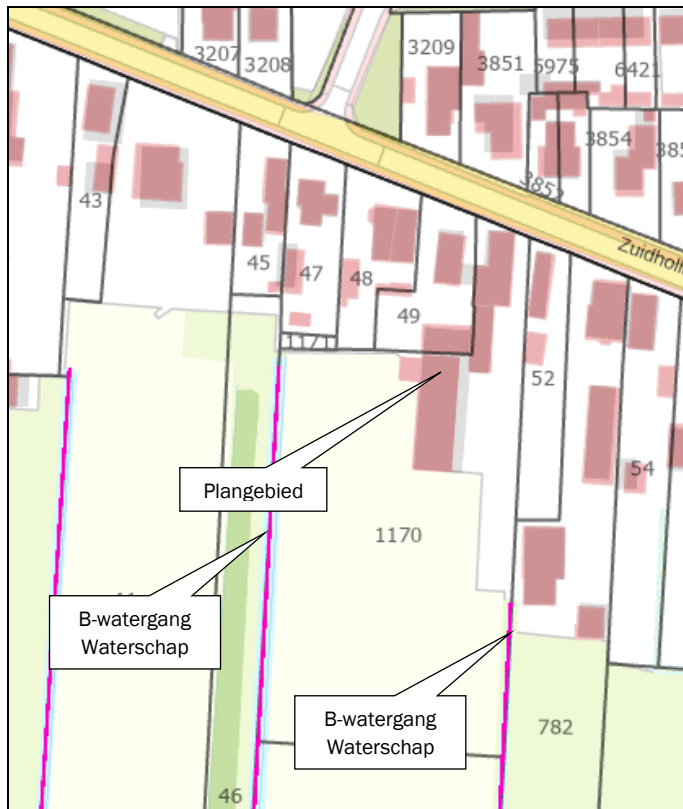
De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van

verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

7.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied.



Figuur 15: Ligging oppervlaktewateren omgeving plangebied (bron: leggerkaart)

Aan weerszijden van het perceel 1170 is een B-watgang, in beheer bij het waterschap Brabantse Delta, gelegen.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergangen.

7.4 Omgang met hemelwater en afvalwater

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen. Voor de afvoer van hemelwater betekent dit dat het waterschap bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uit gaat van de voorkeursvolgorde infiltreren, retentie (binnen en buiten de projectlocatie) en bergen in bestaand watersysteem.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie is sprake van een afname van verhard oppervlak; de oppervlakte van de te slopen bebouwing is groter (450 m²) dan de oppervlakte aan bijgebouw dat wordt teruggebouwd (200 m²). De oppervlakte aan erfverharding blijft gelijk. Dit betekent dat conform de Keur geen compenserende maatregel noodzakelijk is voor de infiltratie van het hemelwater.

Het klimaat verandert en er is een toename van extreme regenval. Om die reden heeft de gemeente de wens dat nieuwbouw wordt afgekoppeld van het rioolsysteem en het hemelwater dat daarop valt lokaal opgevangen wordt en daar infiltreert of hergebruikt wordt.

Gebruik niet uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). Bij de bouw van het bijgebouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's). Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Huishoudelijk afvalwater

Huishoudelijk afvalwater wordt separaat afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Brabantse Delta.

8. Fysieke belemmeringen

8.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van eventuele bouwplannen in de weg staan. Buiten de normale huis- en bedrijfsaansluitingen liggen er geen leidingen in de directe omgeving van het plangebied die een fysieke belemmering vormen. In de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen gelegen.

8.2 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 2,8 kilometer van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

8.3 Spuitzones gewasbescherming

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bespuitingen in de lage bometeelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering.

Een viertal aandachtspunten zijn van belang:

- Wat wordt planologisch mogelijk gemaakt en geldende bestemming(en)?;
- Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt?;
- Wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling en het gebruik van driftreducerende middelen of maatregelen?;
- Overheersende windrichting.

De omliggende gronden zijn niet in gebruik ten behoeve van de teelt van gewassen waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In de bestaande situatie is reeds sprake van een gevoelig object (bedrijfswoning). Er wijzigt niets aan de afstand van het bestemmingsvlak tot aan de omliggende agrarische gronden.

Het aspect spuitzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

9. Milieuhygiënische verantwoording

9.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 liggen, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Indien het een stedelijk ontwikkelingsproject (cat. D 11.2) betreft, welke zowel in kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit staat, dan moet er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen dat geen MER nodig is.

Gelet op de aard en kleinschaligheid van het project wordt dit niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

9.3 Bodem

Wettelijke basis

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet onder andere worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Aanleiding van de bodemtoets vormt de wijziging van de bestemming aan de Zuidhollandsedijk 29 te Kaatsheuvel.

Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie is binnen het plangebied een agrarisch bedrijf gevestigd wat niet meer actief in gebruik is. In de beoogde situatie wordt de bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

In mei 2022 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de voormalige dieseltank een gehalte aan minerale olie is aangetoond in de bovengrond dat aanleiding vormt voor nader onderzoek.

Behoudens bovenstaande gehalte aan minerale olie, zijn op de onderzoekslocatie geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

¹ Verkennend bodemonderzoek, Zuidhollandsedijk 29 te Kaatsheuvel, Bodeminzicht

Geadviseerd wordt het gehalte aan minerale olie ter plaatse van meetpunt 05 nader te onderzoeken om de ernst en omvang van de bodemverontreiniging vast te stellen.

Wanneer de halfverharding van puin ter plaatse van meetpunt 05 wordt ontgraven en/of hergebruikt, zal het asbestgehalte moeten worden vastgesteld conform NEN5897.

Uit het nader onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

Resultaten nader onderzoek

In de bodemlaag 0,60-1,0 m-mv, ter plaatse van de verontreinigingskern, is een gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde. De concentratie vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. Ter plaatse van meetpunt 102, 103 en 104 zijn geen gehalten aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden.

Ter plaatse van meetpunt 105 is een gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde. De concentratie vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Conclusie

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank zijn geen gehalten aan minerale olie boven interventiewaarde gemeten. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

De rapportage van het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage.

9.4 Geluid (wegverkeerslawaai)

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

In onderhavige situatie is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object maar van een functiewijziging. Om onderstaande redenen is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk:

- het aantal geluidgehinderden in de nieuwe situatie zal niet toenemen.
- de woning is gelegen aan een weg waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

9.5 Geluid (industrielawaai)

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden (zie paragraaf 10.1). Voor de volledigheid wordt verwezen naar deze paragraaf.

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

9.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

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. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

Toetsing initiatief

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2022) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 10. Onderstaande figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16: NIBM-tool

Achtergrondconcentratie

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt 14,94 µg/m³, de huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM_{2,5}) bedraagt 8,22 µg/m³ en de huidige achtergrondconcentratie stikstofdioxiden (NO₂) bedraagt 11,6 µg/m³. Er wordt voldaan aan de wettelijke normen.

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de hier benoemde achtergrondconcentraties kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

9.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder. Omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

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

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

Veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven, die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning, gerespecteerd dienen te worden.

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, of van een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimumafstanden en niet de waarde voor de geurbelasting.

Op de locatie Zuidhollandsedijk 29 werd in het verleden een melkveehouderij geëxploiteerd. De vergunning van deze locatie is (nog) niet ingetrokken. Ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij wordt deze woning dan ook gezien als (voormalige) agrarische bedrijfswoning.

In onderhavige situatie dient dus rekening gehouden te worden met een minimale afstand van 50 meter tussen het plangebied en omliggende veehouderijbedrijven. Binnen een straal van 600 meter rondom het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen, zie de volgende figuur.



Figuur 17: Ligging veehouderijbedrijven omgeving plangebied (plangebied rood omkaderd)

Door voorgenoemen ontwikkeling worden omliggende veehouderijbedrijven niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur in beeld te brengen, is de cumulatieve geurbelasting in de omgeving in kaart gebracht waarbij de aanwezige andere veehouderijbedrijven in de omgeving van het initiatief meegenomen zijn.

De bedrijven binnen een straal van 2 kilometer afstand rondom het plangebied zijn meegenomen. Uit deze geurgevoelige objecten is een representatieve selectie gemaakt in de berekening. De berekening is uitgevoerd middels het programma V-Stacks gebied. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting zijn de gegevens gebruikt van het Bestand Veehouderij Bedrijven (d.d. 07-03-2022). De invoergegevens zijn opgenomen in de bijlage.

In de bebouwde kom geldt een achtergrondbelasting van 10 ou_E als toetswaarde.

Tabel 1: Resultaten berekening achtergrondbelasting

Receptorpunt	Geurbelasting [ou _E /m ³]
Hoekpunt 1 bouwvlak	0,04
Hoekpunt 2 bouwvlak	0,04
Hoekpunt 3 bouwvlak	0,04
Hoekpunt 4 bouwvlak	0,04

In onderhavige situatie bedraagt de achtergrondbelasting ter plaatse van de woning 0,04 ou_E/m³.

Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om ook de geurbeleving inzichtelijk te maken. Hierbij is bijlage 6 en 7 van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij als leidraad gebruikt. In bijlage 7 van de Handreiking is een tabel opgenomen waarin de kans op geurgehinderden vertaald is naar het woon- en leefklimaat, zie de volgende tabel².

² SenterNovem, 2007

Tabel 2: Beoordeling milieukwaliteit

Achtergrondbelasting (ouE/m ³)	Percentage geurgehinderden (%)	Milieukwaliteit
1-3	< 5	Zeer goed
4-8	5-10	Goed
9-13	10-15	Redelijk goed
14-20	15-20	Matig
21-28	20-25	Tamelijk slecht
29-38	25-30	Slecht
39-50	30-35	Zeer slecht
51-65	35-40	Extreem slecht

De volgende tabel geeft per receptorpunt het percentage geurgehinderden en de milieukwaliteit.

Tabel 3: Milieukwaliteit

Geur gevoelig object	Achtergrond geurbelasting [ouE/m ³]	Percentage geurgehinderden [%]	Milieukwaliteit
Hoekpunt 1	0,04	0%	Zeer goed
Hoekpunt 2	0,04	0%	Zeer goed
Hoekpunt 3	0,04	0%	Zeer goed
Hoekpunt 4	0,04	0%	Zeer goed

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is zeer goed.

9.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Binnen een afstand van 500 meter zijn geen risicovolle objecten gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 18: Uitsnede Risicokaart

Verder bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes die van invloed zijn op de externe veiligheid. In onderhavige situatie is reeds een woning aanwezig binnen het plangebied en er vindt geen wijziging plaats in het aantal gevoelige objecten.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.9 Gezondheid

9.9.1 Handreiking veehouderij en gezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Stap 1: endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De projectlocatie ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2: emissies

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan (zowel voor wat betreft geurnormen als vaste afstanden); er is geen sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorground en/of achtergrond). Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Stap 3b: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidkundige advieswaarde

In de beoogde situatie wordt aan de gezondheidkundige advieswaarde voldaan; de meest nabijgelegen veehouderijen liggen op ruime afstand van de ontwikkeling (minimaal 600 meter).

Stap 4a: houden meerdere diersoorten binnen één veehouderij

Binnen een afstand van 600 meter zijn geen veehouderijbedrijven gelegen.

Stap 5: afstand tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen

Binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied zijn geen bedrijfsmatige geitenhouderijen gelegen.

Stap 6: mestbe- en -verwerking

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Stap 7: ongerustheid

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Conclusie: Er wordt voldaan aan het stappenplan uit de Handreiking. Er hoeft geen GGD-advies te worden opgevraagd.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied zijn geen bedrijfsmatige geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Gezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

Het planvoornemen ziet op een herbestemming van een bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing. Ten opzichte van de bestaande situatie is geen sprake van nieuwe blootstellingsrisico's.

10. Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Uitgave Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtsafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtsafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten

koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

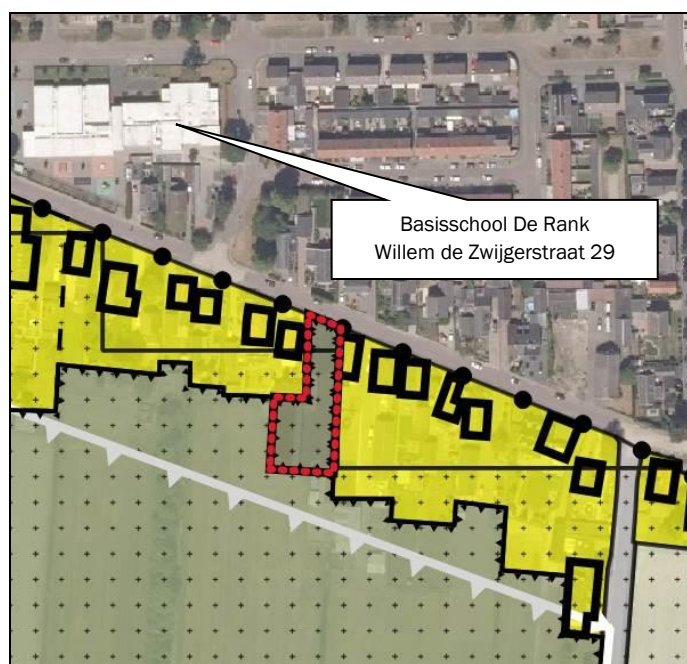
Tabel 4: Milieucategorieën en richtafstanden tot woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Omgeving van het plangebied rustige woonwijk of gemengd gebied?

Het plangebied is gelegen in een cluster van bebouwing rondom de weg Zuidhollandsedijk waar de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk' als bedoeld in de VNG-brochure (functiemenging).

De volgende figuur toont de ligging van de omliggende bedrijven.



Figuur 19: Ligging bedrijven (plangebied rood omkaderd)

De volgende tabel toont de richtafstanden die horen bij de verschillende bedrijven.

Tabel 5: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (m)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Willem de Zwijgerstraat 29 Sprang-Capelle (basisschool)					
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	50

Voor alle aspecten wordt voldaan aan de richtafstanden.

Het initiatief vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

11. Verkeer

11.1 Huidige en verkeersstructuur

In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten via een inrit aan de Zuidhollandsedijk (zie volgende figuur). Dit betreft een 30 km/uur-weg waar zich hoofdzakelijk bestemmingsverkeer bevindt.



Figuur 20: Ontsluitingssituatie huidige situatie

11.2 Nieuwe verkeersstructuur

In de beoogde situatie wijzigt de ontsluitingssituatie van het plangebied niet. De bestaande inrit blijft gehandhaafd.

11.3 Verkeersaantrekkende werking

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen van en naar de woning. In de huidige situatie is planologisch gezien sprake van een agrarisch bedrijf met daarbij behorende verkeersaantrekkende werking. In de beoogde situatie is er enkel een burgerwoning toegestaan wat aanzienlijk minder verkeer genereert ten opzichte van een agrarisch bedrijf.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is aangesloten bij de normen van het CROW. Op basis van deze kengetallen van is sprake van 8,6 vervoersbewegingen van en naar de woning per etmaal in de beoogde situatie.

11.4 Parkeren

Ten aanzien van parkeren is het uitgangspunt dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Voor het plangebied is een parkeerbalans opgesteld waarin de parkeerbehoefte is berekend voor motorvoertuigen, gebaseerd (indien mogelijk) op de parkeernormen uit 'Uitwerking parkeerbeleid Loon op Zand' (2016).

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de parkeerbehoefte in de beoogde situatie.

Tabel 6: Parkeerbehoefte

Functie	Parkeernorm (per eenheid)	Aantal parkeerplaatsen
Woning groot, > 135 m ² GBO (rest bebouwde kom Loon op Zand en Kaatsheuvel	1,9 wonen 0,3 bezoek	3

Bij de woning zijn reeds drie parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

12. Juridische planopzet

12.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het wijzigingsplan (de verbeelding en regels).

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

12.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Wonen - 1 (enkelbestemming);
- Tuin (enkelbestemming);
- Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Bouwvlak;
- Maximum oppervlakte (m²): 200 m² (maatvoering).

12.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' worden de betreffende enkel- en dubbelbestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven. Daarnaast worden de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling bij de bestemming 'Wonen - 1';
- Hoofdstuk 3 'Algemene regels' geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

13. Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. Er is onder verwijzing naar artikel 6.2.1 jo. artikel 6.2.4 Bro. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen sprake van een aangewezen bouwplan. De kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan worden verhaald via leges. Met initiatiefnemer is een overeenkomst tot verhaal van kosten tegemoetkoming planschade aangegaan.

14. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk wijzigingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Een omgevingsdialoog is niet gevoerd omdat het initiatief voldoet aan de binnenplanse voorwaarden voor wijziging van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen'.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling:** het college van burgemeester en wethouders stelt vervolgens het wijzigingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.