

Toelichting bestemmingsplan

*Zeelandsedreef 31
Schaijk*



Toelichting bestemmingsplan

Datum: 15 maart 2022
Status: Vastgesteld
Opgesteld door: E. van den Berselaar

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Huidige en gewenste situatie	4
1.2 Ruimtelijke en functionele structuur	5
2 Planologisch kader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.2.1 Structuurvisie	6
2.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant	8
2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	8
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Structuurvisie	11
2.3.2 Bestemmingsplan	12
2.3.3 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd	15
2.3.4 Omgevingsdialoog	16
3 Ruimtelijke aspecten	17
3.1 Verkeer en infrastructuur	17
3.2 Cultuurhistorie, archeologie en aardkunde	17
4 Milieuaspecten	18
4.1 Geluid	18
4.2 Luchtkwaliteit	18
4.3 Geur	20
4.4 Water	22
4.5 Natuur	24
4.6 Bodem	25
4.7 Gezondheid	25
4.8 Externe veiligheid	25
4.9 Overige aspecten	26
5 Uitvoerbaarheid en procedure	27
5.1 Economische uitvoerbaarheid	27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.3 Te volgen procedure	27
6 Conclusie	28
Bijlagen	29

1 Inleiding

Op de locatie Zeelandsedreef 31 wordt door initiatiefnemer een varkenshouderij geëxploiteerd. Initiatiefnemer heeft de locatie ingeschreven voor de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Hierop is een positief besluit genomen op 9 juli 2020. Initiatiefnemer wenst de bestemming na beëindiging te wijzigen in 'Wonen'.

De locatie heeft conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd de enkelbestemming 'Agrarisch – 2' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te wijzigen naar 'Wonen' maar met de gewenste situatie wordt niet volledig voldaan aan de voorwaarden. Onderhavig document betreft de toelichting bij de partiële herziening van het bestemmingsplan.

Ligging

De locatie is gelegen aan Zeelandsedreef 31 is gelegen in het buitengebied van Schaijk, gemeente Landerd. De kern van Zeeland is gelegen op een afstand van circa 600 meter. In de directe omgeving zijn zowel agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven als burgerwoningen gelegen.



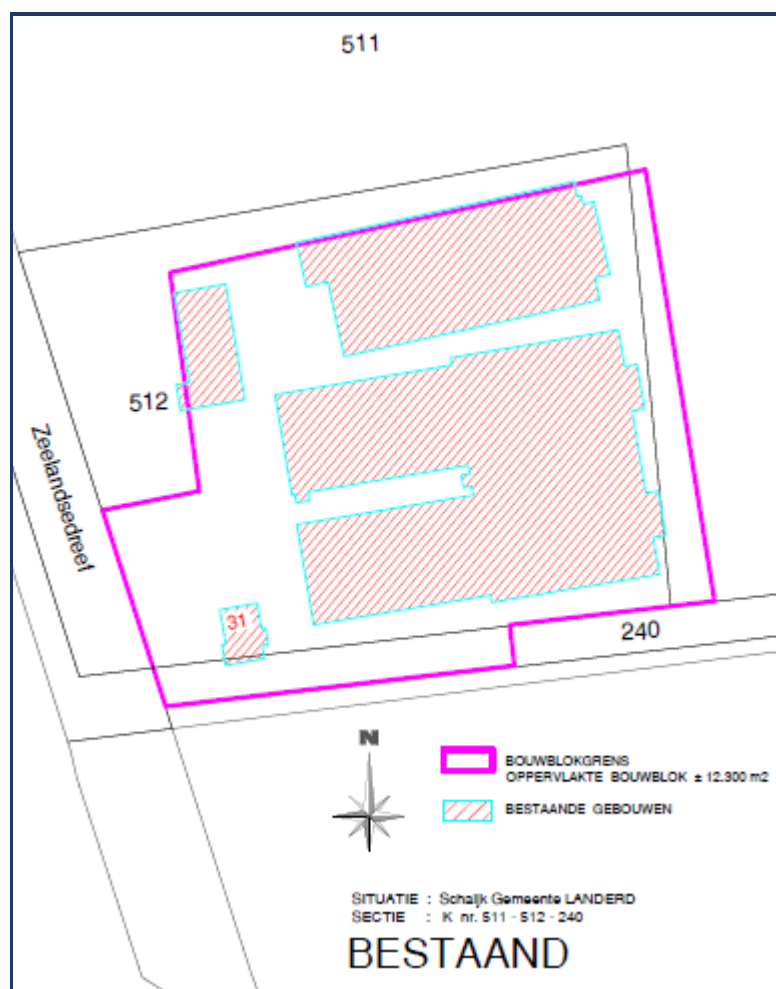
Afbeelding 1: Bovenaanzicht, bron: googlemaps



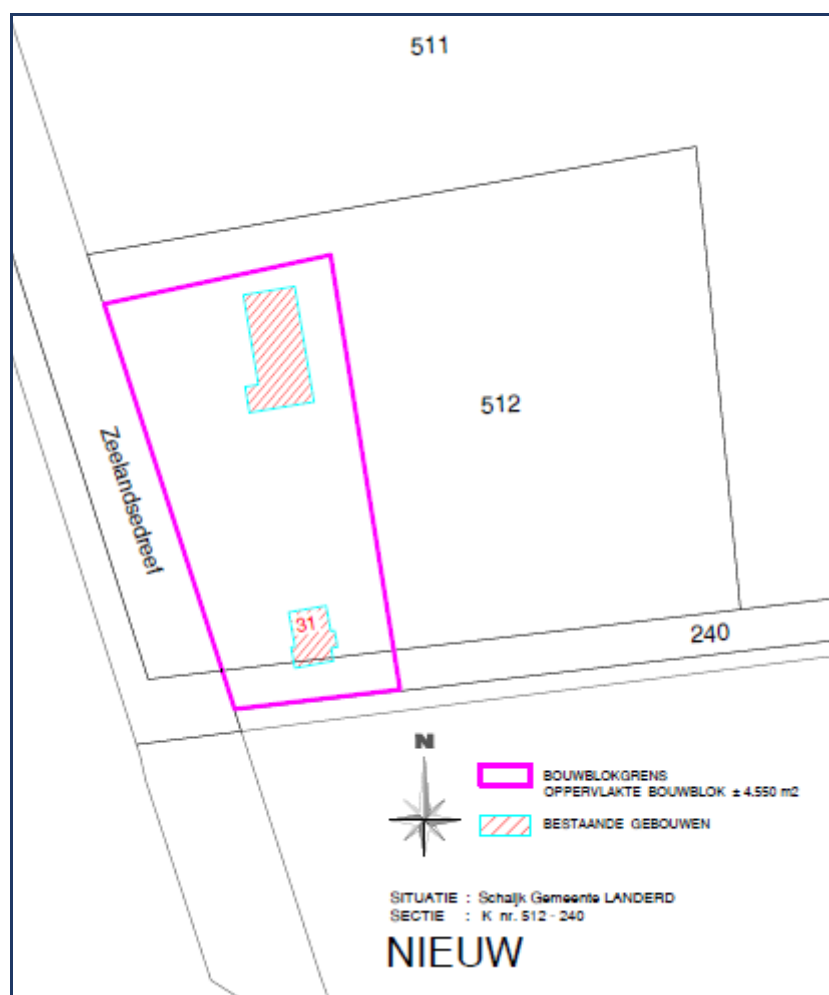
Afbeelding 2: Ligging van het bedrijf in de omgeving, bron: googlemaps

1.1 Huidige en gewenste situatie

In de huidige situatie is op de locatie Zeelandsedreef 31 een varkenshouderij gevestigd. Deze wordt beëindigd in het kader van de subsidieregeling sanering varkenshouderij. In de beoogde situatie worden de stallen gesloopt. De woning en de schuur blijven behouden en krijgen de bestemming 'Wonen'. Zie hieronder de huidige en beoogde situatie.



Afbeelding 3: Huidige situatie



Afbeelding 4: Beoogde situatie

1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie is gelegen in het buitengebied van Schaijk. De locatie is gelegen aan een verharde weg. De Zeelandsedreef wordt gebruikt door verkeer van en naar de agrarische bedrijven en de kern van Zeeland. De Zeelandsedreef komt uit op de Rijksweg N324. De bouwstijlen in de omgeving zijn wisselend.

Het meest nabijgelegen bouwvlak van derden betreft een paardenhouderij, Schaijkseweg 17, op een afstand van circa 54 meter vanaf de woning aan Zeelandsedreef 31. Op een afstand van 147 meter van de woning is een geitenhouderij gevestigd aan Schaijkseweg 10/10a. Op Zeelandsedreef 29 is een pluimveebedrijf gevestigd op een afstand van 155 meter van de woning. Aan de westzijde van de locatie loopt de Zeelandsedreef. De overige zijden van de locatie grenzen aan landbouwgrond. De Maashorst is gelegen op circa 680 meter.

2 Planologisch kader

De ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als deze past binnen het gestelde beleid door de diverse overheden. Hieronder wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

2.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De SVIR is vastgesteld en in werking getreden op 13 maart 2012. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040. Het doel van deze structuurvisie is een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland creëren. Het Rijk richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt daarnaast 13 nationale belangen. hiervoor is het Rijk verantwoordelijk. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt de samenhang van deze rijksbelangen met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

De nationale belangen uit de SVIR worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening juridisch geborgd middels twee besluiten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een gedeelte van de bepalingen in het Barro worden in de regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) uitgewerkt.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en heeft geen betrekking op de nationale projecten zoals genoemd in het Barro. Verdere toetsing aan dit beleid is dan ook niet noodzakelijk. Aspecten waaronder milieu, waterhuishouding en overige zaken welke van belang zijn en geborgd zijn middels het Bro zullen in deze onderbouwing worden getoetst.

2.2 Provinciaal beleid

Het planologische beleid van de provincie is verwoord in de structuurvisie ruimtelijke ordening en juridisch geborgd middels de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.2.1 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Deze partiële herziening is in werking getreden op 19 maart 2014.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis

voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid.

De locatie aan de Zeelandsedreef 31 te Schaijk is gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, zorg en welzijn, duurzame vormen van energiewinning en de ontwikkeling van met name grondgebonden veehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk.

Onderhavige ontwikkeling betreft het beëindigen van een agrarisch bedrijf en wijziging van de bestemming naar 'Wonen'. Het beëindigen van het agrarisch bedrijf sluit aan bij de visie voor de groenblauwe mantel.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

2.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

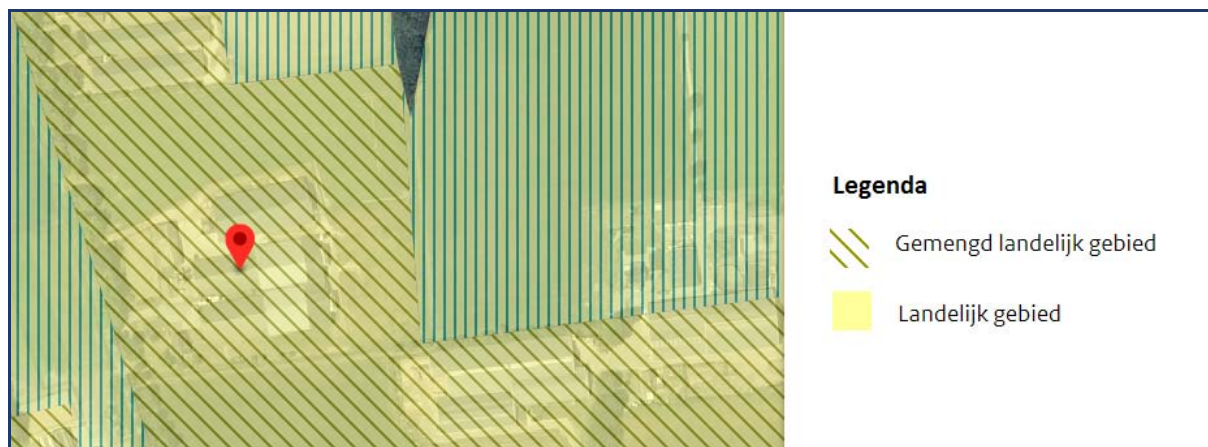
De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, 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.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

Onderhavige locatie is gelegen in 'Gemengd landelijk gebied'. Zie hieronder de uitsnede van de kaart behorende tot de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart behorende tot Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Hieronder wordt getoetst aan de van toepassing zijnde regels.

Paragraaf 3.1.2 basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- 1. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- 2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- 3. meerwaardecreatie.*

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- 1) de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
 - a. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 - b. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*
- 2) bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
- 3) gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- 1. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- 2. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- 3. 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 volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8 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:

1. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
2. 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 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

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

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

1. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
2. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

1. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
4. het wegnemen van verharding;
5. het slopen van bebouwing;
6. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
7. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

De beoogde ontwikkelingen vinden plaats binnen het huidige bouwvlak welke verkleind wordt. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De Interim omgevingsverordening stelt regels aangaande de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Hierbij bevat de toelichting een verantwoording dat de verbetering binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid past en de wijze waarop deze verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

De gemeenteraad van Landerd heeft eigen beleid opgesteld inzake kwaliteitsverbetering van het landschap. Het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' wordt in paragraaf 2.3.3 verder toegelicht.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Het betreft een bestaande bedrijfswoning. De wens is om deze in gebruik te nemen als burgerwoning.

Lid 2. Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;*
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.*

Dit lid is niet van toepassing.

Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Niet van toepassing.

- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*

Het betreft geen splitsing of gebouw met cultuurhistorische waarde.

- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Het betreft het ingebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Hierbij vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. De stallen worden gesloopt. De schuur blijft behouden in verband met de paardenhobby en opslag van materiaal ten behoeve van de locatie. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden.

Het plan voldoet aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.3 Gemeentelijk beleid

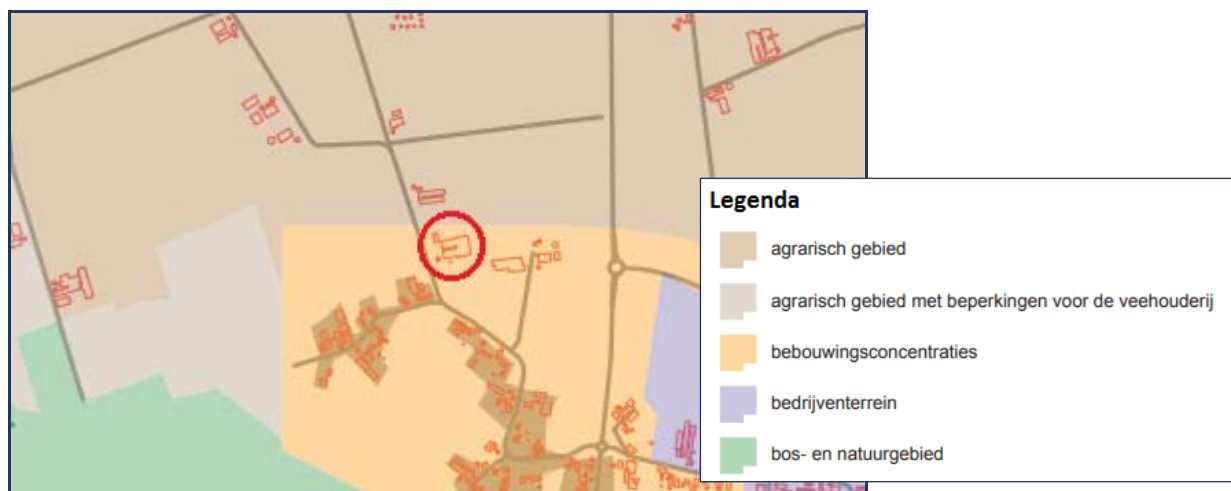
2.3.1 Structuurvisie

De Structuurvisie gemeente Landerd is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 februari 2019. De structuurvisie is opgesplitst in twee delen. Het eerste deel bestaat uit een visiedeel, waarin de hoofdlijnen van beleid worden beschreven. Dit beleid is geordend in vijf beleidsvelden: wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit. De locatie is gelegen in een 'Bebouwingsconcentratie'. Voor wonen op een voormalige agrarische locatie in een bebouwingsconcentratie worden mogelijkheden geboden.

De bebouwingsconcentraties kennen van oudsher een functiemenging die karakteristiek is voor de omgeving. De gemeente Landerd wil, binnen de wettelijke milieukaders, deze functiemenging in stand houden. De gemeente Landerd laat wonen in de bebouwingsconcentraties toe, onder volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren";
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd";
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

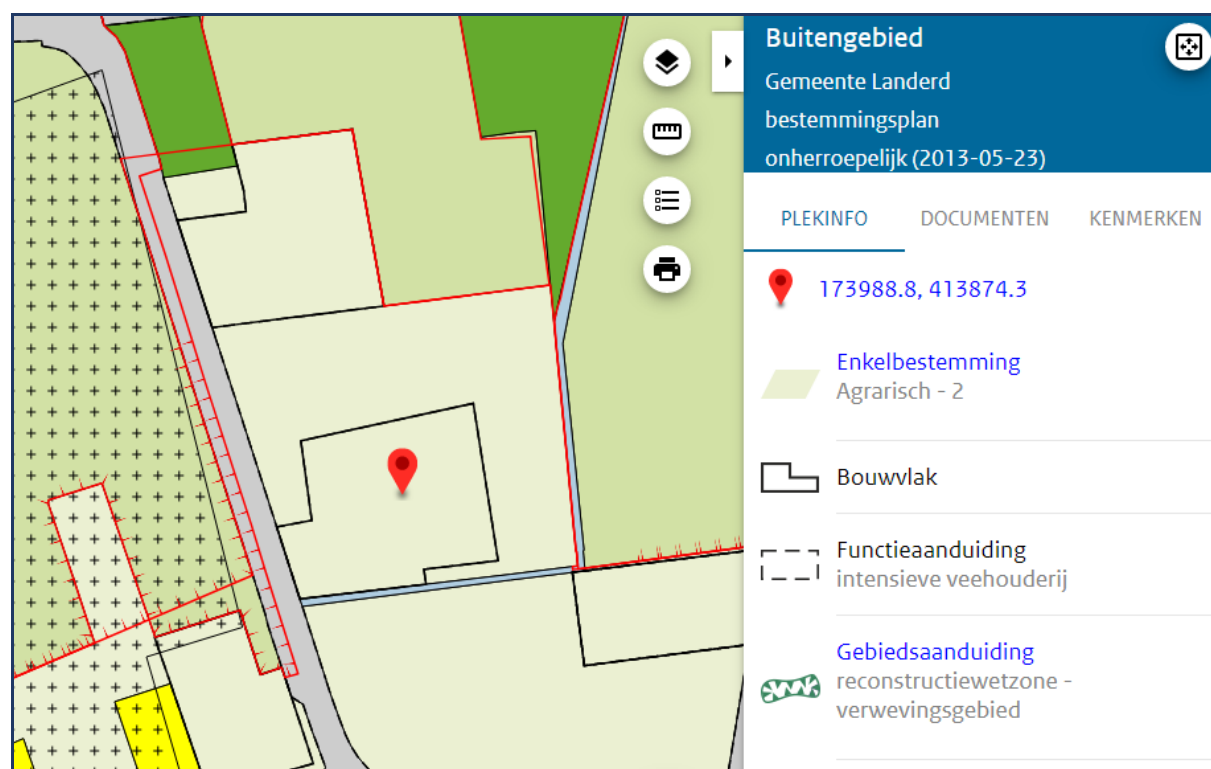
Het betreft in onderhavige situatie een bestaande woning. De parkeervraag wordt opgelost op het eigen erf. Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu. Dit wordt uitgebreid getoetst in deze ruimtelijke onderbouwing. Getoetst wordt aan het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd.



Afbeelding 7: Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie gemeente Landerd

2.3.2 Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 23 mei 2013, van de gemeente Landerd heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch-2' met bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de locatie in de bestemming 'Wonen'. In artikel 4.7.1 is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hieraan wordt getoetst.



Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Landerd'

4.7.1 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Artikel 23 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. *agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;*

Het bedrijf neemt deel aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen waardoor een intensieve veehouderij op deze locatie niet meer toegestaan zal zijn. Bij het bedrijf is slechts 2 hectare landbouwgrond aanwezig. Een grondgebonden agrarisch bedrijf is hierdoor ook geen optie.

b. *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en beeldbepalende boerderijen en indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 1000 m³ bedraagt;*

Onderhavig initiatief betreft geen woningsplitsing.

c. *bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;*

Onderhavig initiatief betreft geen woningsplitsing.

d. *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;*

Onderhavig initiatief betreft geen woningsplitsing.

e. *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;*

De bebouwde oppervlakte wijzigt met het initiatief niet.

f. *de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;*

De woning blijft onveranderd.

g. *de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*

De bestaande situering wordt niet gewijzigd.

h. *de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Alle overige gebouwen dienen te worden gesloopt. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vermeerderd. Hiervoor geldt het volgende:*

1. *per aantal vierkante meters gesloopte oppervlakte is 25% extra bebouwde oppervlakte toegestaan. De reeds toegestane 80 m² telt niet mee bij de berekening van het percentage;*
2. *de in totaal toegestane bebouwde oppervlakte mag echter niet meer bedragen dan 200 m²;*

In de beoogde situatie wordt een oppervlakte van circa 6.370 m² gesloopt. Initiatiefnemer wenst de schuur naast het huis met e en oppervlakte van circa 343 m² te behouden. 25% van 6.370 m² is circa 1.593 m². Conform bovengenoemde voorwaarde mag maximaal 200 m² in totaal aan bijgebouwen aanwezig zijn. In de regels voor de bestemming 'Wonen' is ook een sloopbonusregeling opgenomen maar dan op basis van inhoud. Zie hieronder artikel 3.3.1. De te behouden inhoud aan bijgebouwen is circa 1.600 m³. Hiervoor dient minstens 3.233 m³ gesloopt. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De overige voorwaarden worden uitgewerkt in deze onderbouwing. Hieraan wordt voldaan.

3.3.1 Omgevingsvergunning sloopbonusregeling vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [23.2.4](#) teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten met een aantal kubieke meter, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. *de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vermeerderd, waarbij gerekend wordt in kubieke meters. Hiervoor geldt het volgende:*

1. *bij gedeeltelijke sloop van het meerdere van 360 m³ op eigen locatie: maximaal 25% van het gesloopte volume, gerekend in kubieke meters, mag worden teruggebouwd;*
2. *bij totale sloop van het meerdere van 360 m³ op eigen locatie mag het volgende worden teruggebouwd:*
 - *bij sloop van 360 m³ tot 2250 m³: 360 m³ + 50% van alles tussen de 360 m³ en 2250 m³;*
 - *bij sloop van 2250 m³ - tot 4500 m³: 1305 m³ + 30% van alles tussen de 2250 m³ - 4500 m³;*
 - *bij sloop vanaf 4500 m³: 1980 m³ + 25% van alles boven de 4500 m³;*

b. *uitsluitend de sloop van legaal gebouwde (voormalige bedrijfs)gebouwen komen in aanmerking voor deze sloopbonusregeling;*

c. *bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie vereist;*

d. *er is sprake van zuinig ruimtegebruik;*

e. *er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*

f. *de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;*

g. *het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*

h. *qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;*

i. *het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.*

i. *uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*

Dit onderdeel is uitgebreid getoetst in paragraaf 4.6. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

j. *voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;*

De woning betreft een bestaande woning. Een bedrijfswoning dient aan dezelfde eisen te voldoen als een burgerwoning. Derhalve kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

k. *er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere voor het aspect geur indien sprake is van een geurgevoelig object;*

Voor een woning welke in het verleden tot een veehouderij behoorde gelden vaste afstanden tot omliggende bedrijven. Hieraan wordt voldaan. De achtergrondgeurbelasting is, volgens de gegevens in de 'Evaluatie geurbeleid 2017 Gemeente Landerd' te hoog. Echter neemt de geurbelasting ter plaatse en in de omgeving sterk af wanneer het eigen bedrijf wordt beëindigd. In paragraaf 4.3 wordt dit aspect verder uitgewerkt en onderbouwd. De achtergrondbelasting is hierbij berekend. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

In de omgeving zijn verschillende veehouderijen, waaronder een geitenhouderij, gelegen. Het College heeft op 29 maart 2018 een besluit genomen aangaande de werkwijze rondom gezondheidsrisico's en geitenhouderijen. Naast de standstill voor het aantal geiten is afgesproken dat wenselijke

ontwikkelingen binnen een straal van 2 km rondom een geitenhouderij worden toegestaan na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk. Het betreft hier echter een bestaande woning, het gebruik wijzigt met de ontwikkeling niet.

l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
Het aantal verkeersbewegingen neemt met het initiatief af. Met name het aantal bewegingen van vrachtverkeer zal in de beoogde situatie sterk verbeteren.

m. er is sprake van zuinig ruimtegebruik; hiertoe wordt een bestemmingsvlak opgenomen dat passend is bij het gebruik ten behoeve van de functie wonen. Het overige deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
Het bestemmingsvlak zal verkleind worden zodanig dat de achterblijvende bebouwing, erfverharding en tuin binnen een passend bouwvlak komen te liggen.

n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en bijgevoegd. De uitvoering zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

o. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
Het initiatief voldoet aan de vereiste kwaliteitsverbetering conform het gemeentelijk beleid. Deze is opgenomen in de bijlage.

p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
Omliggende bedrijven worden niet verder beperkt in hun mogelijkheden omdat het een voormalige bedrijfswoning bij een veehouderij betreft. De toetsing op het gebied van milieu, waaronder geur, geluid en fijnstof wijzigt niet met onderhavig initiatief. Door het wegvallen van de geur-, ammoniak en fijnstofemissies zal een verbetering van het woon- en leefmilieu plaatsvinden. Het aantal verkeersbewegingen neemt af alsmede de geluidsemisatie. Een uitgebreide toetsing vindt plaats in onderhavige onderbouwing.

q. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
Het betreft een bestaande woning met bestaande schuur. Het bestemmingsvlak zal worden aangepast, deze is weergegeven op de situatietekening.

r. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden.
Gezien de afname van de eerdergenoemde emissies, de sloop van bestaande bebouwing en het hergebruik van bestaande bebouwing zal de gewenste ontwikkeling de omschreven waarden ten goede komen. Dit is uitgebreid getoetst en weergegeven in onderhavig document.

s. de regels van Artikel 23 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
Deze regels worden van toepassing verklaard.

Niet voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd onder 4.7.1 sub h. Derhalve is het college niet bevoegd om in deze situatie gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan wordt dan ook partieel herzien.

2.3.3 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

Op 18 april 2013 is het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' door de raad vastgesteld. Onderhavige ontwikkeling valt in categorie 3 zoals genoemd in dit beleid. Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). De gemeente Landerd wijkt hiervan af. Ook deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een

qualiteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee mkm's worden getroffen (zie paragraaf 2.2 "Kwaliteitsverbeterende maatregelen"). Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

Dit beleid is uitgewerkt in een landschappelijkinpassingsplan en toelichting in de bijlage.

2.3.4 Omgevingsdialog

De gemeente heeft het houden van een dialoog met de omgeving verplicht gesteld. Initiatiefnemer is op 31 mei en 5 juni 2021 de dialoog met de omwonenden aangegaan. Initiatiefnemer is persoonlijk langs gegaan om zijn plan uit te leggen. De verslagen zijn opgenomen in de bijlage. Uit de dialoog kwamen geen bijzonderheden naar voren.

3 Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke aspecten verkeer, cultuurhistorie, archeologie en aardkunde komen in dit hoofdstuk aan bod. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het beleid omtrent deze aspecten.

3.1 Verkeer en infrastructuur

De verkeersbewegingen met betrekking tot de woning en het bijgebouw blijven ongewijzigd. Er is geen sprake van een extra verkeersaantrekkende werking door het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bedrijfsverkeer vervalt. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Aan de CROW-norm en de vereiste twee parkeerplaatsen per woning conform de 'Parkeernota Landerd 2012' wordt voldaan. Om de woning te kunnen bereiken dient van een bestaande inrit gebruik te worden gemaakt. Ten behoeve van toegang tot het bijgebouw blijft de tweede inrit in gebruik.

3.2 Cultuurhistorie, archeologie en aardkunde

Het 'verdrag van Malta', Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, is in 1998 bekrachtigd in Nederland. Dit verdrag krijgt binnen Nederland vorm middels de Wet op de archeologische monumentenzorg. De Nota Belvédère geeft aan dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met eventuele cultuurhistorie ter plaatse. De nota en het verdrag leiden ertoe dat de provincie in haar beleid het cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed moet beschermen. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet op de archeologische monumentenzorg ligt de verantwoordelijkheid voor de bescherming en het behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden voornamelijk bij gemeenten. Zij zorgen ervoor dat het beleid op de juiste wijze wordt uitgevoerd.

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning gaat niet gepaard met een fysieke ruimtelijke ingreep. De bebouwingsmogelijkheden worden ingeperkt. De cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden worden door onderhavig plan niet aangetast.

4 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de verschillende bepalingen omtrent geluid, fijnstof, geur, water, natuur en bodem. De effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op het milieu wordt hiermee in beeld gebracht.

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. De Wet geluidhinder richt zich vooral op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) in relatie met belangrijke geluidsbronnen zoals (spoorweg)verkeer en gezoneerde industrieterreinen. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(spoor)wegen op 1 juli 2012 (opgenomen in de Wet milieubeheer) geldt de Wet geluidhinder niet meer voor de aanleg/wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen.

Ook in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is zal een akoestische beoordeling moeten plaatsvinden. Voor zover het aspect geluid niet geregeld is in de Wet geluidhinder vindt toetsing plaats in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hulpmiddel hierbij kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld de 'Brochure Bedrijven en Milieuzonering' (VNG), geluidbeleid en toetsingskaders op basis van de Wet milieubeheer en/of de "Handreiking industriellawaai en vergunningverlening".

Omdat de agrarische bedrijfswoning reeds een geluidgevoelig object is in het kader van de Wet geluidhinder, is er geen sprake van de oprichting van een nieuw geluidgevoelig object. De gewenste burgerwoning ligt voor wat betreft het aspect geluid buiten de richtafstanden van overige inrichtingen in de omgeving. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

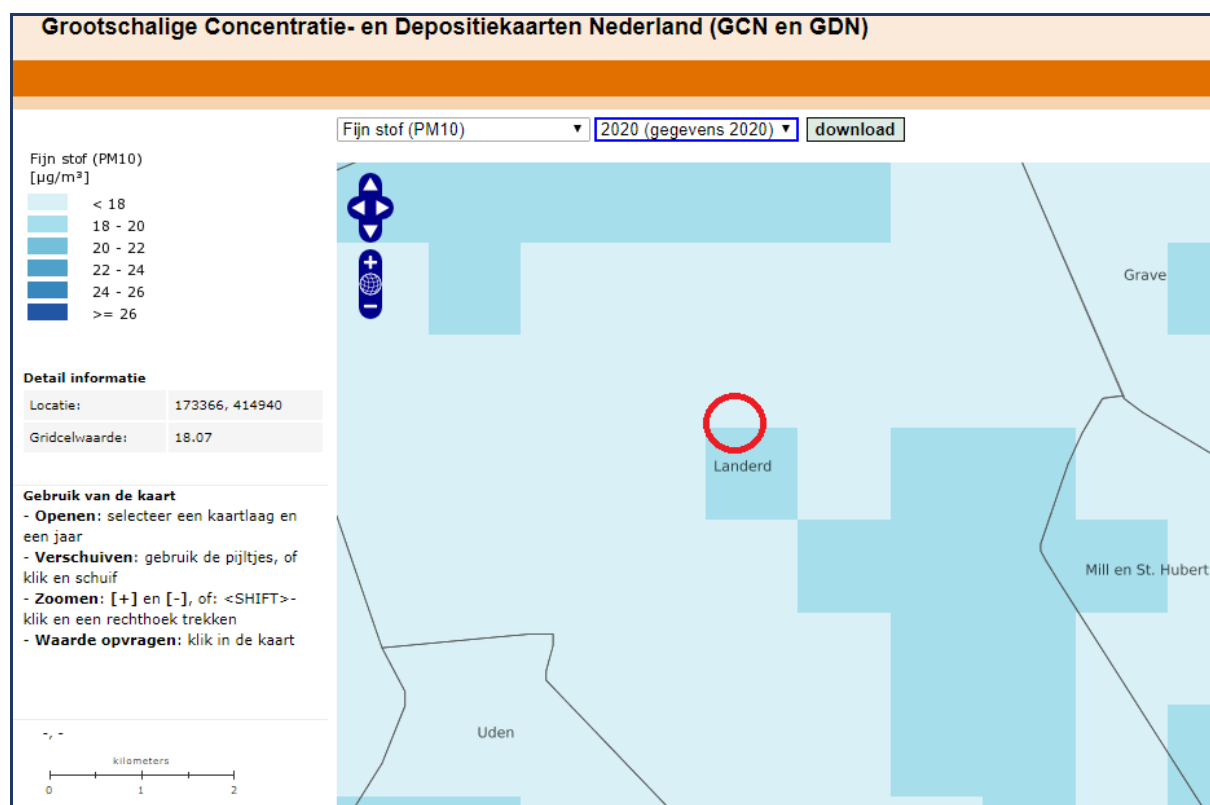
Verkeerslawaai

Verkeerslawaai is niet relevant, het betreft een bestaande woning.

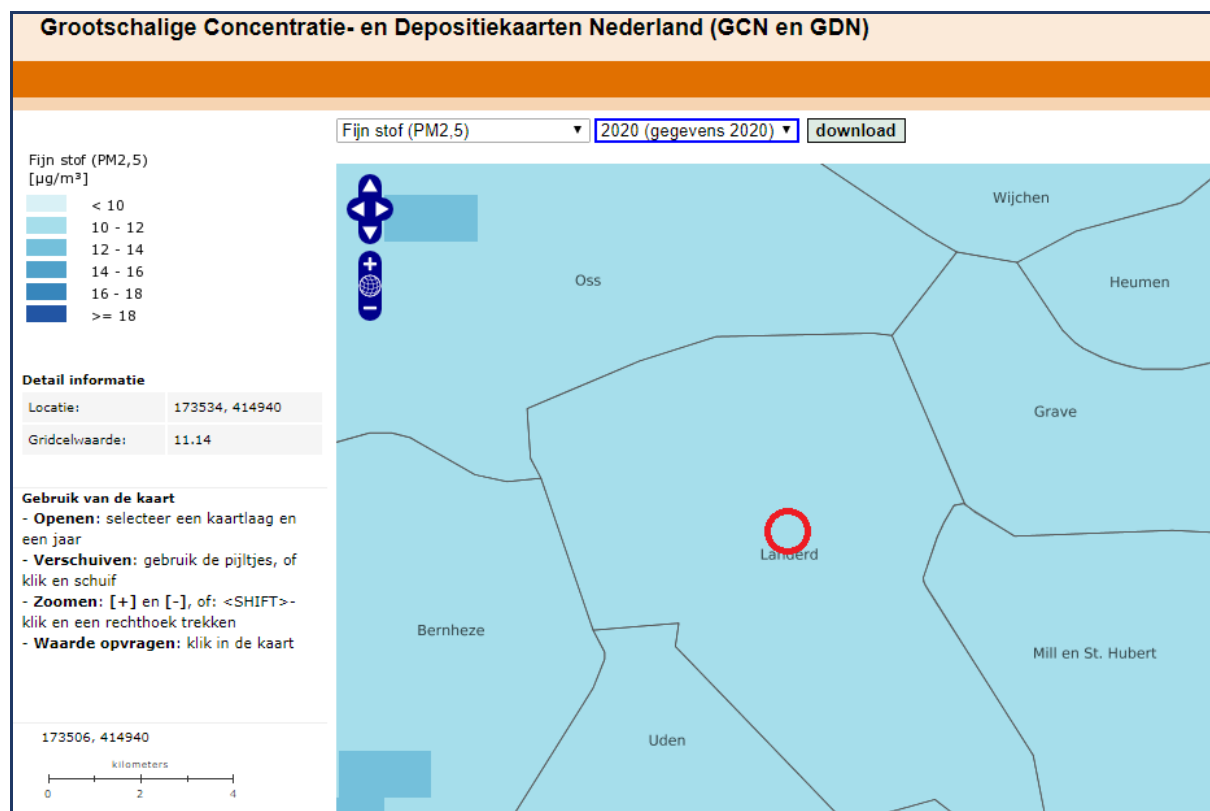
4.2 Luchtkwaliteit

In het kader van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk aan te tonen dat de ontwikkeling niet tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.

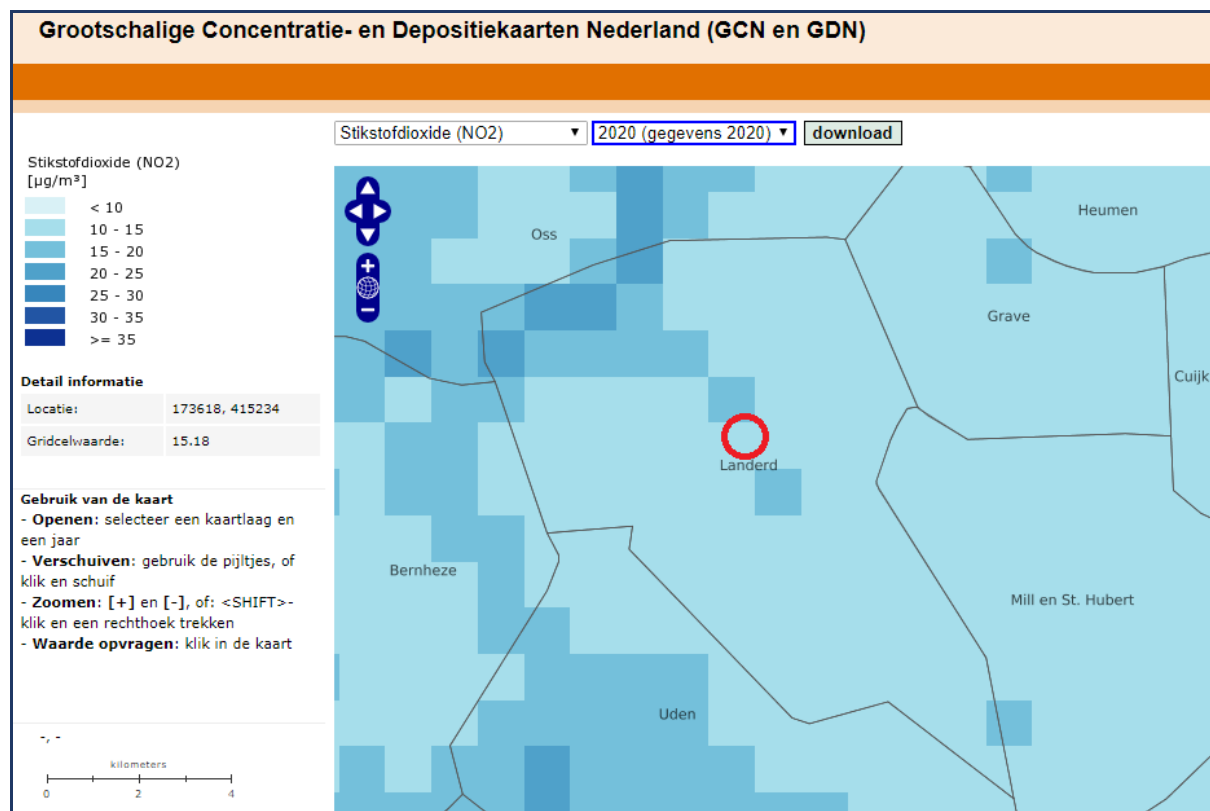
Op de afbeeldingen hieronder is de achtergrondconcentratie van (zeer) fijnstof en stikstofdioxide te zien. De waarden voldoen aan de grenswaarden, 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en PM_{10} en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Voor het aspect luchtkwaliteit kan dan ook geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde burgerwoning. De bedrijven in de omgeving hebben nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden wat luchtkwaliteit betreft.



Afbeelding 9: Achtergrondconcentratie PM10 gegevens 2020, bron: RIVM



Afbeelding 10: Achtergrondconcentratie PM2,5 gegevens 2020, bron: RIVM



Afbeelding 11: Achtergrondconcentratie stikstofdioxide gegevens 2020, bron: RIVM

4.3 Geur

In het kader van geur dient getoetst te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij/activiteitenbesluit om op deze manier te voorkomen dat omliggende bedrijven in hun activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. Daarnaast dient beoordeeld te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vaste afstanden

Het meest nabijgelegen bouwvlak van derden betreft een paardenhouderij, Schaijkseweg 17, op een afstand van circa 54 meter vanaf de woning aan Zeelandsedreef 31. Op een afstand 147 meter van de woning is een geitenhouderij gevestigd aan Schaijkseweg 10/10a. Op Zeelandsedreef 29 is een pluimveebedrijf gevestigd op een afstand van 155 meter van de woning. Voor een burgerwoning welke voorheen tot een veehouderij behoorde gelden dezelfde eisen voor geur als voor een bedrijfswoning. Ingevolge artikel 3 lid 2 van de Wgv geldt een minimale afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Aan deze afstand wordt voldaan.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting ter plaatse van de woning aan Zeelandsedreef 31 is berekend met V-stacks gebied. Hiermee kan beoordeeld worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hieronder zijn de resultaten weergegeven. De invoergegevens zijn in de bijlage opgenomen.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
1	173935.0	413830.0	9.000	6.339
2	173937.0	413818.0	9.000	6.202
3	173948.0	413820.0	9.000	6.375
4	173945.0	413832.0	9.000	6.298

Tabel 2: Resultaten V-stacks gebied

De geurbelasting op de vier hoekpunten bedraagt maximaal 6,375 OU. In onderstaande tabel is af te lezen welke hinderpercentage samenhangt met deze geurbelasting. Het object is gelegen in concentratiegebied. Het hinderpercentage is derhalve maximaal 9%.

Tabel A. Relatie tussen de achtergrondbelasting en de geurhinder

Achtergrondbelasting * [ou _E /m ³ als 98-percentiel]	Geurhinder	
	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
1	2%	4%
1,5	3%	5%
2	4%	6%
3	5%	9%
4	6%	11%
5	7%	12%
6	8%	14%
7	10%	16%
8	10%	17%
9	11%	19%
10	12%	20%

Tabel 3: Relatie tussen de achtergrondbelasting en de geurhinder

Een hinderpercentage van 9% staat voor een milieukwaliteit van goed. Dit betekent dat ter plaatse van de woning aan Zeelandsedreef 31 de woon- en leefklimaat goed is.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 - 10
redelijk goed	10 - 15
matig	15 - 20
tamelijk slecht	20 - 25
slecht	25 - 30

Tabel 4: Milieukwaliteit en geurgehinderden (Bron: GGD-richtlijn geurhinder, oktober 2002)

4.4 Water

Het nationale kader ten aanzien van water is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet welke is vastgesteld op 22 december 2009. Met de Waterwet heeft het Rijk invulling gegeven aan de Europese Kaderrichtlijn Water. De taak van de provincies is het nationale Waterplan te vertalen in provinciaal beleid. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant zijn bepalingen opgenomen ter bevordering van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem, een betere waterveiligheid door preventie en de koppeling van waterberging en droogtebestrijding. De watertoets en hoe hiermee om te gaan zijn beschreven in het Provinciaal Water Plan. De gemeenten en de waterschappen dienen hun beleid te baseren op dit Provinciaal Water Plan.

De watertoets is van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Beleid

Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan vastgesteld. In het nieuwe Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door de veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Het Nationaal Waterplan verankert het nieuwe waterbeleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik naar 2050. Onderdeel zijn de Deltabeslissingen, de Beleidsnota Noordzee met ruimtelijk plan, de verankering van waterafspraken uit het Energieakkoord, de Natuurvisie, de Internationale Waterambitie en de plannen en maatregelenprogramma's waarmee we voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu.

Provincie

Op 18 december 2015 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) vastgesteld. Met het PMWP draagt de provincie bij aan een Brabant waar mens, plant en dier gezond en prettig kunnen leven, met ruimte voor een elkaar versterkende economische, maatschappelijk en ecologische ontwikkeling. Met andere woorden:

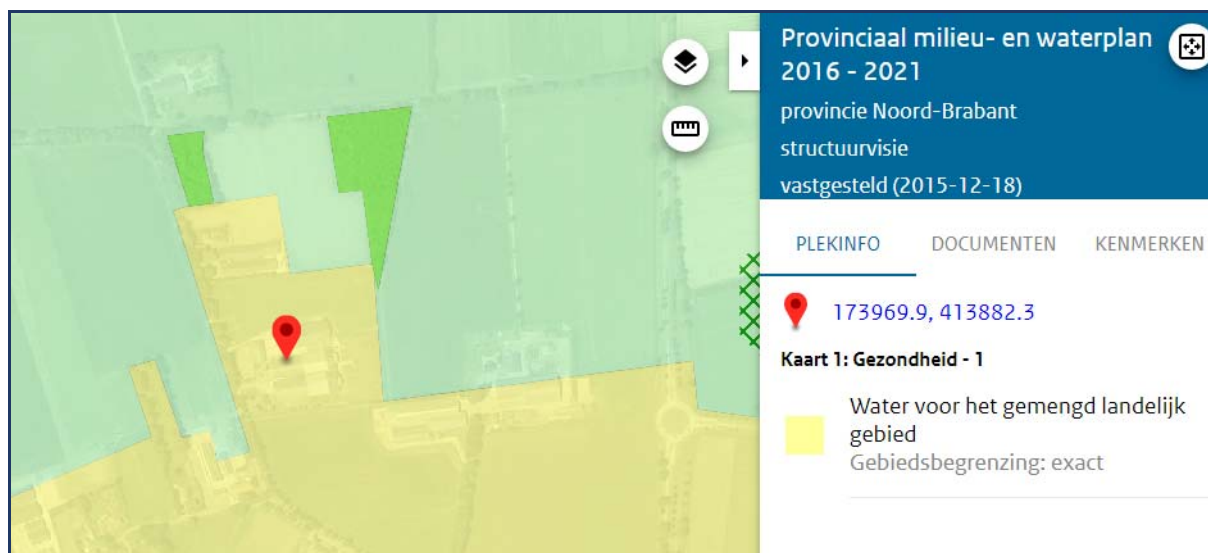
- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

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

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. De Agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

De locatie heeft de functie 'water voor het gemengd landelijk gebied'. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

De locatie is niet gelegen in een gebied met een rol voor de bescherming van het (grond) water dat is bestemd voor menselijke consumptie.



Afbeelding 12: Kaart Gezondheid 1

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer is in Landerd in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Landerd.

Waterschap Aa en Maas

Het algemeen bestuur van Waterschap Aa en Maas heeft het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld op 22 december 2015. Bij dit waterbeheer laat het waterschap zich continu leiden door zijn missie:

"Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten".

De doelen op hoofdlijnen voor de periode 2016 – 2021 zijn als volgt:

- Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden
- Veilig en Bewoonbaar beheergebied
- Voldoende water en robuust watersysteem
- Schoon water
- Gezond en natuurlijk water

De Keur bevat de regels en vult daarmee de regels uit de Waterwet aan om daarmee de doelstellingen zoals opgenomen in het Waterbeheerplan te kunnen realiseren. De Keur is zowel van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap als particulieren en bedrijven.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom

een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel (*Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak*), behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Deze rekenregel geldt voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 500 m² en maximaal 10.000 m². In onderhavige situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak.

Bestaande en toekomstige situatie waterhuishouding

De bestaande waterhuishouding voor de woning en schuur blijft ongewijzigd. Schoon hemelwater wordt middels dakgoten naar de nabij gelegen sloot geleid. De erfverharding en daken van de bebouwing worden zorgvuldig schoongehouden zodat het hemelwater niet verontreinigd wordt en het zonder problemen kan infiltreren/afvloeien.

Compenserende maatregelen hoeven niet getroffen te worden.

Een uitgebreide analyse van bodemgesteldheid, grondwater en afvoercoëfficiënt is niet nodig gezien de bestaande situatie niet wijzigt. De bestaande situatie voldoet.

Beschermingszone watergang

Ten zuiden ligt net buiten het plangebied een A-watergang. Rondom een A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. De beschermingszone valt daarmee wel binnen het plangebied. Deze zone dient vrijgehouden te worden van obstakels.

4.5 Natuur

Onderstaand worden diverse aspecten met betrekking tot natuur- en groene wetgeving aangehaald. De effecten van de beoogde activiteiten op natuuraspecten worden hiermee in kaart gebracht.

Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Sint Jansberg ligt op een afstand van ca. 18 km. De woning is gelegen op een afstand van circa 150 meter van een gebied dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant.

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning gaat niet gepaard met een fysieke ruimtelijke ingreep. De bedrijfsgebouwen worden echter wel gesloopt. De kwaliteiten van zowel de Natura 2000-gebieden als het Natuurnetwerk Brabant blijven onaantast door onderhavige ontwikkeling.

Flora en Fauna

De toets in het kader van de soortenbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe wet voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

De wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Ten behoeve van de beoogde situatie worden gebouwen gesloopt. Dit betreffen voormalige varkensstallen welke volledig dicht zijn uitgevoerd. Beschermde soorten kunnen hierin dan ook niet aanwezig zijn. Met het aanleggen van nieuwe beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de locatie wordt een mogelijk aantrekkelijk leefgebied gecreëerd voor diverse soorten.

Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Geconcludeerd kan worden dat geen overtreding van de Wet natuurbescherming te verwachten is voor dit aspect.

4.6 Bodem

Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Beoordeeld dient te worden of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Aanleiding van de bodemtoets vormt wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Huidige situatie en toekomstige situatie

In de bestaande situatie vormt het plangebied de ondergrond van een agrarisch bedrijf. In de toekomstige situatie krijgt de locatie een woonbestemming.

Bodemloket

In het Bodemloket Brabant Noord is geen informatie beschikbaar.

Op de ontgravingskaarten boven- en ondergrond heeft de locatie de klasse landbouw/natuur. Verder onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Gezondheid

Voor het aspect gezondheid is met name de eventuele aanwezigheid van geitenbedrijven een aandachtspunt. Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De provincie heeft tot nader order een verbod van uitbreiding van geitenhouderijen ingevoerd. In het kader van de omgekeerde werking (gevoelige functies rond geitenhouderijen) is bekeken of binnen 2 kilometer van de woning een geitenhouderij is gelegen. Dit is het geval op de locatie Schaijkseweg 10/10a. Deze geitenhouderij is gelegen op een afstand van circa 155 meter.

Er is nog geen concreet toetsingskader voor de beoordeling van plannen in de omgeving van geitenhouderijen. Als de beoordeling volksgezondheid van een geitenhouderij vergelijkbaar plaatsvindt met die van een pluimveehouderij (het endotoxine toetsingskader), dan is het doel om uit voorzorg geen nieuwe of grotere gezondheidsknelpunten te laten ontstaan. Totdat er landelijk meer duidelijkheid komt over een toetsingskader, en er specifiek voor geiten ook nog meer duidelijkheid komt over de oorzaak van het verhoogd risico op longontsteking. Voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is er op dit moment al sprake van een woning behorende bij een agrarisch bedrijf. Er komt dus geen nieuwe woonfunctie bij en de bestaande woonfunctie krijgt geen grotere bescherming dan op dit moment geldt. Er is dan geen sprake van een nieuw of groter gezondheidsrisico. De beoordeling in verband met de aanwezige geitenhouderij in de omgeving staat daarom wijziging naar burgerwoning niet in de weg.

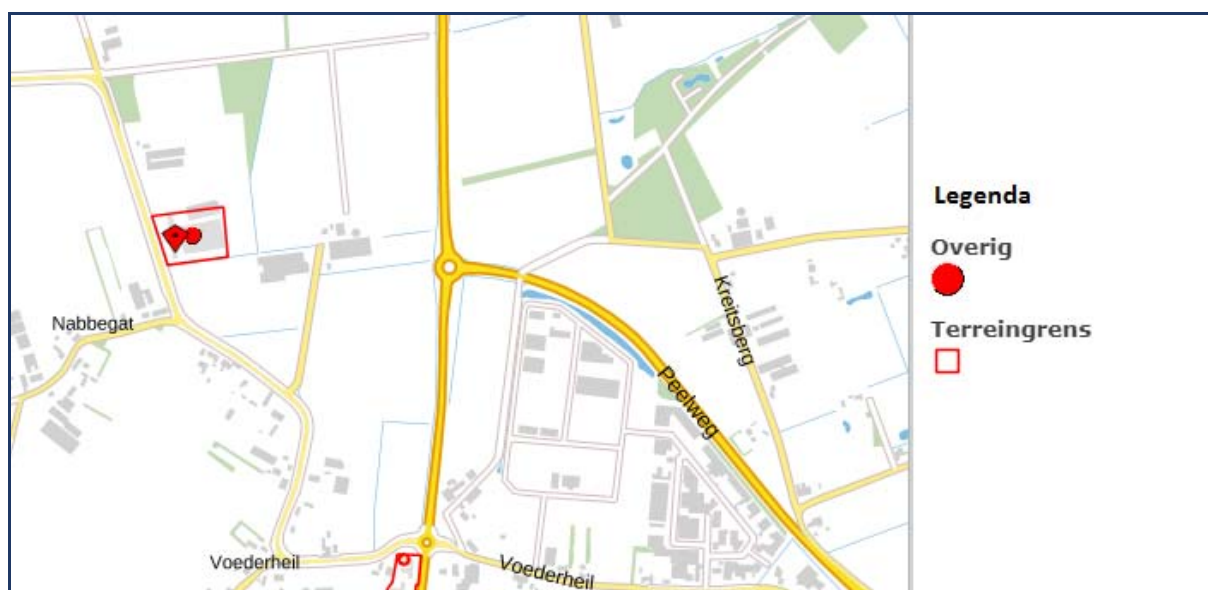
4.8 Externe veiligheid

Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' en de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' zijn in

werking getreden op 27 oktober 2004. Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Gemeenten en provincies zijn bij het maken van bestemmingsplannen verplicht hiermee rekening te houden. In de regeling staan regels over de veiligheidsafstanden, berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast zijn voor een aantal bedrijfscategorieën vaste veiligheidsafstanden opgenomen. De eisen hebben betrekking op bedrijven en activiteiten met betrekking tot transport, gebruik, opslag en de productieve gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid betreft het risico dat aan activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. In provincies, gemeenten en regio's worden risico-inventarisaties en risicoanalyses uitgevoerd. De provinciale Risicokaart geeft een beeld van deze inventarisaties en analyses.

Op onderstaande uitsnede van de Risicokaart is te zien dat in de directe nabijheid van de locatie geen inrichting is gelegen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De aanwezige gevaarlijke stoffen op bedrijven gelegen op enige afstand leveren geen gevaar buiten de betreffende inrichting. In de inrichting zelf is een propaangastank aanwezig. Deze blijft in de nieuwe situatie ook aanwezig.



Afbeelding 13: Uitsnede Risicokaart Brabant

4.9 Overige aspecten

Naast voorgaande onderwerpen zijn de volgende aspecten bekeken:

- Industriële emissies zijn niet aan de orde
- Straling door hoogspanningsmasten is niet aan de orde
- MER-plicht is niet aan de orde

5 Uitvoerbaarheid en procedure

Uit voorgaande toetsing is gebleken dat de gewenste ontwikkeling past binnen het beleid en de wettelijke kaders. Hierna wordt de uitvoerbaarheid en de te volgen planologische procedure toegelicht.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer betreft een particuliere partij. Deze particuliere partij draagt zorg voor de kosten welke gepaard gaan met de voorgenomen ontwikkeling. De financiële uitvoering van de ontwikkeling is daarmee geborgd. De Wet ruimtelijke ordening geeft gemeenten meer regie en sturing op de ruimtelijke ontwikkelingen op lokaal niveau. De nieuwe wetgeving maakt het mogelijk voor gemeenten om de kosten met betrekking tot het plan te verhalen op diegene die de ontwikkeling initieert. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten. Gezien voorgaande zijn risico's aangaande dit aspect voor de gemeente dan ook uitgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid vindt een kennisgeving van het besluit volgens formele weg plaats. Het complete bestemmingsplan, regels, verbeelding en toelichting inclusief bijlagen worden voor een ieder ter inzage gelegd. Tevens wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan de provincie en het waterschap.

5.3 Te volgen procedure

Ten behoeve van de wijziging van de bestemming wordt een planologische procedure doorlopen op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Na vooroverleg en eventuele aanpassingen wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd en vindt op formele wijze een kennisgeving van het ontwerpbesluit plaats. Gedurende deze periode krijgt iedereen de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan te geven. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad beslist binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het plan gepubliceerd. Een kennisgeving van het besluit vindt plaats conform wettelijke voorwaarden. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6 Conclusie

Uit voorgaande toetsing blijkt dat de gewenste ontwikkeling past binnen het rijksbeleid, het beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Landerd. Het plan voldoet tevens aan de gestelde eisen op het gebied van milieu en levert geen beperkingen op ten aanzien van ruimtelijke aspecten. Daarnaast is tevens de uitvoerbaarheid voldoende gegarandeerd.

Het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' kan dan ook zonder bezwaren plaats vinden.