

MOTIVERING WIJZIGINGSBESLUIT OMGEVINGSPLAN



Plannaam	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Schotse Hooglandersstraat 82 Waspik
Datum	September 2025

Inhoud

1.	Aanleiding en doel	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
2.	Beschrijving bestaande situatie	6
3.	Voorgenomen ontwikkeling	7
3.1	Het voornemen	7
3.2	Landschappelijke inpassing	8
4.	Relatie met omgevingsplan	10
4.1	Bestaande functie, bouw- en gebruiksmogelijkheden	10
4.2	Randvoorwaarden op grond van omgevingsplan	10
4.3	Strijdigheden met omgevingsplan	11
5.	Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving	12
5.1	Verhouding tot Rijksbeleid	12
5.1.1	Nationale omgevingsvisie	12
5.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	13
5.1.3	Conclusie	13
5.2	Verhouding tot provinciaal beleid	13
5.2.1	Provinciale omgevingsvisie	13
5.2.2	Instructieregels provincie (omgevingsverordening)	14
5.2.3	Conclusie	19
5.3	Beleid Waterschap Brabantse Delta	19
5.3.1	Waterbeheerprogramma 2022-2027	19
5.3.2	Waterschapsverordening	20
5.3.3	Integraal Waterplan Waalwijk 2021-2024	20
5.3.4	Situatie plangebied	21
5.3.4	Conclusie	22
5.4	Gemeentelijk beleid	22
5.4.1	Strategische visie Waalwijk 2025 – Samen werken aan de toekomst	22
5.4.2	Structuurvisie Waalwijk 2025 – onderscheidend meer verleiden	23
5.4.3	Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk	25
5.4.4	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	25
5.4.5	Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren	26
6.	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	27

6.3	Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	28
6.4	Cultureel erfgoed en werelderfgoed	28
7.	Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving	30
7.1	M.e.r.-beoordeling	30
7.1.1	Algemeen	30
7.1.2	Conclusie	30
7.2	Beschermen van gezondheid	30
7.2.1	Algemeen	30
7.2.2	Overige aspecten gezondheid	30
7.3	Omgevingsveiligheid	31
7.3.1	Algemeen	31
7.3.2	Conclusie	31
7.4	Bodem	33
7.4.1	Algemeen	33
7.4.2	Conclusie	33
7.5	Natuur en landschap	33
7.5.1	Algemeen	33
7.5.2	Conclusie	33
7.6	Luchtkwaliteit	34
7.6.1	Algemeen	34
7.6.2	Conclusie	35
7.7	Geluid – van activiteiten en (spoor)wegverkeer	35
7.7.1	Algemeen	35
7.7.2	Conclusie	36
7.8	Geur	37
7.8.1	Algemeen	37
7.8.2	Conclusie	38
7.9	Trilling	40
7.9.1	Algemeen	40
7.9.2	Conclusie	40
7.10	Archeologie en cultuurhistorie	40
7.10.1	Algemeen	40
7.10.2	Archeologie	41
7.10.3	Cultuurhistorie	42
7.10.4	Conclusie	42
8.	Financiële en maatschappelijke verantwoording	43
8.1	Financieel-economische haalbaarheid	43

8.1.1	Kostenverhaal	43
8.1.2	Nadeelcompensatie	43
8.2	Maatschappelijke verantwoording	43
8.2.1	Proces	43
8.2.2	Resultaten proces met derden	43
8.3	Participatie.....	44
9.	Belangenafweging en conclusie.....	45
9.1	Belangenafweging	45
9.2	Conclusie	45
10.	Wijziging van het omgevingsplan: hoe gaan we het regelen?	46
10.1	Inleiding	46
10.2	Opzet van de regels	46
10.2.1	Algemeen	46
10.2.2	Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering	46
10.2	Verantwoording van de regels	48

1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Aan de Schotse Hooglandersstraat 82 te Waspik wordt een melkvee- en akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. De melkveehouderij binnen het plangebied wordt beëindigd. De akkerbouw wordt voortgezet. Gezien de ligging van de locatie in een bebouwingsconcentratie wordt ter compensatie van de veehouderij één bouwkaavel gerealiseerd met een woonbestemming door gebruik te maken van de woning met maatwerkregeling uit de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant. Bij (gedeeltelijke) beëindiging middels deze regeling moeten alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen zijn ingetrokken. In dit geval is echter sprake van een gedeeltelijke beëindiging. Het bouwvlak van het agrarische bedrijf wordt verkleind en de planologische mogelijkheden voor het houden van landbouwhuisdieren komen te vervallen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan, aangezien een passende functie ontbreekt. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Projectgebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Waalwijk, ten zuiden van de kern Waspik. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Waspik, sectie O, perceelnummers 5 en 6. Ter plaatse is een melkvee- en akkerbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf beschikt over een melding (26-03-2009) voor het houden van 125 melkkoeien en 96 stuks jongvee. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning en diverse bedrijfsbebouwing aanwezig. Onderstaande figuur geeft een overzicht weer van de bestaande situatie. Het plangebied is hierop weergegeven met rode contour.



Figuur 1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK, bewerkt)

2. Beschrijving bestaande situatie

In de huidige situatie wordt de ruimtelijke-functionele structuur van de directe omgeving voornamelijk gekenmerkt door agrarische bedrijfspercelen, woonerven en agrarisch cultuurgronden. Het plangebied is gesitueerd aan de rand van een bebouwingscluster. Dit cluster vormt het eindpunt van een sterker verdichte tot halfopen lintbebouwing ten noordwesten van het plangebied. Binnen het bebouwingscluster hebben in de loop der tijd verschillende uitbreidingen met woningbouw plaatsgevonden in zuidelijke richting. Langs de Schotse Hooglanderstraat verdicht de bebouwing. Ten noordwesten van het plangebied, ter hoogte van de uitbreiding van de kern ontstaat een gesloten lintbebouwing.

Binnen het bouwvlak is in de huidige situatie een bedrijfswoning en diverse bedrijfsbebouwing aanwezig. Namelijk een jongveeststal met berging voor hooi, stro en zaagsel, machineberging, melkveeststal, voeropslagen en sleufsilo's. Bovendien bevindt zich op het erf een opslag voor vaste mest. In figuur 2 is een luchtfoto op het plangebied weergegeven.



Figuur 2 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Cyclomedia)

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Het voornemen

Het melkveebedrijf wordt beëindigd en de akkerbouwtak wordt voortgezet. De bestaande machineberging wordt gesloopt evenals de voeropslagen, sleufsilos en mestplaat. De voormalige jongveestal wordt in gebruik genomen als machineberging en opslagvoorziening ten behoeve van de akkerbouwtak. Alle vergunningen om vee te mogen houden worden ingetrokken en de functie wordt zodanig aangepast dat er niet langer een veehouderij kan worden gevestigd. Door beëindiging van de veehouderijtak en sloop van overtollige bebouwing en verharding kan het bouwvlak verkleind worden naar circa 0,45 ha. Het voorgestelde nieuwe bouwvlak is aangegeven met groene omlijning in figuur 3.

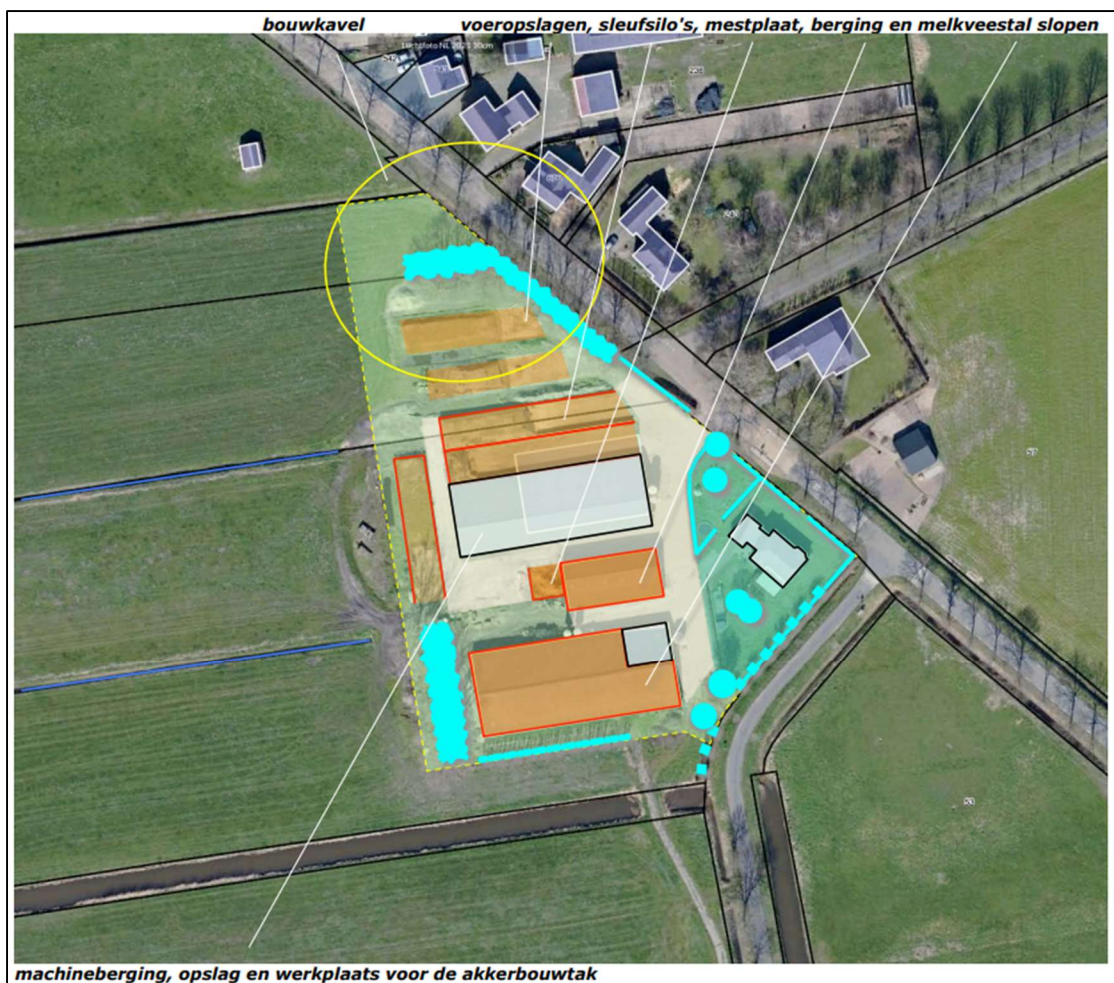


Figuur 3 Voorgesteld nieuwe bouwvlak (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

Voor de bebouwing en verharding ter plaatse van de Schotse Hooglandersstraat 82 betekent dit het volgende:

- De voormalige melkveestal met een oppervlakte van circa 1.067 m² wordt vrijwel geheel (circa 918 m²) gesloopt;
- De machineberging met een oppervlakte van circa 288 m² wordt gesloopt;
- De voormalige jongveestal met een oppervlakte van 807 m² wordt in gebruik genomen voor de akkerbouwtak;
- De bestaande voeropslagen, mestopslag en grote delen erfverharding worden verwijderd met een oppervlakte van circa 2.582 m²;
- Ten behoeve van de bereikbaarheid van het erf en de te behouden akkerbouwtak met bebouwing blijft het erf deels verhard. Deze verharding is globaal weergegeven in figuur 3 en heeft een totale oppervlakte van circa 1.170 m².

In figuur 4 worden de te saneren onderdelen van het erf met oranje vlakken weergegeven.



Figuur 4 Te saneren bebouwing (Bron: Guido Paumen, Tuin- en landschapsarchitect)

Gezien de ligging van de locatie in een bebouwingsconcentratie wordt ter compensatie van de veehouderij één bouwkvavel gerealiseerd met een woonfunctie door gebruik te maken van de woning met maatwerkregeling uit de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant. De nieuw te bouwen woningbouwkvavel en woning voldoen aan de volgende voorwaarden:

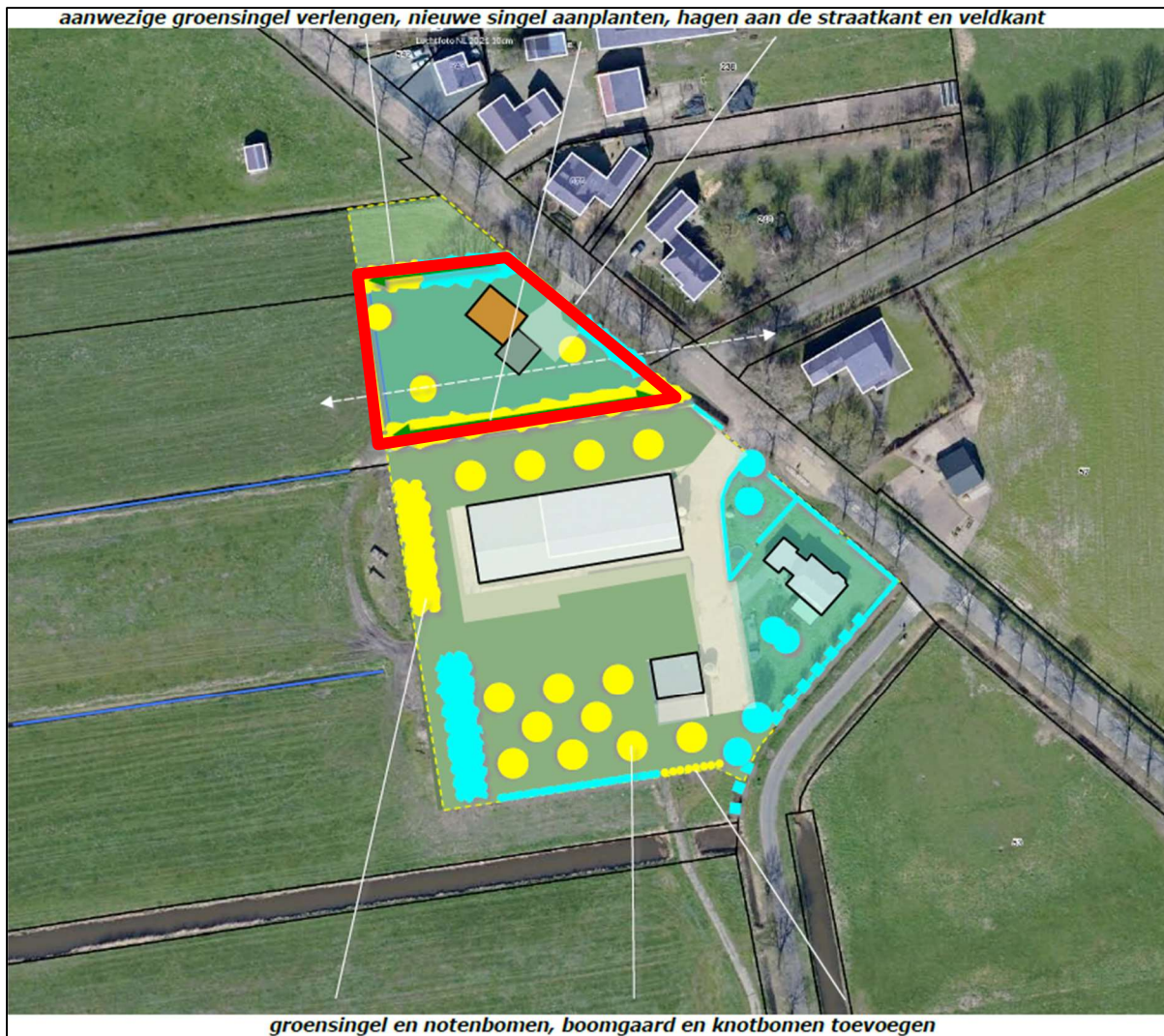
- De hoofdmassa bedraagt maximaal 750m³ (buitenwerkse maten);
- Het bouwvlak heeft een omvang van 10x12 of 12x10;
- Er is maximaal 150m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning toegestaan;
- Bestaande bouwwerken, op dezelfde plek zijn positief inbestemd. Indien er sprake is van sloop (en eventueel vervangende nieuwbouw) dient voldaan te worden aan de geldende goot- en bouwhoogte uit het bestemmingsplan buitengebied;
- Omliggende functies mogen geen onevenredige hinder ervaren van de beoogde ontwikkeling;
- Woningen en bijbehorende bouwwerken dienen te passen in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de (lint)bebouwingsstructuur.

3.2 Landschappelijke inpassing

Om de beoogde situatie op een juiste manier in te passen in de omgeving heeft initiatiefnemer Guido Paumen, Tuin- en landschapsarchitect de opdracht gegeven een ontwikkelingsschets te maken waarin de landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing uiteen is gezet. In figuur 5 is een eerste impressie weergegeven. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 1 van deze motivering. Hieruit blijkt dat een forse bijdrage geleverd wordt aan ruimtelijke kwaliteitswinst door het verwijderen van bebouwing en verharding en de aanleg van nieuw groen. Samengevat bestaat de landschappelijke inpassing uit:

- Aanwezige groensingel verlengen/vervangen;

- Nieuwe singel aanplanten;
- Hagen planten aan de straatkant en veldkant;
- Groensingel en notenbomen aanplanten;
- Boomgaard aanleggen en
- Knotbomen toevoegen.



Figuur 5 Beoogde situatie met landschappelijke inpassing (Bron: Guido Paumen, Tuin- en landschapsarchitect)

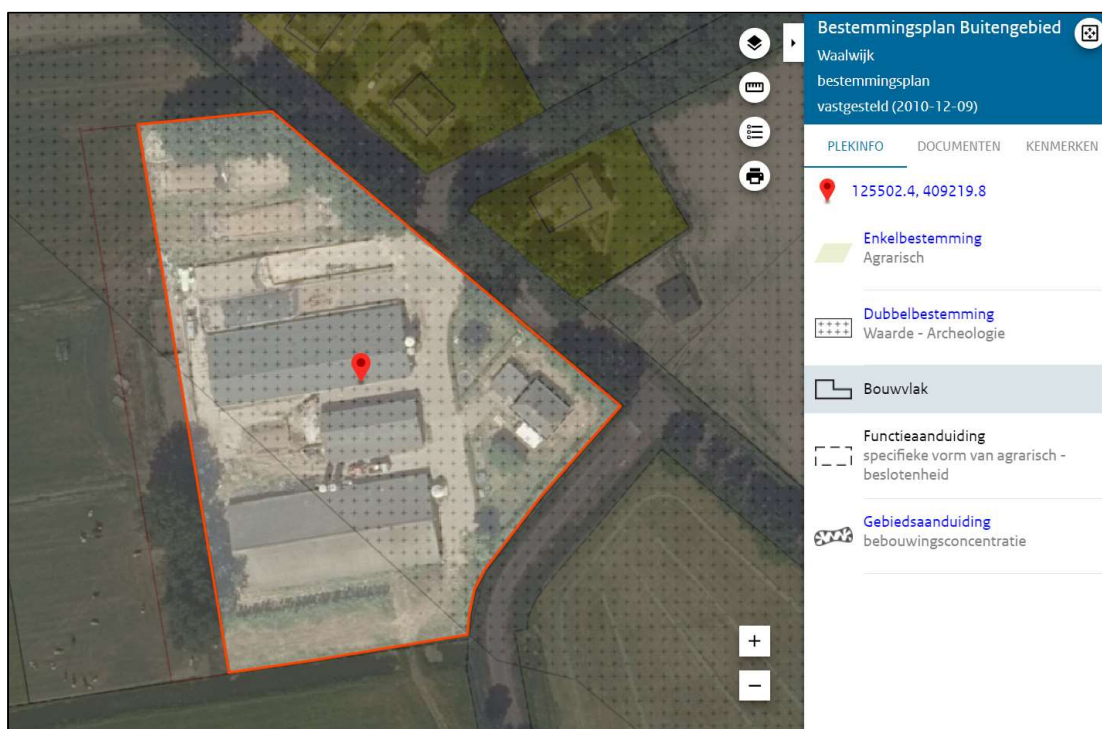
4. Relatie met omgevingsplan

4.1 Bestaande functie, bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het plangebied is gelegen binnen het omgevingsplan “Omgevingsplan gemeente Waalwijk”. Het betreft het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de volgende documenten:

- Bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied’ (vastgesteld 9 december 2010);
- Bestemmingsplan ‘Parapluherziening parkeren Waalwijk’ (vastgesteld 21 juni 2018);
- Bestemmingsplan ‘Parapluherziening kamerbewoning Waalwijk’ (vastgesteld 31 oktober 2019);
- Bestemmingsplan ‘Paraplu herziening Duurzaamheid Waalwijk’ (vastgesteld 21 september 2023).

Ter duiding van het planologisch regime is met name het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied’ van belang. Het omgevingsplan van de gemeente Waalwijk bestaat in de huidige situatie namelijk uitsluitend uit regels uit de bruidsschat. In figuur 6 is de plankaart behorende bij het desbetreffende bestemmingsplan opgenomen. Omdat dit bestemmingsplan is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan wordt nog gesproken over ‘bestemmingen’ in plaats van ‘functies’.



Figuur 6 Uitsnede bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied’ (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het bestemmingsplan gelden ter plaatse van het agrarische bouwvlak (circa 1,0 ha) aan de Schotse Hooglandersstraat 82 de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie (deels);
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - beslotenheid;
- Gebiedsaanduiding – bebouwingsconcentratie.

Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen van circa 1,0 hectare (rood omlijnd in figuur 4).

4.2 Randvoorwaarden op grond van omgevingsplan

Onderstaand is een beschrijving opgenomen van de geldende bestemmingen en bijbehorende functie- en gebiedsaanduidingen. Omdat dit bestemmingsplan is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan wordt nog gesproken over ‘bestemmingen’ in plaats van ‘functies’.

Agrarisch met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beslotenheid' en gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- reëel of volwaardig grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat:
- één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- beroepsmatige activiteiten in het hoofdwoongebouw, op een maximum van 30 m² van het bruto-vloeroppervlak van het hoofdwoongebouw;
- tuinen en erven;
- (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschap-, en natuur- en cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - beslotenheid, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beslotenheid'.

Daarnaast is het plangebied voorzien van de bestemming 'bebouwingsconcentratie'. Een bebouwingsconcentratie is een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster waar zich door de aard van de omgeving meer mogelijkheden zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,70 meter.

4.3 Strijdigheden met omgevingsplan

Volgens de begripsomschrijvingen in de planregels is een akkerbouwbedrijf per definitie toegestaan op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. De door initiatiefnemer beoogde omschakeling ter plaatse naar enkel akkerbouw is hierdoor rechtstreeks mogelijk. Het agrarisch bedrijf ter plaatse blijft in de beoogde situatie behouden. Het bedrijfsmatig houden van dieren wordt in de planregels van de herziening uitgesloten. Hiermee wordt geborgd dat in de toekomst geen veehouderij meer gevestigd wordt op de locatie. Door beëindiging van de veehouderijtak en sloop van overtollige bebouwing en verharding kan het bouwvlak verkleind worden naar circa 0,45 ha.

De herontwikkeling ziet ook toe op de realisatie van een woning aan de noordzijde van het plangebied (zie figuur 3). In de huidige situatie ontbreekt voor het realiseren van de woning de benodigde bouw- en gebruiksregels ter plaatse. Om dit deel van het plangebied te kunnen voorzien van de bestemming 'Wonen' is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

5. Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden in dit hoofdstuk gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

Het akkerbouwbedrijf is direct toegestaan op basis van het omgevingsplan van rechtswege. Daarom wordt in hoofdstuk 5 slechts de bouwkaal met één woning getoetst.

5.1 Verhouding tot Rijksbeleid

5.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:¹

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. 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.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

¹ 'Afwegingsprincipes', ontwerpnovi.nl.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Voor welke onderwerpen gelden rijksinstructieregels?

Om enig gevoel te krijgen bij de onderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, sommen we de hoofdonderwerpen hieronder op.

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de daarin genoemde onderwerpen (uiteraard alleen voor zover het speelt binnen de specifieke locatie).

5.1.3 Conclusie

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

5.2 Verhouding tot provinciaal beleid

5.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' op 14 december 2018 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. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat de provincie zich aan haar eigen visie moet houden. Als het nodig is dat ook anderen zich aan het beleid uit de Omgevingsvisie houden, zijn daarvoor regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

5.2.2 Instructieregels provincie (omgevingsverordening)

Naast één omgevingsvisie dient een provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vast te stellen voor hun grondgebied. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Daarna is deze nog op onderdelen gewijzigd. Deze is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingswet, op 1 januari 2024, in werking getreden.

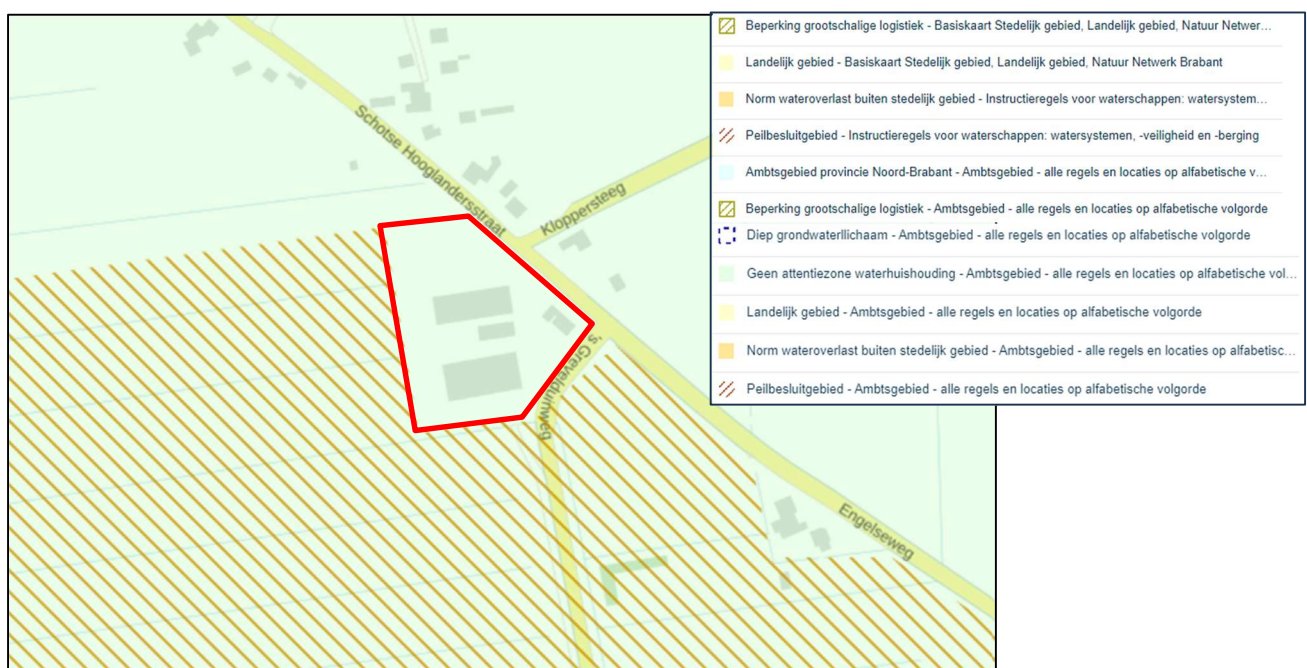
De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem.

De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie. Maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid, zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

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, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. 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.

Het plangebied ligt binnen het 'landelijk gebied'. In figuur 7 is een uitsnede van de Omgevingsverordening ter plaatse van het plangebied weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief met rood omlijnd.



Figuur 7 Omgevingsverordening Noord-Brabant (Bron: Omgevingsverordening Noord Brabant)

Op dit initiatief is het volgende beleid uit de omgevingsverordening relevant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Artikel 5.7 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a) zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 5.8 ;
- b) de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9 ; en
- c) meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 5.7 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Middels voorliggende motivering wordt aangetoond dat er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties, een veilige en gezonde leefomgeving met goede omgevingskwaliteit. In navolgende paragrafen wordt verder getoetst aan artikel 5.8, 5.9 en 5.10. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 5.7 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a) een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b) de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c) bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d) gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
- e) splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik

Voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met Artikel 5.14. Hierdoor zijn a en e onder lid 1 niet van toepassing. In paragraaf 6.2 wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien worden gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen geconcentreerd binnen een bouwperceel, uit deze motivering blijkt dat dit het geval is. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 5.8 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 5.9 toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a) welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b) hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a) de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b) de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- c) de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 5.9 toepassing van de lagenbenadering

In voorliggende motivering wordt uiteengezet dat er geen sprake is van negatieve effecten. Daarom wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 5.9 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 5.10 meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a) de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- b) de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 5.10 meerwaardecreatie

Voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met artikel 5.14. Hierdoor is artikel 5.11 niet van toepassing. Daarnaast wordt vermeld dat er met dit plan wordt voorzien in meerwaarde creatie. Er wordt één bouwkegel gerealiseerd met een woonfunctie door gebruik te maken van de woning met maatwerkregeling uit de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant. In de toetsing aan artikel 5.14 wordt aangegeven waarom er sprake is van meerwaarde creatie. Deze woning wordt op een goede manier landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 5.10 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 5.1.3)

Artikel 5.12 ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a) welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b) welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c) op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d) op welke wijze de sloop van leegstaande of overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 5.12 ontwikkelingsrichting

Voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met artikel 5.14. Hierdoor is artikel 5.11 niet van toepassing. Daarnaast wordt één woningbouwkavel gerealiseerd binnen de bebouwingsconcentratie. Dit maakt dat de woningbouwkavel op een locatie wordt gerealiseerd die voor zowel de gemeente als provincie voorstelbaar wordt geacht. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar de toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke structuurvisie en woonvisie in paragraaf 5.4.2 en 5.4.3. In het buitengebied kan een burgerwoning worden toegevoegd in de bebouwingsconcentratie wanneer er sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is artikel 5.14 het toetsingskader. Voor de verdere omschrijving van de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt gerefereerd naar de toetsing van artikel 5.14.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 5.12 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 5.14 maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a) dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;
- b) de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- c) de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;
- d) de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;
- e) zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- f) is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- g) zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- h) bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:

- a) wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;
- b) staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
- c) is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

- a) de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b) de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of

- c) de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a) Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
- b) Artikel 5.11.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 5.14 maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Met voorgenomen ontwikkeling wordt één bouwkvael gerealiseerd met een woonfunctie door gebruik te maken van de woning met maatwerkregeling uit de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant. Deze beleidsregel heeft betrekking op het toevoegen van een woning in ruil voor een fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit. Bij het toevoegen van een woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekvael. Door fysieke maatregelen te treffen in het versterken van omgevingskwaliteit die overeenkomen met de waarde van een ruimte-voor-ruimtekvael, kan een woning worden toegevoegd. Voor de ontwikkeling van een ruimte voor ruimtekvael wordt een bedrag van €125.000,- gehanteerd.

De geschetste ontwikkeling levert op diverse fronten een (ruimtelijke) kwaliteitswinst op. Hieronder is een puntsgewijze opsomming weergegeven:

- Gekeken naar de in te leveren dierrechten, in te trekken vergunde dieraantallen en de gezamenlijke oppervlakte van te slopen bebouwing, voeropslagen en verharding heeft het beëindigen van de veehouderij een aanmerkelijke vermindering van de emissies van geur, ammoniak en fijn stof tot gevolg. Het woon- en leefklimaat in de omgeving van de locatie verbeterd hierdoor;
- Middels deze herontwikkeling wordt voorkomen dat er in de toekomst nog een veehouderij vestigt op de locatie;
- De ontwikkeling van een bouwkvael leidt tot een landschappelijke en stedenbouwkundige aanvaardbare afronding van het bebouwingscluster welke vanuit een gebiedsgerichte benadering passend zijn in de omgeving. Ook draagt het initiatief bij aan een oplossing voor het woningtekort;
- Door het beëindigen van de veehouderij en de sloop van bebouwing en verharding wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse.
- Het agrarisch bouwvlak wordt fors verkleind;
- Het plangebied wordt op een passende wijze landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast. Deze inpassing wordt in stand gehouden.

Tot slot wordt vermeld dat de woning op een passende locatie wordt gerealiseerd, aangezien het binnen een bebouwingsconcentratie valt. Het plangebied is gesitueerd aan de rand van een bebouwingslint. Dit lint vormt het eindpunt van een sterker verdichte tot halfopen lintbebouwing ten noordwesten van het plangebied.

In bijlage 2 van deze motivering is de rekenmodule van de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' opgenomen. De hierboven genoemde investeringen komen neer op een totale inzet voor het versterken van de omgevingskwaliteit van 76.772,- euro. Voor de overige 48.228,- euro wordt een titel aangekocht bij de Ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte (ORR).

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Niet-agrarische activiteiten (Paragraaf 5.6.4)

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a) bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
- b) bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
- c) kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
 - 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;

2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a) de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
- b) het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 5.77 Wonen

Middels toepassing van artikel 5.14 wordt een extra bouwkaavel mogelijk gemaakt. Hiermee wordt eveneens geborgd dat de investering in omgevingskwaliteit wordt terugverdiend. Verder heeft dit plan geen betrekking op de toename van het aantal bedrijfswoningen. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met Artikel 5.77 Wonen.

5.2.3 Conclusie

De Brabantse omgevingsvisie bevat geen specifiek beleid voor dit initiatief. Bovendien voldoet het initiatief aan de regels van de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

5.3 Beleid Waterschap Brabantse Delta

5.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De doelstelling van het waterprogramma luidt als volgt; Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De ambitie van het waterschap is samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Het realiseren van deze ambitie wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes;

1. Water als drager voor een vitale regio
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem
3. We werken samen
4. We werken duurzaam
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden

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 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

5.3.2 Waterschapsverordening

Het algemeen bestuur van het waterschap stelt één waterschapsverordening vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. De Waterschapsverordening is een aanvulling op de regels uit de Omgevingswet. Deze is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen, zoals agrariërs en tuinders.

De voorschriften in de Omgevingswet en de Waterschapsverordening geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn.

Uitgangspunten bij de regels van de Waterschapsverordening voor het 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 voor het laatst geactualiseerd. Met het inwerking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de Keur vanaf die datum vervangen door de Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024.

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. Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn in de Waterschapsverordening vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel:

(benodigde compensatie (in m3) = Toename verhard oppervlak (m2) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m3/ha.

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaarten bij de Waterschapsverordening. Het grondgebied van het waterschap is verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoer lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼ (laag), ½ (gemiddeld) en 1 (hoog). Uit bovengenoemde kaart blijkt dat voor het plangebied een gevoeligheidsfactor van 1 (hoog) geldt.

Vanuit de schaalgrootte van het waterschap is het verantwoord om een ondergrens te hanteren van 500 m². Vanuit de gemeente heeft het meerwaarde om hier andere eisen aan te stellen. Hierbij prevaleert de strengste eis.

5.3.3 Integraal Waterplan Waalwijk 2021-2024

Ambitie

Gemeente Waalwijk streeft naar reductie van de hoeveelheid afval. Daartoe behoort ook reductie van de hoeveelheid afvalwater. Dat wordt ingevuld door regenwater zoveel mogelijk af te koppelen van het riool voor vuilwater. Daarmee wordt de omgeving beschermd tegen overstorten uit het riool bij zware neerslag.

In het buitengebied wordt het huishoudelijk afvalwater veelal met gemaaltjes verpompt naar de stedelijke riolering. Hemelwater zorgt voor overbelasting van deze gemaaltjes en mag daarom niet zijn aangesloten op deze drukriolering.

Ambitie en hemelwater

Perceeleigenaren, zoals gemeente, burgers en bedrijven hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het hemelwater dat op hun eigen terrein valt. Dit is vastgelegd in de artikelen 3.5 en 3.6 van de

Waterwet. In de onderstaande tabel worden de minimum bergingseisen voor private percelen weergegeven.

Tabel 1 Minimum bergingseis private percelen (Bron: Integraal Waterplan Waalwijk 2021-2024)

Situatie	Minimum bergingseis privaat perceel
Nieuwbouw	60 mm (ofwel 60 ltr/m ²)
Aanbouw en uitbreiding bestaande verharding	60 mm (ofwel 60 ltr/m ²)
Bestaande verharding afkoppelen van het gemengde riool	20 mm (ofwel 20 ltr/m ²)

Ambitie en grondwater

Een gezond grondwaterbeleid draagt bij aan een betere leefomgeving: bestrijding van wateroverlast en perioden van droogte. Bij ontwikkelingen is vroegtijdige en integrale afstemming essentieel om alle opgaven voor de leefomgeving in te kunnen vullen.

Ambitie en oppervlaktewater

Oppervlaktewater is onlosmakelijk verbonden met het functioneren van het gehele watersysteem, maar ook met welzijn en een gezonde natuurontwikkeling. Integrale afstemming en samen keuzes maken om suboptimale ontwikkeling te voorkomen. Het waterschap is voor het oppervlaktewater de belangrijkste partner.

5.3.4 Situatie plangebied

Oppervlaktewater

Aangrenzend aan het plangebied liggen enkele A-watgangen en B-watgangen, zoals weergegeven in figuur 8. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuw inrit aangelegd naar de compensatiewoning toe. Hiervoor wordt een stuk B-watgang aangepast. Er wordt namelijk een duiker aangelegd waarboven het inrit gerealiseerd wordt. Het is alleen met een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit mogelijk om opnieuw een obstakel in een B-watgang (terug) te plaatsen. Er geldt een vrijstelling voor obstakels die de waterafvoer en doorstroming van de B-watgang niet belemmeren. Doordat er een duiker wordt aangelegd is dit het geval. Daarnaast moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden (artikel 2.27 en 2.28 van de Waterschapsverordening):

indien wordt voldaan aan artikel 2.27 en 2.28:

- Het is verboden de activiteit te verrichten zonder dit tenminste vier weken voor het begin ervan te melden.
 - Het profiel van het oppervlaktewaterlichaam wordt hersteld door een vloeiende aansluiting te maken op het bestaande talud, zowel beneden- als bovenstrooms.
 - Nieuwe taluds worden ingezaaid met een graszaadmengsel of voorzien van graszoden. Bij zandgronden wordt voor het inzaaien een laag teelaarde aangebracht.
 - Als er verzakkingen ontstaan, worden deze direct hersteld.
2. Het aanleggen, verlengen, behouden of verwijderen van een dam met duiker voor perceelontsluiting in een **b-water**, als:
- a. de dam met duiker 5 meter of meer van een bestaande dam met duiker, of van een ander (kunst)werk, wordt aangelegd;
 - b. de buislengte maximaal 15 meter per perceelzijde bedraagt;
 - c. de inwendige diameter van de duiker 0,30 meter of meer bedraagt;
 - d. de binnenonderkant van de duiker 0,05 meter of dieper onder de waterbodem ligt, gemeten bij een goede onderhoudstoestand; en
 - e. de duiker wordt aangelegd zonder knikpunten of bochten.

Er hoeft daarom hiervoor geen omgevingsvergunning voor een wateractiviteit te worden aangevraagd.

De situatie voor het overige oppervlaktewater blijft ongewijzigd. De B-watgangen dienen te worden onderhouden door de perceeleigenaren. Voor de A-watgang in de nabijheid van het plangebied geldt dat het waterschap de verantwoordelijkheid draagt voor het onderhoud. Hiervoor geldt een beschermingszone. Binnen deze beschermingszone worden geen bomen, struiken en planten of bouwwerken beoogd. Daarom wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve impact heeft op het watersysteem.



Figuur 8 Uitsnede legger Waterschap Brabantse Delta (Bron: Waterschap Brabantse Delta)

Hemelwater

Met de beëindiging van de veehouderij tak wordt overtollige bebouwing en verharding gesloopt. Het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf wordt verkleind. In totaal wordt er hiertoe circa 3.791 m² aan verharding verwijderd. Er wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Er is dus sprake van een afname aan verharding. Hierdoor blijft het plan onder de grens van het toevoegen van 500 m² aan bebouwing. Er is en blijft sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

Voor de nieuwe woning met bijbehorend(e) bouwwerk(en) en erfverharding wordt voorzien in een waterberging/infiltratievoorziening op eigen terrein om eventuele wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de minimale bergingseisen uit tabel 1.

Bij realisatie van een infiltratie-/afwateringsvoorziening wordt rekening gehouden met het maaiveldniveau en de grondwaterstanden. Een hemelwaterberging, zeker een afvoerende berging, dient niet dieper dan de GHG te worden aangelegd. Dit om te voorkomen dat deze gaat draineren of een groot deel van het jaar volstaat met water. Een alternatieve oplossing is de aanleg van een wadi of bergvijver op het laagste punt van het perceel.

Afvalwater

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Ook de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten op het gemeentelijk riool zodat het huishoudelijk afvalwater hierop wordt geloosd.

5.3.4 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap, er wordt tevens voldaan aan het gemeentelijk beleid uit het IWW (Integraal Waterplan Waalwijk).

5.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf dient de aandacht te worden gevestigd op het beleid op het gebied van gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. Het gemeentelijk beleid is afhankelijk van de gemeente.

5.4.1 Strategische visie Waalwijk 2025 – Samen werken aan de toekomst

De gemeente Waalwijk heeft, met een bijdrage van de provincie Noord-Brabant, de strategische visie Waalwijk 2025 opgesteld. Het bevat de strategische hoofdlijnen voor besluitvorming, beleid en projecten tot 2025 en is het handelingskader voor de gemeente Waalwijk.

In de visie staat de volgende missie centraal: “De gemeente Waalwijk is een stedelijk knooppunt dat met zijn krachtige economische functie en karakteristieke kernen en omgeving een vitale schakel is in de regionale netwerken van de Langstraat en Midden-Brabant”. In de visie staan verschillende doelen. Doelen die aansluiten bij voorgenomen ontwikkeling zouden kunnen worden samengevat als:

- **Ruimtelijke kwaliteit**: Ontwikkelingen moeten bijdragen aan een aantrekkelijk, divers en duurzaam woonklimaat, met inbreiding boven uitbreiding.
- **Duurzaamheid**: Projecten moeten aansluiten bij de ambitie van klimaatneutraliteit, inclusief duurzaam ruimtegebruik en behoud van groen en landschap.
- **Respect voor kernen**: Ontwikkelingen dienen de eigenheid van kernen zoals Waspik te behouden en versterken, passend bij de schaal en gemeenschap.
- **Balans woon- en leefklimaat**: Transformaties moeten de leefbaarheid bevorderen, waarbij functiewijzigingen (zoals agrarisch naar wonen) bijdragen aan een gezonde balans tussen wonen en economische activiteiten.
- **Samenwerking en draagvlak**: Projecten moeten tot stand komen in samenwerking met inwoners en belanghebbenden, met aandacht voor lokale behoeften en betrokkenheid.
- **Kwaliteit boven kwantiteit**: Nieuwe bebouwing moet gericht zijn op kwalitatieve versterking en een aanvulling vormen op bestaande woonmilieus.

Conclusie

De Strategische Visie benadrukt diversiteit in het woningaanbod met focus op kwalitatieve inbreiding boven uitbreiding. Het realiseren van een bouwkaal als compensatie voor de beëindigde veehouderij past bij het benutten van bestaande structuren zonder open gebieden aan te tasten. Transformatie van agrarisch naar woongebruik, mits duurzaam en kwalitatief, sluit aan bij de doelen van klimaatneutraliteit en het vermijden van stedelijke uitbreiding. Respect voor de eigenheid van kernen zoals Waspik is cruciaal; de ligging in een bebouwingsconcentratie ondersteunt dit. De maatwerkregeling woningbouw faciliteert deze transitie, mits voldaan wordt aan duurzaamheid, draagvlak en balans. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Strategische visie Waalwijk 2025 – Samen werken aan de toekomst.

5.4.2 Structuurvisie Waalwijk 2025 – onderscheidend meer verleiden

Op 4 februari 2016 is de Structuurvisie Waalwijk 2025 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is een samenhangend beleid formuleren op hoofdlijnen dat de ambities weergeeft voor 2035 en een visie uitgewerkt voor 2025. Om de juiste keuzes voor 2025 te maken zijn in de structuurvisie een aantal leidende principes geformuleerd:

- **Waarden ondergrond behouden en versterken**. Bij behoud is het zaak bedreigingen te voorkomen door bescherming van waarden en het reserveren van ruimte. Voor versterking kiest de gemeente ervoor deze alleen bij belangrijke projecten actief (mee) te ontwikkelen en in andere gevallen kansen vanuit de samenleving te benutten.
- **Bereikbaarheid netwerk optimaliseren**. In veel gevallen gaat de gemeenteprojecten op dit vlak actief (mee) ontwikkelen. Bij overige projecten om het netwerk te verbeteren heeft de gemeente een voorkeur voor het benutten van kansen.
- **Vraaggericht functies versterken met kwaliteit**. Bij bestaande ontwikkelingen maakt de gemeente Waalwijk het gekozen proces af maar wel (markt)vraaggericht. Als het gaat om nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente belangrijke (sleutel)projecten die ze actief (mee) ontwikkelt.

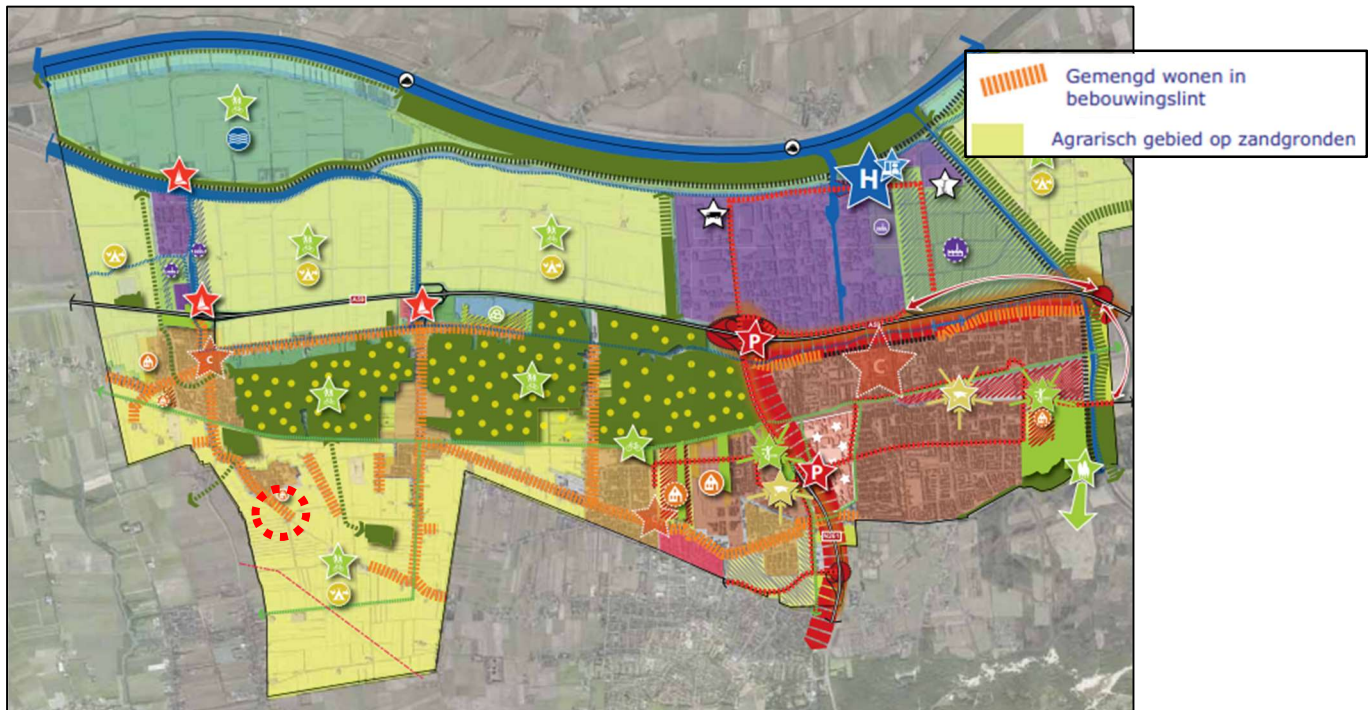
Als thema loopt duurzaamheid als een ‘ladder’ door alle ambities heen en is daarom apart uitgewerkt in de structuurvisie. Aan deze ‘duurzaamheidsladder’ zijn ook een aantal specifieke onderwerpen gekoppeld: milieu, energie, erfgoed en sociaal. Duurzaamheid is voor de gemeente een algemeen leidend principe.

De gemeente beschouwt het als haar plicht om de ontwikkeling van de huidige generatie te bevorderen, maar daarbij de ontwikkeling van de generaties hierna niet te belemmeren door de impact van onze huidige activiteiten en keuzes.

Daarbij heeft de gemeente onder andere de ambitie om op de lange termijn (2043) klimaatneutraal te zijn. Klimaatneutraliteit is een zeer ambitieuze doelstelling die pas op de heel lange termijn kan

worden gerealiseerd, ook als een maximale inspanning wordt geleverd. Om toe te werken naar deze doelstelling gebruikt de gemeente de 'trias energetica' (energievraag, duurzame bronnen en fossiele energiebronnen) als leidend principe.

In figuur 9 is de visiekaart weergegeven, waarin het plangebied indicatief met rode stippellijn is aangeduid. Het plangebied is gedeeld als 'Gemengd wonen in bebouwingslint' en 'Agrarisch gebied op zandgronden'.



Figuur 9 Structuurvisie Waalwijk 2025 (Bron: Gemeente Waalwijk)

Gemengd wonen in een bebouwingslint

De structuurvisie stimuleert het behoud en de versterking van bestaande lintbebouwing met aandacht voor diversiteit in woonvormen. Hierbinnen kunnen kleinschalige transformaties bijdragen aan een duurzame woonomgeving, waarbij leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit centraal staan. Vraaggerichte ontwikkeling en fasering zijn essentieel, waarbij nieuwe projecten aansluiten bij bestaande netwerken.

Zandgronden

Dit landschapstype wordt gekenmerkt door agrarisch gebruik, natuurwaarden en landschappelijke elementen. Ontwikkelingen moeten deze waarden respecteren en versterken, met aandacht voor duurzaamheid en multifunctioneel ruimtegebruik. Kansen liggen in combinaties van landbouw, recreatie en natuurbeheer, passend binnen de robuuste lokale en regionale samenhang van bodem, water, en landschap.

Conclusie

Het omzetten van een deel van het agrarisch bedrijf naar een woonfunctie versterkt de diversiteit in functies binnen de bebouwingsconcentratie. Dit sluit aan bij de visie om bestaande lintbebouwing op een kwalitatieve manier te transformeren, mits de nieuwe woonfunctie past bij de schaal en uitstraling van de omgeving en de landschappelijke kwaliteit behoudt.

De voortzetting van de akkerbouwtak respecteert het agrarische karakter van de zandgronden. Tegelijkertijd zorgt de beëindiging van de melkveehouderij en de realisatie van een woning voor minder intensieve belasting van het milieu. Dit bevordert de landschappelijke en ecologische waarden, wat past bij de duurzaamheidsdoelen in het beleid.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Waalwijk 2025.

5.4.3 Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk

Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Waalwijk de Woonvisie 2020 vastgesteld. Drie hoofdthema's vormen het hart van de Woonvisie: betaalbaarheid, wonen en zorg en leefbaarheid en duurzaamheid. Eén en ander is hieronder samengevat:

- Betaalbaarheid: van belang is dat iedereen kan wonen in een woning die qua woningtype en prijsklasse past bij zijn/haar huishouden en inkomen;
- Wonen en zorg: voor alle inwoners is er een geschikte woning en woonomgeving, waar zorg geleverd kan worden en waar een sterke sociale structuur is;
- Leefbaarheid en duurzaamheid: alle inwoners wonen in aantrekkelijke en toekomstbestendige woonmilieus.

Er is nog steeds sprake van een woningtekort, ook binnen de gemeente Waalwijk. Bij de invulling van het woonprogramma streeft de gemeente naar voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle bevolkingsgroepen. Er is vooral behoefte aan woningen voor starters. Om die reden wordt doorstroming gestimuleerd. Dat laatste kan door middeldure en dure woningen te bouwen.

Conclusie

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een woning toegevoegd in het buitengebied van de gemeente Waalwijk. Hierbij wordt bijgedragen aan toevoegen van woningen aan de woningvoorraad om in te lopen op het woningtekort. Hoewel er nog geen concrete uitwerking van de woning beschikbaar is, valt deze naar alle waarschijnlijkheid in de categorie 'Koop, vrijstaand, duur'. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambitie van de gemeente Waalwijk om middeldure en dure woningen te bouwen om doorstroming te verbeteren. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk.

5.4.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De lijst in artikel 1.2 Ow is niet uitputtend. Naast de in dit artikel genoemde onderwerpen behoren ook onderwerpen als duurzaamheid en klimaatadaptatie tot de fysieke leefomgeving. Het gaat dan met name om duurzaamheid vanuit het beleid energieprestaties verbouw en nieuwbouw.

Bij klimaatadaptatie gaat het om onderwerpen als:

- Schaduwwerking van gebouwen / reflectie van glas beperken;
- Bomen of beplanting plaatsen voor nieuwbouw;
- Hitteplan per gemeente (leefbaarheid en gezondheid);
- Toepassen bodemenergie (afhankelijk van de locatie, behoefte, etc.). WKO, restwarmte, geothermie, individuele toepassing (luchtwarmtepompen), etc.;
- Blauwgroene daken / groene gevels: het bergen van water, voorkomen van verhitting van de gevel (en dus weer moeten koelen);
- Voorkomen van verdroging: regenwaterinfiltratie;
- Bouwen vanaf vastgesteld aantal meter boven / t.o.v. NAP;
- Waterberging van een x aantal m² voor bepaalde typen nieuwbouw;
- Technische installaties enkel door erkende / bevoegde bedrijven.

Conclusie

Met voorgenomen ontwikkeling wordt één woningbouwkavel toegevoegd in het buitengebied van de gemeente Waalwijk. Bovendien wordt de veehouderij tak van het agrarische bedrijf beëindigd en wordt de akkerbouwtak voortgezet. Door het beëindigen van de veehouderij wordt de stikstofuitstoot verminderd. Het verminderen van stikstofuitstoot helpt biodiversiteit te herstellen en te beschermen.

Door de sloop van (een deel van) de agrarische bebouwing neemt de verharding binnen het plangebied af. Gelet op vorenstaande heeft de voorgenomen ontwikkeling weinig invloed op de waterhuishouding van het gebied. Er blijft voldoende ruimte beschikbaar voor wateropslag, infiltratie en afvoer. Bovendien wordt het geheel landschappelijk inpast, waarbij extra groenvoorziening wordt toegevoegd. Hiermee wordt eveneens bijgedragen aan de biodiversiteit.

Tot slot wordt opgemerkt dat de woning wordt voorzien van zonnepanelen en gebruik maakt van een warmtepomp. Hiermee voorziet de woning in eigen energiebehoefte.

Op basis van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het perceel in de beoogde situatie een klimaat adaptieve en duurzame invulling krijgt.

5.4.5 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

Beleidsregel Parkeernormen Waalwijk

De gemeente Waalwijk heeft in 2025 de Beleidsregel Parkeernormen Waalwijk 2025 vastgesteld, welke is vervat in het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren Waalwijk'. In de betreffende nota is per woningtype een parkeernorm opgenomen. Dit beleidsdocument voorziet in een toepasbare parkeernormensystematiek geldend voor de gehele gemeente Waalwijk. De in deze parkeernormennota opgenomen parkeernormen zijn leidend voor de bepaling van de parkeernorm bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plan ligt buiten de bebouwde kom van Waspik en ligt hiermee in het gebiedstype 'buitengebied'.

Conclusie

Parkeerbehoefte

Voor het parkeren rondom de bedrijfswoning en het akkerbouwbedrijf vinden geen wijzigingen plaats. Er wordt echter wel een nieuwe woning gerealiseerd. Aangesloten wordt bij de functie 'Wonen, vrijstaand' uit de 'Nota Parkeernormen Waalwijk 2015'. Voor deze functie geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Rondom de woning is op eigen perceel ruim voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in die parkeerbehoefte. Hiervoor wordt ook verwezen naar de schetsen welke wordt weergegeven in figuur 3. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het parkeeraspect geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor het berekenen van de toekomstige verkeersgeneratie is aangesloten bij de kencijfers uit de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Waalwijk wordt uitgegaan van de volgende cijfers:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

In de publicatie van het CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven.

Door het saneren van het veehouderij zullen verkeersbewegingen met zware vervoersmiddelen verdwijnen. De verkeersgeneratie bijbehorend de bedrijfswoning en het akkerbouwbedrijf zal blijven behouden. Voor deze onderdelen van het plangebied hoeft de verkeersgeneratie niet verder te worden getoetst.

Wel zullen er extra vervoersbewegingen ontstaan door de toe te voegen woning. Op basis van de voorgenoemde uitgangspunten ontstaat er een extra verkeersgeneratie $1 \times 8,2 = 8,2$ (afgerond 9) verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegen zijn van voldoende capaciteit om deze geringe toename eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. De nieuwe woning wordt middels een eigen inrit ontsloten. De ontsluiting van het agrarisch bedrijf blijft ongewijzigd.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeersgeneratie geen belemmering oplevert voor de gewenste ontwikkeling.

6. Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking;

In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. Tot slot wordt er kort ingegaan op cultureel erfgoed en werelderfgoed. De overige van bovenstaande thema's zijn niet van toepassing op het plangebied.

6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten,

ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Conclusie

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van één extra woning. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van drie woningen niet wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRS 11 maart 2020, nr. 201901464/1/R1), er is hier sprake van het toevoegen van minder dan drie woningen. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

6.3 Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Om de beoogde situatie op een juiste manier in te passen in de omgeving heeft initiatiefnemer Guido Paumen, Tuin- en landschapsarchitect de opdracht gegeven een ontwikkelingsschets te maken waarin de landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing uiteen is gezet. In paragraaf 3.2 en figuur 3 is een eerste impressie weergegeven. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 1 van deze motivering. Hieruit blijkt dat een forse bijdrage geleverd wordt aan ruimtelijke kwaliteitswinst door het verwijderen van bebouwing en verharding en de aanleg van nieuw groen.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat met voorgenomen ontwikkeling in voldoende mate wordt bijgedragen aan het behouden van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

6.4 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

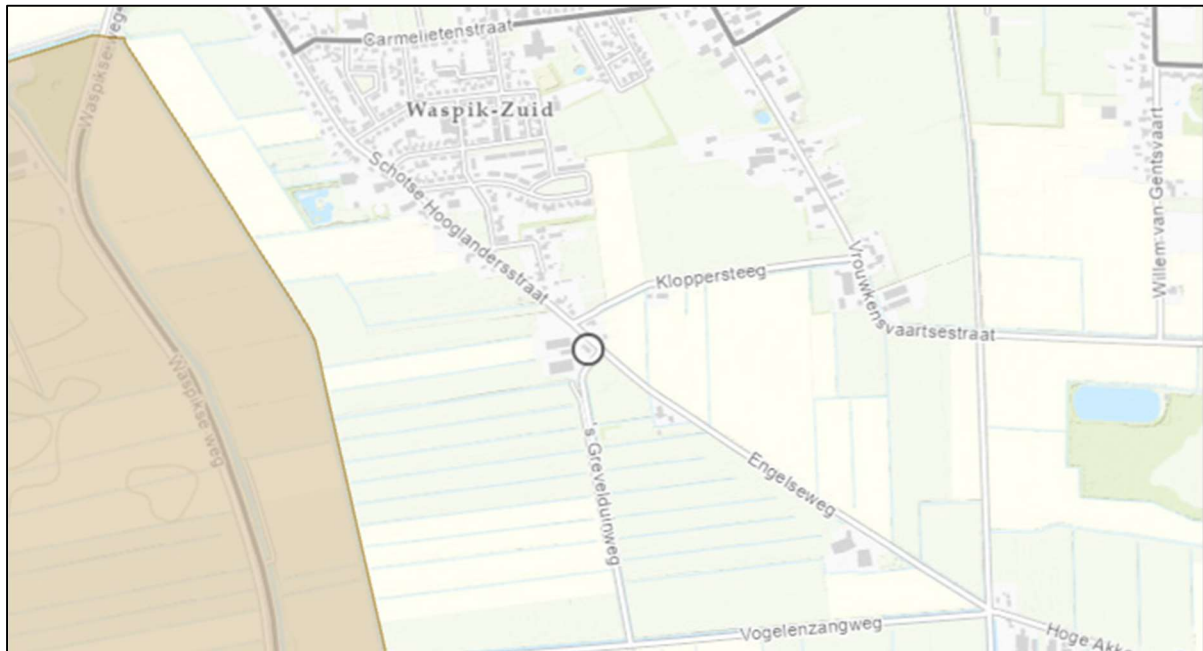
Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;

- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Conclusie

In de directe nabijheid van het plangebied zelf bevinden zich geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Voor het bepalen van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied is de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024 (CHW) geraadpleegd. Het plangebied zelf bevindt zich niet in cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel bevindt zich op enige afstand aan de oostzijde van het plangebied het cultuurhistorische waardevolle gebied 's-Gravenmoer. 's-Gravenmoer is een goed bewaard gebleven middeleeuwse veenontginning, met tal van sporen die herinneren aan de turfwinning in de zestiende eeuw.



Figuur 10 provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024 (CHW) (Bron: Provincie Noord Brabant)

Dit plan heeft geen direct effect op de cultuurhistorische waarden. De woning wordt gerealiseerd op een locatie waar eerst voeropslagen aanwezig waren. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bovendien wordt de woning en het bedrijf landschappelijk ingepast, waarmee een investering wordt gedaan in de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien wordt het verkavelingspatroon niet aangepast. Hierdoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

7. Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld.

Het akkerbouwbedrijf is direct toegestaan op basis van het omgevingsplan van rechtswege. Daarom wordt in hoofdstuk 7 slechts de bouwkaal met één woning getoetst. Daar waar relevant wordt eveneens aan het effect van het akkerbouwbedrijf op de woning en de verdere omgeving getoetst.

7.1 M.e.r.-beoordeling

7.1.1 Algemeen

De M.E.R. regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de omgevingswet bevat regelgeving over milieueffectrapportages. De uitwerking van deze regelgeving is te vinden in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V behorende bij dit besluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een M.E.R. plicht of M.E.R. beoedelingsplicht geldt.

7.1.2 Conclusie

Het plan gaat uit van het beëindigen van de melkveehouderij en de planologische toestemming voor het houden van landbouwhuisdieren. De akkerbouwtak wordt voorgezet. Het bouwvlak voor het akkerbouwbedrijf wordt aanzienlijk verkleind. Bovendien worden agrarische opstallen gesloopt. Ter compensatie wordt één woonfunctie mogelijk gemaakt aangrenzend het akkerbouwbedrijf.

Op basis van kolom 1 van bijlage V Ob valt dit niet onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Hiervoor wordt ook verwezen naar (ECLI:NL:RBZWB:2024:2832 Rb Zeeland-West-Brabant 02-05-2024). Hierin wordt gesteld dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, omdat de ruimtelijke gevolgen beperkt zijn en niet onevenredig bezwarend zijn. De woningen zijn gepland op een perceel in landelijk gebied, maar het perceel ligt aan een weg met lintbebouwing. De ruimtelijke uitstraling van het gebied verandert niet zodanig dat het plan als stedelijk ontwikkelingsproject moet worden aangemerkt. Significante milieugevolgen liggen ten slotte niet in de lijn der verwachting. Een m.e.r.-beoordeling kan achterwege blijven.

7.2 Beschermen van gezondheid

7.2.1 Algemeen

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is daarom een gezonde fysieke leefomgeving, artikel 1.3 Omgevingswet. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

7.2.2 Overige aspecten gezondheid

Met voorliggend initiatief wordt in deze motivering zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed zal hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid van de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In deze motivering is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies en locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit niet verslechtert.

Daarnaast wordt vermeld dat ook de ter plaatse aanwezige milieukwaliteit verbeterd. Doordat op de locatie in de toekomst geen veehouderijbedrijf mag worden uitgeoefend, wordt zowel het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf als een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf uitgesloten. Initiatiefnemer zal enkel hobbymatig dieren mogen houden. De geurhinder zal afnemen wanneer geen dieren meer worden gehouden. Door de staking van de veehouderij, met als gevolg dat de ammoniakemissie aanzienlijk zal afnemen, wordt bovendien bijgedragen aan verbetering en bescherming van de natuur.

7.3 Omgevingsveiligheid

7.3.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

7.3.2 Conclusie

Met onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.

Het plangebied is op de risicokaart middels een rode ster weergegeven.



Figuur 11 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Zoals weergegeven op de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen. Daarnaast is er geen sprake van opslag voor het bewerken en/of her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl). Ook is er geen sprake van het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). In de nabijheid van het plangebied is ook geen sprake van het exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Ten slot ligt het plangebied ook niet in de nabijheid van een inrichting voor het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Er zijn geen (veiligheid) maatregelen nodig voor de realisatie van het project.

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

7.4 Bodem

7.4.1 Algemeen

De bodem moet geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem.

7.4.2 Conclusie

Door Bodeminzicht is een vooronderzoek (conform NEN5725) en verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en bouw van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van een Gemeentelijk Omgevingsplan.

7.5 Natuur en landschap

7.5.1 Algemeen

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de Wet natuurbescherming, het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming vervallen. Deze regels zijn opgegaan in de Omgevingswet via het aanvullingsspoor natuur. Dit aanvullingspoort ziet op zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Onder de Omgevingswet moet getoetst worden of nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten effecten hebben op Natura-2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel soorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit.

7.5.2 Conclusie

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Voor het agrarisch bedrijf is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De volledige rapportage is in bijlage 4 opgenomen. Hier volstaat de conclusie. Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat de stikstofuitstoot tijdens de sloop- en aanlegfase niet zorgt voor een tijdelijke toename van depositie. Ook de verschilberekening voor de gebruiksfase laat geen toename van depositie zien. Van significante effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.

Voor de aanleg- en gebruiksfase van de te realiseren woning zullen in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure een AERIUS-berekening worden aangeleverd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van het NNN. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland is gelegen op circa 910 meter afstand van het plangebied. Daarom kan worden gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

Soortenbescherming

Door Agrifirm Exlan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

Het is aan te raden om de sloop van de stallen, bouw van de nieuwe woning en aanleg van de nieuwe inrit uit te voeren buiten het broedseizoen. Er bestaat geen wettelijk vastgestelde periode voor het broedseizoen. De aanwezigheid van een broedgeval is hierin leidend. Indicatieve datumgrenzen is de periode van 15 maart tot 15 juli.

Houtopstanden

De Schotse Hooglanderstraat maakt onderdeel uit van de groene hoofdstructuur. Volgens het uitwegenbeleid mogen dergelijke groenstructuren niet wijken voor een uitweg. Met de gemeente is overeengekomen dat hier maatwerk mogelijk is. Hiervoor is een Boom Effect Analyse uitgevoerd. Hierbij is onderzocht welke bomen behouden kunnen blijven en bij welke bomen boombesparende maatregelen nodig zijn. Het is mogelijk om een inrit te realiseren. Hiermee geldt dat de uitvoerbaarheid van het plan voldoende is aangetoond. Er zal wanneer nodig vanuit de APV en de Beleidsregels Bomen 2025 een kapvergunning worden aangevraagd. De volledige rapportage is als bijlage 10 bij deze motivering gevoegd.

7.6 Luchtkwaliteit

7.6.1 Algemeen

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregele staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

7.6.2 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling ligt niet in of nabij een aandachtsgebied hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀), zoals bedoeld in artikel 5.51 van het Bkl. De gemeente Waalwijk wordt namelijk niet genoemd in de lijst van agglomeraties en gemeenten in artikel 5.541, lid 2, van het Bkl. Er hoeft dan ook niet verder in te worden gegaan op de rijksomgevingswaarden.

Gelet op de aard en de omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIMB zoals omschreven in artikel 5.54 Bkl kan worden gesteld dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging'. Er is immers slechts sprake een extra verkeersgeneratie van afgerond 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal door het toevoegen van één woning.

In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is daarom gekeken naar de achtergrondwaarden voor fijnstof en stikstofdioxide volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). Tabel 2 geeft de achtergrondwaarden en normen weer.

	Totale concentratie (µg/m ³) NO ₂	Totale concentratie (µg/m ³) PM ₁₀	Totale concentratie (µg/m ³) PM _{2,5}
Plangebied	11,94	14,61	8,26
Norm	40	40	25/20

Tabel 2 Achtergrondwaarden en -normen ter plaatse van het plangebied jaar 2025 (gegevens 2023)

Ter bescherming van de menselijke gezondheid definieert de Europese Richtlijn Luchtkwaliteit (2008/50/EG) een jaargrenswaarde van PM_{2,5}- jaargemiddelde (PM_{2,5} is fijnstof (particulier matter) waarbij de deeltjes kleiner dan 2,5 micrometer doorsnee zijn. Deze zijn naar huidige inzichten schadelijker voor de gezondheid dan PM₁₀). In artikel 2.5 van het Bkl staan de omgevingswaarden voor fijnstof. De omgevingswaarden van 25 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde en 20 µg/m³ als over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden voor PM_{2,5} zijn resultaatverplichtingen.

Uit de tabel blijkt dat de concentraties aan stikstofdioxide en fijnstof ruimschoots beneden de gestelde normen liggen. Daarmee wordt gesproken van een acceptabel woon- en leefklimaat qua luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.7 Geluid – van activiteiten en (spoor)wegverkeer

7.7.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.7.2 Conclusie

In voorliggend geval wordt één woning toegevoegd. Een woning wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig gebouw. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Voor wat betreft het aspect geluid wordt het agrarische bedrijf buiten beschouwing gelaten, aangezien dit een bestaand bedrijf is en hier geen geluidsgevoelige gebouwen worden toegevoegd.

Weg- en spoorverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied ligt niet binnen het geluidsaandachtsgebied van een spoorweg, gezien de dichtstbijzijnde spoorweg zich op circa 9,7 kilometer afstand. Echter, het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van de Schotse Hooglandersstraat. Daarom is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 9 van deze motivering. Hierna wordt kort in gegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting als gevolg van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 55 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl. Er is een gevelwering van minimaal $55 - 33 = 22$ dB benodigd om ter plaatse van de woning aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen

voldoen. Ten tijde van de toetsing van het voornemen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woning een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Dit is opgenomen als aanvraagvereiste in de regels van dit TAM-omgevingsplan. Ter plaatse van de woning is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

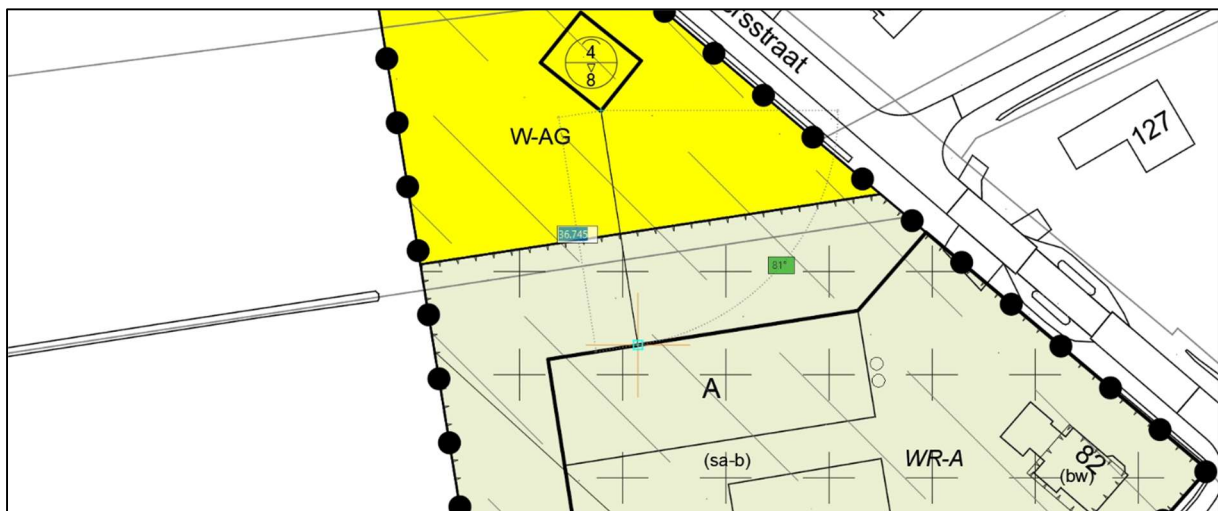
Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid/voorzieningen wordt verwezen naar onderstaande alinea's.

Solitaire bedrijvigheid

Hieronder zal de geluidshinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden geluid uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In dit geval is er sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Het enige relevante bedrijf in de omgeving van het plangebied is het agrarische bedrijf aan de Schotse Hooglandersstraat 82. Dit is tevens onderdeel van het plangebied. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de categorie 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' (categorie 2) een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De nieuwe woning bevindt zich op meer dan 30 meter (36,7 meter) afstand van het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf (gemeten vanaf het nieuwe bouwvlak van het agrarisch bedrijf tot aan het bouwvlak van de nieuwe woning, zie hiervoor ook figuur 12). Hiermee wordt aan deze richtafstand voldaan. Ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 12 Uitsnede plankaart, afstand nieuwe woning en bouwvlak akkerbouwbedrijf (Bron: Bragis)

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met geluid.

7.8 Geur

7.8.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over

geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

7.8.2 Conclusie

De nieuwe woning is op basis van het Bkl een geurgevoelig gebouw voor de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen met landbouwhuisdieren. Deze woning ligt buiten de bebouwde kom binnen de begrenzing van "Bestemmingsplan Buitengebied". Echter, aan de overkant van de Schotse Hooglandersstraat is sprake van een aaneengesloten woonbebouwing. Daarom wordt in deze paragraaf voor de zekerheid aan zowel de afstanden voor binnen als buiten de bebouwde kom getoetst. De nieuwe woning wordt binnen het bouwvlak van het voormalig agrarisch bedrijf gebouwd. Hiervoor wordt ook verwezen naar de verbeelding behorende bij dit TAM-omgevingsplan.

Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor – afstand tot nieuwe woning

Normaal gesproken moet een bedrijf dat landbouwhuisdieren houdt met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw toetsen aan de toelaatbare geurnorm op zo'n gebouw (artikel 22.98, eerste lid van het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Waalwijk/ artikelen 5.109, eerste en tweede lid en 5.109a van het Bkl). Wanneer een woning komt op een locatie die na 19 maart 2000 nog in gebruik was voor het houden van landbouwhuisdieren geldt dit niet wanneer minimaal een afstand van 50 meter (buiten de bebouwde kom) en 100 meter (binnen de bebouwde kom) ligt tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van de nieuw te bouwen woning. Dit is bepaald in artikel 22.100 van het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Waalwijk / artikel 5.111 van het Bkl.

Geur landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor – afstand en ondergrens afstand tot geurgevoelig gebouw

In artikel 22.101 van het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Waalwijk/ artikel 5.115 van het Bkl staan regels over de afstand waaraan een bedrijf met landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor dient te

voldoen tot een nieuwe woning. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 meter (buiten de bebouwde kom) en 100 meter (binnen de bebouwde kom) tussen het emissiepunt van het bedrijf met landbouwhuisdieren en de gevel van de nieuwe woning die ligt buiten de bebouwingscontour geur. Daarnaast geldt een minimale afstand van 25 meter vanaf de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelige gebouw (nieuwe woning).

Afstand nieuwe woning tot dichtstbijzijnde inrichting met landbouwhuisdieren

Met betrekking tot veehouderijen wordt benoemd dat gelet op vorenstaande wordt vermeld dat de dichtstbijzijnde veehouderij zich op een afstand van circa 500 meter bevindt, namelijk aan de Engelseweg 8. Aan de Schotse Hooglandersstraat 119 bevinden zich nog de rechten van een melkrundveehouderij. Dit perceel heeft inmiddels immers een woonfunctie. De nieuwevestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie is gezien de vele woonfuncties niet wenselijk of aannemelijk. Met de milieutoestemming hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden. Het bedrijf aan de Engelseweg 8 betreft een bedrijf met landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor. In artikel 5.115 van het Bkl staan regels over de afstand waaraan een bedrijf met landbouwhuisdieren dient te voldoen tot een geurgevoelig gebouw. Dit is een minimale afstand van 50 meter (buiten de bebouwde kom) en 100 meter (binnen de bebouwde kom). Aan de afstand voor zowel binnen als buiten de bebouwde kom wordt ruimsschoots voldaan.

Gezondheid en achtergrondbelasting geur

Ook voor het bepalen van het beschermen van de gezondheid van geurgevoelige gebouwen in het buitengebied is het aspect geur van belang. Hierbij gaat het om de cumulatieve geurhinder als gevolg van de geuremissie van alle veehouderijen in een bepaald gebied.

De omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft een kaart opgesteld waarop de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, in odour units per kubieke meter (ouE/m^3), per locatie is af te lezen. Als bronnenbestand is een export van de Kernregistratie Dierenverblijven Brabant genomen (juni 2023). De achtergrondbelasting is berekend als de sommatie van alle individuele bijdragen van de afzonderlijke veehouderijen op een punt. Deze kaart geeft een indicatie van de hoogte en verdeling van de geurconcentraties over de gehele regio. Volgens de uitsnede van deze kaart in figuur 13 is ter plaatse van het plangebied sprake van een achtergrondbelasting van minder dan $1,5 \text{ ouE}/\text{m}^3$. Daarmee is sprake van een zeer goede geursituatie.



Figuur 13 Uitsnede kaart van de ODZOB achtergrondbelasting geur juni 2023, locatie nieuwe woning indicatief omlijnd met rode cirkel (Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Afstand nieuwe woning tot overige bedrijvigheid met geuremissie

Hieronder zal de geurhinder van overige bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden geur uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In dit geval is er sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Het enige relevante bedrijf in de omgeving van het plangebied is het agrarische bedrijf aan de Schotse Hooglandersstraat 82. Dit is tevens onderdeel van het plangebied. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de categorie 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' (categorie 2) een richtafstand van 10 meter voor het aspect geur. De nieuwe woning bevindt zich op meer dan 10 meter afstand van het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf. Hiermee wordt aan deze richtafstand voldaan. Ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor dit plan. Naast een goede geursituatie ter plaatse wordt niemand met deze ontwikkeling in zijn of haar belangen geschaad.

7.9 Trilling

7.9.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

7.9.2 Conclusie

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 9,7 kilometer afstand van het plangebied. Daarnaast is er in de directe omgeving ook geen sprake van functies/activiteiten die relevante trillingshinder veroorzaken. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

7.10 Archeologie en cultuurhistorie

7.10.1 Algemeen

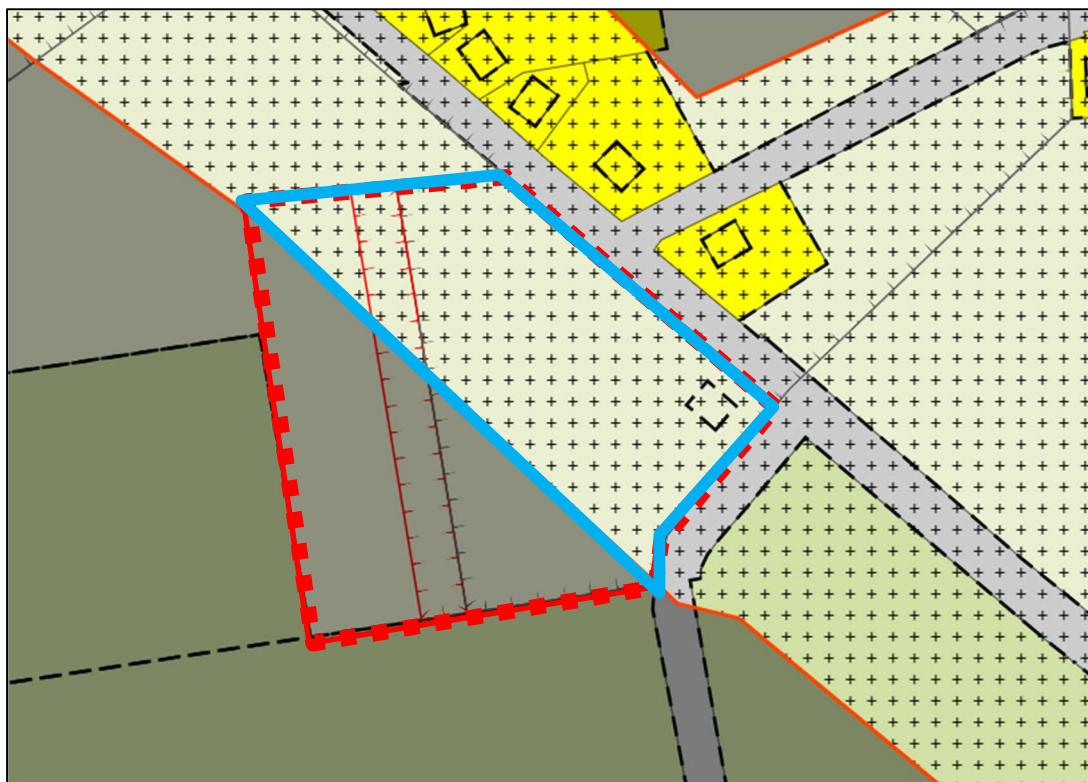
De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Bkl. De gemeente kan

in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Als in een omgevingsplan regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, bepaalt het omgevingsplan dat die regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m² (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen (artikel 5.130 lid 5 Bkl). Bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in zo'n gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

7.10.2 Archeologie

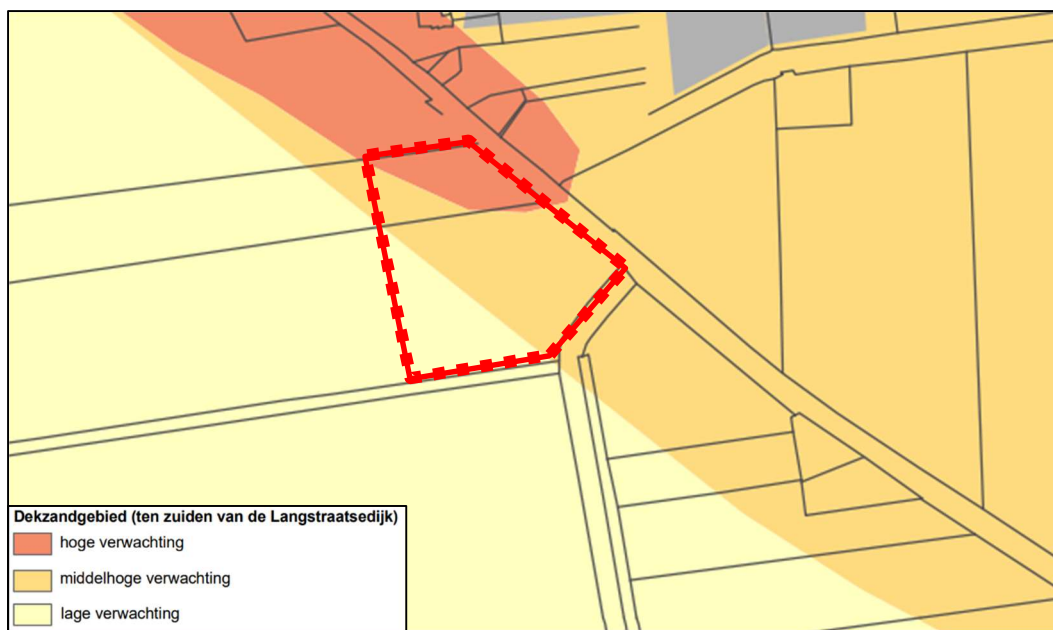
Het archeologiebeleid van de gemeente Waalwijk is door vertaald in het nu geldende omgevingsplan van rechtswege, onderdeel 'Bestemmingsplan Buitengebied'. Het plangebied is deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het plangebied is in figuur 14 rood omlijnd, het gedeelte van het plangebied dat is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is met blauw aangeduid.



Figuur 14 Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan respectievelijk 100 m² dieper dan 0,7 meter onder het maaiveld dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken te worden verstoord worden voldoende zijn vastgesteld. In afwijking daarvan kan een omgevingsvergunning worden verleend wanneer de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgelegd.

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Waalwijk (figuur 15, plangebied rood omlijnd) is het plangebied deels voorzien van hoge, middelhoge en lage verwachting. Het gedeelte waar de nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd is voorzien van een hoge verwachting.



Figuur 15 Archeologische verwachtingskaart gemeente Waalwijk (Bron: gemeente Waalwijk, bewerkt)

Door ArcheoPro is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek aan te bevelen. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee bij de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

7.10.3 Cultuurhistorie

Met betrekking tot cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 6.4 van deze onderbouwing. Hier wordt omschreven dat cultuurhistorie geen belemmering is voor voorgenomen ontwikkeling.

7.10.4 Conclusie

Vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie is sprake van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

8. Financiële en maatschappelijke verantwoording

8.1 Financieel-economische haalbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

8.1.1 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

8.1.2 Nadeelcompensatie

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

8.2 Maatschappelijke verantwoording

8.2.1 Proces

Er heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met de gemeente. Op 24 maart 2023 is een conceptaanvraag ingediend. De gemeente heeft destijds aangegeven niet akkoord te zijn met het totaalplan. Hierop volgend is op 21 oktober 2023 een aangepast conceptaanvraag ingediend bij de gemeente Waalwijk. In de eindbrief zijn enkele voorwaarden voor de ontwikkeling meegegeven.

8.2.2 Resultaten proces met derden

Het plan is aan verschillende vooroverleg partners voorgelegd.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft aangegeven dat het uitgangspunt is dat er een goed woon- en leefklimaat is ter plaatse van de woning. Dit wordt aangetoond in voorliggende motivering. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat zij dit een geschikte locatie achten voor het toevoegen van een woning (bebouwingsconcentratie). Vanuit het vooroverleg met de provincie is het plan ongewijzigd gebleven.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) heeft 20 mei 2025 een advies toegezonden voor het plan. De opmerkingen vanuit dit advies zijn verwerkt in voorliggende motivering. Doordat de motivering is aangepast op deze punten kan de OMWB met deze ontwikkeling instemmen.

Waterschap Brabantse Delta

Het plan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Zij hebben 28 mei 2025 laten weten akkoord te gaan met het omgevingsplan.

Archeologie

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door Kragten in opdracht van de gemeente Waalwijk. Hierna is het rapport definitief gemaakt.

Voor de rest wordt aangegeven dat er geen belangen zijn voor leidingbeheerders van gas, water en hoogspanning. Bij de definitieve vergunningsaanvraag wordt de nieuwe woning getoetst aan de criteria van Welstand.

8.3 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De gemeente Waalwijk heeft een 'Handreiking participatie' opgesteld die vanaf 2023 in gebruik is bij ruimtelijke plannen. De handreiking 'Betrekk mensen in de omgeving bij jouw plan' is een hulpmiddel voor het voeren van een omgevingsdialoog. In bijlage 8 is het plan van aanpak van de participatie opgenomen.

Aan de hand van de handreiking is bepaald dat voor dit plan beperkt participatie nodig is. Daarom is het volgende stappenplan gevolgd:

- Bespreken van het plan met de burens en andere omwonenden en betrokkenen;
- Verder uitwerken van de plannen;
- Verslaglegging.

Initiatiefnemer heeft een brief verstuurd naar omwonenden met daarin de reactie. Deze brief is opgenomen als bijlage 7 bij deze motivering.

Naar aanleiding van de ontvangen brief is contact opgenomen met de initiatiefnemer. Een van de omwonenden heeft zijn zorgen geuit over mogelijk verlies van uitzicht richting 's Gravenmoer. Het gaat hierbij om de bewoner(s) van de locatie Schotse Hooglandersstraat 123 in Waspik. Deze woning ligt tegenover het plangebied. Hij gaf aan dat dit uitsluitend geldt voor de periode van november tot maart. Daarbuiten staat de bestaande erfbeplanting in blad en reikt het uitzicht slechts tot aan deze beplanting/groensingel. Met de komst van een nieuwe woning wordt dit uitzicht niet verder ontnomen. Door de nieuwe landschappelijke inpassing wordt geborgd dat de ruimtelijke kwaliteit voor omwonenden niet verslechtert. Voor het uitzicht geldt dat de bestaande erfbeplanting zoveel mogelijk behouden blijft. Enkel op de plek van de toekomstige inrit wordt bestaande erfbeplanting verwijderd. Door het bouwvlak van de nieuwe woning wat verder van de straat te leggen en het functieveld in het noorden wat te verkleinen wordt tegemoet gekomen in de zorg van omwonenden en wordt verlies van uitzicht richting 's Gravenmoer en de achterliggende landerijen voorkomen. Het blijft voor omwonenden mogelijk om via de inrit langs de woning te kijken.

Het plan is verder positief ontvangen, en om die reden is het bouwplan verder ongewijzigd gebleven.

9. Belangenafweging en conclusie

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In artikel 4.2 Omgevingswet is vervolgens ook aangegeven dat het gemeentelijke omgevingsplan met voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

9.1 Belangenafweging

Met betrekking tot de evenwichtige toewijzing van functies aan locaties (ETFAL) wordt opgemerkt dat:

1. De volgende activiteiten zijn getoetst: het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het voortzetten van het akkerbouwbedrijf met bijbehorende voorzieningen;
2. Getoetst is aan het beleidskader, hieruit blijkt dat het planvoornemen in lijn is met het relevante beleid;
3. Getoetst is aan de instructieregels uit Afdeling 5.1 van het Bkl, hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen;
4. Getoetst is aan de instructieregels uit Afdeling 5.2 van het Bkl, hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen;
5. Ontheffing van de instructieregels uit Afdeling 5.3 van het Bkl is niet nodig;
6. Getoetst is aan de instructieregels van de provincie, hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen;
7. De activiteit 'Wonen' en het voortzetten van het akkerbouwbedrijf met bijbehorende voorzieningen kan gelet op het bovenstaande worden toegestaan;
8. De volgende regels uit het omgevingsplan worden ingetrokken/aangevuld: hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 10 van deze motivering.

9.2 Conclusie

Alles overwegende is de beoogde woningbouwontwikkeling aanvaardbaar. De impact op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

10. Wijziging van het omgevingsplan: hoe gaan we het regelen?

10.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieuen omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

10.2 Opzet van de regels

10.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrecht en slotbepalingen.

10.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit plan beoogt herontwikkeling de Schotse Hooglandersstraat 82 te Waspik. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Waalwijk. Technisch is het dat niet, maar dat hoeft ook nog niet. Juridisch moeten de hoofdstukken van dit plan worden gelezen als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Waalwijk. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden. Dus:

- hoofdstuk 1 (Inleidende regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22a, paragraaf 1;
- hoofdstuk 2 (Functies en andere gebiedsaanwijzingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22a, paragraaf 2;
- hoofdstuk 3 (Algemene regels ten aanzien van activiteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22a, paragraaf 3;
- hoofdstuk 4 (Overgangsrecht en slotbepalingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22a, paragraaf 4;
- bijlages (bij Schotse Hooglandersstraat te Waspik) moet worden gelezen als bijlage 1 etc. bij hoofdstuk 22a.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

10.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Schotse Hooglandersstraat 82 Waspik, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0867.OPWSPSchHglstr82-ON01 vastgelegd op ruimtelijkeplannen.nl.

10.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (artikel 7): Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen indien een perceel, of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene afwijkingsregels (artikel 8): In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in voorliggend TAM-omgevingsplan af te wijken.
- Parkeerregelgeving (artikel 9).
- Kamerbewoning (artikel 10).

10.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

10.2 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Ten aanzien van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Waalwijk (vastgesteld 9 december 2010).

Agrarisch (artikel 4)

De gronden behorende bij het akkerbouwbedrijf zijn voorzien van de functie 'Agrarisch'. Door beëindiging van de veehouderijtak en sloop van overtollige bebouwing en verharding kan het bouwvlak verkleind worden naar circa 0,45 ha. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - beslotenheid'. Daarnaast is in de regels geborgd dat er geen landbouwhuisdieren meer mogen worden gehouden.

Wonen – AG (artikel 5)

De gronden voor de te realiseren woning zijn voorzien van de functie 'Wonen - AG'. De voorwaarden vanuit de provincie zijn geborgd in de regels. Daarnaast is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat het geheel landschappelijk wordt ingepast.

Waarde – Archeologie (6)

De gronden die niet zijn meegenomen in het archeologisch onderzoek zijn voorzien van de functie 'Waarde - Archeologie'. De gronden binnen de functie 'Waarde – Archeologie' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de grond eigen zijnde archeologische waarden. Er geldt een onderzoeksplicht bij grondbewerkingen op meer dan 100 m² en dieper dan 0,70 m onder het maaiveld.

Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Rekenmodule beleidsregel
Bijlage 3	Vooronderzoek conform (NEN5725) en verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740)
Bijlage 4	AERIUS-berekening
Bijlage 5	Quickscan natuurwaarden
Bijlage 6	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
Bijlage 7	Brief participatie
Bijlage 8	Opzet participatie
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 10	Boom Effect Analyse (BEA)