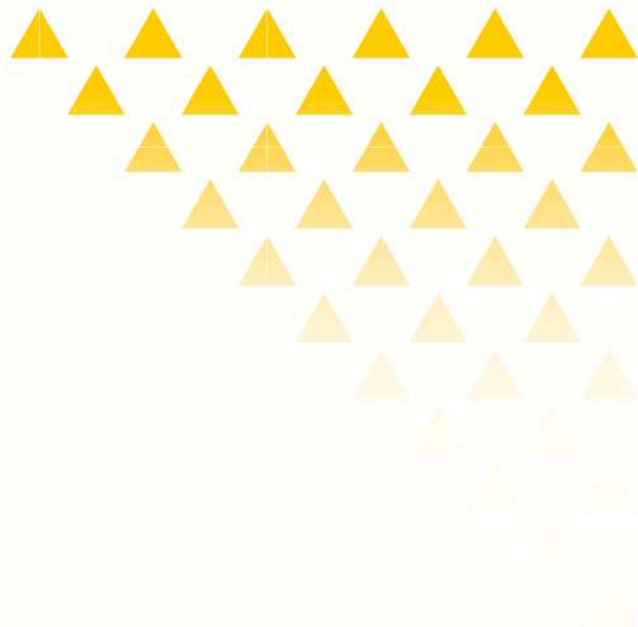




Ruimtelijke onderbouwning

'Langenboomseweg 13 te Zeeland'

Oktober 2024



Colofon

Projectnummer: E.00001491

Datum: oktober 2024

Opdrachtnemer

Agrifirm NWE BV

Exlan Advies

Waalkade 33 Postbus 300
5347 KR Oss 5340 AH Oss

Locatie

Langenboomseweg 13 te Zeeland

Projectleider en contactpersoon

SJ

T: 088-4882929

F: 088-4882102

E: exlanadvies@agrifirm.com

Uitvoering

SJ

Inhoudsopgave

COLOFON	2
INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PROJECTLOCATIE	4
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4 LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	8
2.1 BESTAANDE SITUATIE	8
2.2 NIEUWE SITUATIE	11
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 INLEIDING	15
3.2 RIJKSBELEID	15
3.3 PROVINCIAAL BELEID	17
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	25
4.1 M.E.R.-BEOORDELING	25
4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	25
4.3 GEUR	27
4.4 LUCHTKWALITEIT	28
4.5 GELUID	31
4.6 VOLKSGEZONDHEID	32
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	35
4.8 BODEM	38
4.9 NATUUR	39
4.10 WATER	41
4.11 DUURZAAMHEID	44
4.12 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	45
4.13 SPUITZONES GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN	47
4.14 HOOGSPANNINGSLIJNEN	48
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	49
5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE	50
BIJLAGEN	51

1

Inleiding

1.1 AANLEIDING

Initiatiefnemer wil op het perceel aan de Langenboomseweg 13 te Zeeland (hierna projectlocatie) de bestaande woonboerderij afbreken. Daarna wordt op de locatie een nieuwe woonboerderij in de vorm van een tweekapper terug gebouwd. Qua aard en omvang is deze passend op het perceel. Het gaat hierbij om twee levensloopbestendige woningen.

Dit initiatief heeft een dubbele werking. Broer en moeder van initiatiefnemer blijven wonen in hun vertrouwde omgeving. Daarnaast voorziet het project in woonruimte voor initiatiefnemer en hun gezin. De woning van initiatiefnemer in het dorp Zeeland komt vrij. Dit zorgt voor doorstroming in de woningmarkt.

Het project is niet realiseerbaar op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel is het college van burgemeester en wethouders bereid mee te werken. Een belangrijke voorwaarde die de gemeente stelt aan de splitsing is het terugbrengen van het aantal vierkante meters aan bijgebouwen (buiten het bouwvlak). Dat is nu aanzienlijk meer dan het bestemmingsplan toelaat.

Dit initiatief wordt mogelijk gemaakt met een uitgebreide Wabo procedure. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder sub a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c van de wabo). Deze 'ruimtelijke onderbouwing' toont aan dat met dit initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PROJECTLOCATIE

De projectlocatie ligt binnen de bebouwde kom van de kern Zeeland. Deze bestaat uit de kadastrale percelen bekend als gemeente Zeeland, sectie H, nummers 2750¹, 4068² en 4069³. De totale omvang hiervan bedraagt $\pm$ 3.019 m². Deze percelen worden aangemerkt als "de projectlocatie".

Voor de begrenzing van de projectlocatie wordt aangesloten bij de kadastrale perceelsgrenzen, zoals weergegeven in figuur 1.2.

In het noorden en het oosten grenst de projectlocatie aan een groenstrook. In het zuiden ligt de Langenboomseweg, waaraan de projectlocatie ontsluit. En ten westen grenst de locatie aan de woonbestemming op nummer 11.

¹ 144 m²

² 300 m²

³ 2.575 m²

Aan de zijde van de weg zijn de percelen ruim 45 meter breed. Daarmee is voldoende ruimte aanwezig om het perceel te splitsen in twee gelijkwaardige percelen voor twee vrijstaande woningen of één tweekapper.



• Figuur 1.1: Topografische kaart met aanduiding projectlocatie (bron: PDOKviewer)

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Op de locatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014', vastgesteld op 11 december 2014;
- 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld op 27 juni 2019.

Ter plaatse van de kadastrale percelen nummer 4068 en 4069 geldt voor het grootste gedeelte de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Waarbij de bestaande woonboerderij is gelegen binnen een bouwvlak van $\pm 325 \text{ m}^2$. Hierbinnen is een maximum bouwhoogte van 7 meter en een maximum goothoogte van 4 meter toegestaan. De strook grond tussen de woning en de weg kent de enkelbestemming 'Tuin'. Verder is over een gedeelte van de gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' gelegen.

Het kadastrale perceel nummer 2750 kent de enkelbestemming 'Wonen - Halfvrijstaand'. De strook tussen de enkelbestemming 'Wonen - Halfvrijstaand' en de weg is bestemd als 'Tuin'.

Een hoofdgebouw, in dit geval de woning, mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het perceel 2750 kent geen bouw mogelijkheden voor woningen omdat hierop geen bouwvlak is gelegen. Het bouwvlak is gelegen op het kadastrale perceel 4069. Op basis van het bestemmingsplan mag hierbinnen nu enkel een vrijstaande woning worden gebouwd.



• Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan “Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014”

Zonder afwijking van het bestemmingsplan zijn de gewenste ontwikkelingen nu niet realiseerbaar, omdat:

- de nieuwe woonboerderij wordt gebouwd in de vorm van een tweekapper (halfvrijstaand) op gronden die zijn bestemd als ‘Wonen – Vrijstaand’;
- een groot gedeelte van de nieuwe woonboerderij (hoofdgebouw) wordt buiten het bouwvlak van $\pm 325 \text{ m}^2$ gebouwd;
- de maximum bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden doordat de woonboerderij wordt uitgevoerd met een maximum bouwhoogte van $9,95^4$ meter. In artikel 23.3 onder a is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen, mits:
 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 7,5 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- de bouwhoogte van de overkappingen/carports meer bedraagt dan 3 meter⁵, namelijk 5 meter.

⁴ Schoorsteenhoogte

⁵ Artikel 23.2.3 onder c. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports.

1.4 LEESWIJZER

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, de ligging van de projectlocatie en het geldende planologische regime beschreven is.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie van de projectlocatie. In hoofdstuk 3 is ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. Hierna is in hoofdstuk 4 het initiatief getoetst op inpasbaarheid en uitvoerbaarheid aan de hand van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief behandeld. Tot slot is in hoofdstuk 6 de algehele conclusie gegeven.

2

Beschrijving van het project

2.1 BESTAANDE SITUATIE

De locatie Langenboomseweg 13 ligt in de kern van het dorp Zeeland. Dit in een omgeving met overwegend (half)vrijstaande burgerwoningen op ruime kavels. Voorheen was dit een agrarische bedrijfslocatie en heeft lange tijd de rand van het dorp gevormd. De achterliggende gronden waren in gebruik als landbouwgrond. Rond 1998⁶ is direct ten noorden van de projectlocatie, tussen de 'Kleine Graspeel en de projectlocatie, een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Hierdoor ligt dit voormalige agrarische perceel nu midden in de kern.



• Figuur 2.1: Uitsnede ligging projectlocatie in 1991 (links) en 1998 (rechts) (bron: topotijdreis)

⁶ topotijdreis

Van oudsher zijn binnen de projectlocatie de volgende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig (zie ook figuur 2.2):

	Gebouw	Aantal m ² woonoppervlak	Aantal m ² bijbehorende bouwwerken
1.	Woonboerderij met een totale lengte van 21,7 meter en een breedte van 9,5 meter (bouwjaar 1950);	214 m ²⁷	-
2.	Opslag	-	55 m ²
3.	Bestaande houtopslag	-	22 m ²
4.	Schuur	-	218 m ²
5.	Voliere	-	7,2 m ²
6.	Overkapping	-	20 m ²
7.	Kas	-	15 m ²
	Totaal	214 m²	337,2 m²

- Tabel 2.1: Tabel met aanwezige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde + omvang



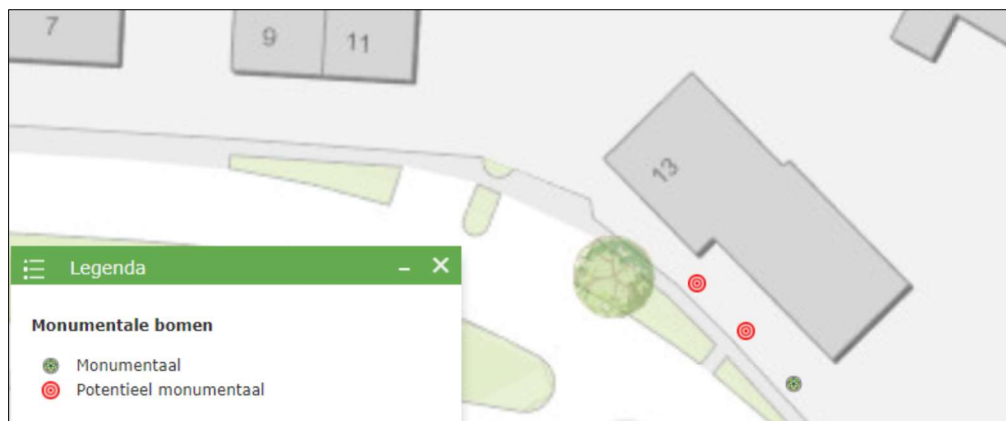
- Figuur 2.2: Luchtfoto huidige situatie Langenboomseweg 13 (bron: Cyclomedia, projectlocatie rood omlijnd)

De projectlocatie wordt door één bestaande inrit ontsloten op de Langenboomseweg. Bij het vernieuwen van de weg is de boerderij lager dan het peil van de weg gelegd.

De locatie ligt in de bebouwde kom, in het stedelijk gebied. Op de voorste perceelsgrens zijn vier knotlindebomen gesitueerd, waarvan één monumentaal en twee potentieel

⁷ Op basis van BAG Viewer

monumentaal volgens de Bomenkaart Landerd, zie figuur 2.3. Twee van de vier bomen zijn in slechte conditie. De bomen vertonen weinig groei en hebben een omvangrijke rotting in de stam. Deze twee bomen hebben een toekomstverwachting van twee tot drie jaar. Het gaat om de twee buitenste bomen. Zie figuur 2.2 om welke bomen het gaat. De andere twee lindes zijn vitaal en blijven behouden. Het gaat om de twee binnenste bomen, zie figuur 2.2.



• Figuur 2.3: Uitsnede Bomenkaart Landerd ter plaatse van de projectlocatie

Het perceel is rondom met groen ingepast in de vorm van hagen en bomen.



- **Figuur 2.4: Situatietekening nieuwe situatie projectlocatie⁸**

2.2.1 Woonboerderij – tweekapper

Voor de gevelaanzichten verwijs ik u voor de volledigheid naar de tekeningen die deel uitmaken van deze omgevingsvergunningaanvraag.

In de aanleiding is beschreven dat de bestaande woonboerderij wordt gesloopt. Op dezelfde plek wordt een woonboerderij in de vorm van een tweekapper teruggebouwd. Dit met een totale lengte van 24,5 meter en een breedte van 15,2 meter. Deze boerderij is qua omvang groter dan de bestaande woonboerderij en komt deels buiten het bouwvlak te liggen. De gronden ter plaatse van de nieuwe woonboerderij worden opgehoogd. Dit zodat deze weer gelijk ligt met het peil van de weg.

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt voor de woning een goot- en
bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter. De gemeente ziet voor de nieuwe

BOMEN 1 t/m 4:	
boom 1:	- kappen en opnieuw planten c.f. aanvraag kapvergunning
boom 2:	monumentaal boom behouden
boom 3:	potentieel monumentaal boom behouden
boom 4:	potentieel monumentaal kappen en opnieuw planten c.f. aanvraag kapvergunning

woonboerderij met twee woningen mogelijkheden om een hogere nok te realiseren. Hierbij is het van belang dat de goot lager gerealiseerd wordt dan de toegestane 4 meter. Deze bouwmasa hoort bij een langgevelboerderij en is zeker passend gezien de huidige woning. De maximale nokhoogte mag de bouwhoogte van de omgeving niet overschrijden. Deze hoogte bedraagt maximaal 9 meter.

De nieuwe woonboerderij heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,815 meter/ 3,645 meter en 9 meter. De goot- en bouwhoogte van de overkappingen die aan de woonboerderij worden gebouwd bedragen respectievelijk 2,6 meter en 4,15 meter. Het geldende bestemmingsplan staat hiervoor respectievelijk 3 meter⁹ en 5 meter¹⁰ toe.

De voorgevel van de nieuwe woonboerderij ligt deels gelijk aan de voorgevelrooilijn van de bestaande boerderij. Hiermee ligt deze in lijn met de voorgevels van de omliggende woningen. De boerderij wordt langer en dieper dan de bestaande boerderij.

Qua omvang en volume zijn de woningen ongeveer gelijk aan elkaar. Ditzelfde geldt voor de overkappingen aan de wooneenheden. De onderliggende kadastrale percelen zijn gelijkmatig verdeeld zodat de omvang per woning zowat gelijk is.

Volume en oppervlaktes		
LINKER WONING		
Woning	Bebouwd Oppervlak	159 m ²
	Bruto Inhoud	853 m ³
Overkapping	Bebouwd Oppervlak	26 m ²
Bijgebouw	Bebouwd Oppervlak	80 m ²
RECHTER WONING		
Woning	Bebouwd Oppervlak	152 m ²
	Bruto Inhoud	854 m ³
Overkapping	Bebouwd Oppervlak	28 m ²
Bijgebouw	Bebouwd Oppervlak	80 m ²

• Tabel 2.2: Volume en oppervlaktes nieuwe situatie

2.2.2 Bijgebouwen

Belangrijke voorwaarde die de gemeente stelt aan de splitsing is het terugbrengen van het aantal vierkante meters aan bijgebouwen. Initiatiefnemer heeft aangegeven de grote schuur met een oppervlakte van 230 m² graag voor een periode van maximaal tien jaar te behouden. Hiermee is het college akkoord gegaan. Deze functioneert in die tijd als opslagruimte voor de bouw van de woonboerderij. Verder heeft de broer van initiatiefnemer deze schuur nog in gebruik als werkruimte (huidige functie).

Alle andere bijgebouwen¹¹ op het perceel worden gesloopt. Het oprichten van nieuwe bijgebouwen bij de twee woningen is pas toegestaan nadat de schuur is gesloopt. Daarna

⁹ Artikel 23.2.3 onder a Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports.

¹⁰ Artikel 23.2.3 onder b Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports.

¹¹ Nummer 2, 3, 5, 6 en 7 in figuur 2.2.

wordt per woning een bijgebouw gerealiseerd met een totale omvang van $\pm 80 \text{ m}^{212}$ (14,5 meter x 5,5 meter), zie tekeningen behorende bij deze aanvraag. De voorste 5 meter bestaat uit een overkapt gedeelte, die aan twee zijden begrensd is en aan twee zijden open. Deze is bedoeld voor het overdekt stallen van auto's. De achterste 9,5 meter van de bijgebouwen is dicht, met aan de voor- en achterzijde deuren. Deze ruimte is bedoeld als privéstelling van eigen materialen. Er zitten geen hoogteverschillen of verspringingen in het dak. Het totale bijgebouw wordt onder één dakvlak uitgevoerd. Dit geeft stedenbouwkundig en ruimtelijke een natuurlijke en rustig uitstraling en voorkomt een rommelig aanzicht. De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 2,5 meter en 5 meter. Het geldende bestemmingsplan staat respectievelijk 3 meter¹³ en 5 meter¹⁴ toe.

2.2.3 Groen

In paragraaf 2.1 is aangegeven dat twee van de vier bomen in slechte conditie verkeren. Hiervoor wordt een kapvergunning aangevraagd. De monumentencommissie wordt om advies gevraagd over het wel of niet verlenen van deze kapvergunning. Deze kapvergunning wordt verleend onder de voorwaarden dat de twee bomen in de soort *Tilia europaea* worden herplant. Dit in minimale maat van 18-20 cm. Deze worden als knotlinde onderhouden. De herplant vindt plaats nadat de nieuwe woningen zijn gebouwd.

Verder is in deze vergunning opgenomen dat de twee te behouden lindes tijdens de bouw beschermd worden met een afzetting van hekwerk rondom de bomen. Daarnaast worden de nieuwe woningen op minimaal 3,5 meter tot het hart van de stam van deze bomen gebouwd.

Bij de positionering van de nieuwe inritten is hier rekening mee gehouden. Ook het groen aan de rechter- en achterzijde van de percelen blijft. Voor het overige worden de tuinen/percelen opnieuw ingericht met groen/beplanting.

2.2.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van het project op de verkeersstructuur. De projectlocatie blijft zoals in de bestaande situatie ontsloten op de Langenboomsweg. Voor de extra woning wordt een tweede inrit gerealiseerd, zodat beide woningen direct ontsluiten op de Langenboomseweg, zie figuur 2.4.

In de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn minimale en maximale verkeersgeneraties en parkeercijfers per woningtype opgenomen. In tabel 2.3 zijn de cijfers weergegeven voor een koopwoning in de vorm van een tweekapper als een vrijstaande koopwoning. Het dorp Zeeland is gelegen in het woonmilieu 'landelijk'. Vandaar dat wij zijn uitgegaan van niet stedelijk gebied – rest bebouwde kom. Bestaand is sprake van een vrijstaande koopwoning in de vorm van een woonboerderij. In de nieuwe situatie wordt binnen de te herbouwen woonboerderij één extra woning toegevoegd. Hierdoor ontstaan twee koopwoningen in de vorm van een tweekapper.

¹² Het geldende bestemmingsplan staat maximaal 80 m² aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen buiten het bouwvlak toe.

¹³ Artikel 23.2.3 onder a Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports.

¹⁴ Artikel 23.2.3 onder b Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports.

Koop, huis, twee-onder-een-kap				
	Verkeersgeneratie (per woning)		Parkeerkencijfers (per woning)	
	Rest bebouwde kom		Rest bebouwde kom	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Niet stedelijk	7,4	8,2	1,8	2,6
Koop, huis, vrijstaand				
	Verkeersgeneratie (per woning)		Parkeerkencijfers (per woning)	
	Rest bebouwde kom		Rest bebouwde kom	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Niet stedelijk	7,8	8,6	1,9	2,7

- Tabel 2.3: Verkeersgeneratie en parkeerkencijfers koopwoning – tweekapper/ vrijstaand binnen niet stedelijk – rest bebouwde kom.

T.o.v. de bestaande situatie leidt deze ontwikkeling tot minimaal 7¹⁵ en maximaal 7,8¹⁶ extra verkeersbewegingen per dag. De beschikbare capaciteit van de omliggende wegen is ruim voldoende om deze toename van het lichte motorvoertuigenverkeer vlot en veilig te verwerken.

Voor een koopwoning in de vorm van een tweekapper (bebouwde kom) wordt in de CROW een minimale parkeernorm van 1,8 en een maximale parkeernorm van 2,6 per woning gehanteerd. In de 'Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023' is hiervoor de norm van 2,1 parkeerplaatsen opgenomen. Beide woningen beschikken over een groot perceel. Hierdoor wordt makkelijk in 2,1 parkeerplaatsen per woning voorzien, zie figuur 2.4. De bijgebouwen die worden gerealiseerd na sloop van de bestaande schuur voorzien onder de overkapping (5 m x 5,5 m) in 2 parkeerplaatsen. Voor en naast het bijgebouw is voldoende ruimte om in meer parkeergelegenheid te voorzien. Binnen de projectlocatie is meer dan voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien.

2.2.5 Omgevingsvergunning

Het college verleent een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

1. bouwen;
2. planologisch afwijken.

Voor:

1. de herbouw van de woonboerderij in de vorm van een tweekapper;
2. de realisatie van bijgebouwen bij de woningen.

Het besluit maakt onderdeel uit van de vergunning. Hierin borgt het college dat realisatie van nieuwe bijgebouwen pas mogelijk is wanneer alle andere bijgebouwen, inclusief de schuur, zijn gesloopt.

¹⁵ 2 (tweekapper) x 7,4 = 14,8 -/- 7,8 (verkeersgeneratie vrijstaande koopwoning)

¹⁶ 2 (tweekapper) x 8,2 = 16,4 -/- 8,6 (verkeersgeneratie vrijstaande koopwoning)

3

Beleidskader

3.1 INLEIDING

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid en paragraaf 3.3 het provinciaal beleid. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 de nieuwe ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet¹⁷ en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen

¹⁷ Op 1 januari 2024

waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit verbeterd.

Toetsing

Het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied van Zeeland past binnen het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in de NOVI. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing

Met dit project worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt bij woningen op basis van jurisprudentie op circa 11-14 woningen.

De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit twee stappen: de eerste stap bestaat uit het aantonen van de behoefte voor de beoogde ontwikkeling. Voor de tweede stap wordt er in beginsel vanuit gegaan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dit nadrukkelijk gemotiveerd te worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Toetsing

De ontwikkeling van één extra woning binnen bestaand stedelijk gebied, is geen stedelijke ontwikkeling (uitspraak Raad van State van 16 september 2015, zaaknummer 201501297). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

3.2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het Rijksbeleid.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' op 14 december 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De kaderstellende elementen uit de Omgevingsvisie worden in de omgevingsverordening vertaald in regels.

De Omgevingsvisie bevat geen specifiek beleid voor dit initiatief.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet. Deze laatste treed in werking op 1 januari 2024.

De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels sluiten verder aan bij vastgesteld beleid, bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken uit de Omgevingsvisie. Of de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal waterprogramma. De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

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

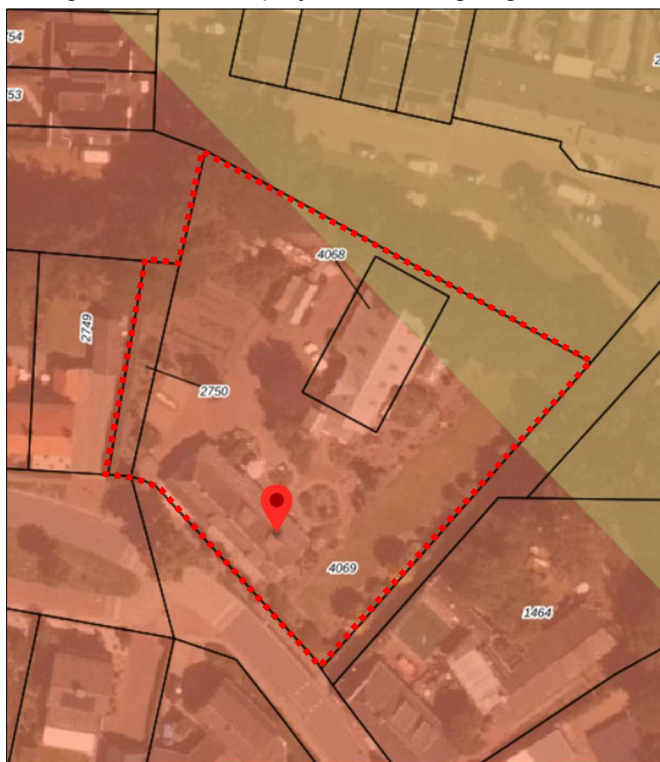
Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een van de wijzigingen is dat de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' komt te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging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

Het beleid zoals opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor dit initiatief.

3.3.3 Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd 1 oktober 2022), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De projectlocatie is gelegen binnen 'stedelijk gebied' – 'landelijke kern', zie figuur 3.1. Een klein gedeelte van de projectlocatie is gelegen in 'aardkundig waardevol gebied'.



• Figuur 3.1: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening, projectlocatie rood omlijnd.

Op dit initiatief zijn de volgende regels uit de IOV van toepassing:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.28 Aardkundige waarden;
- Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

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

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Dit initiatief maakt planologisch één extra nieuwe woning mogelijk. De locatie betreft een inbreidingslocatie. Dat is een perceel binnen het stedelijke gebied dat wordt herontwikkeld. In dit rapport is onderbouwd dat het initiatief geen onevenredige aantasting vormt voor de in de omgeving voorkomende waarden.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

In artikel 3.6 staan de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al een tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Dit initiatief betreft de ontwikkeling van een nieuwe woonboerderij in de vorm van een tweekapper. Dit op de plek waar nu een vrijstaande woonboerderij staat. In de structuurvisie van de voormalige gemeente Landerd is de projectlocatie aangewezen als 'woonbuurt'. Er is sprake van een inbreidingslocatie. Het beleid is erop gericht om binnen woonbuurten (her)ontwikkeling vooral te richten op woningen conform de woonvisie. Volgens de woonvisie zijn in Zeeland nieuwe ontwikkelingen van starterswoningen en kleinere woningen gewenst. Onderhavig initiatief sluit indirect aan bij deze wens. De

woonboerderij in de vorm van een tweekapper wordt zo gebouwd, dat zij voldoet aan de stedenbouwkundige eisen die de gemeente hieraan stelt. Hierbij wordt wat betreft de bouwhoogte afgeweken van de bouwregels van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014'.

Dit initiatief valt niet onder de definitie van stedelijke ontwikkeling. Dit is onderbouwd in paragraaf 3.2.3. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet te worden getoetst. Ten aanzien van de gevolgen van het initiatief op de omgeving wordt in met dit project rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4).

De projectlocatie wordt in de nieuwe situatie met een extra te realiseren inrit direct ontsloten op de Langenboomseweg. Volgens het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' worden per woning drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt invulling gegeven aan het begrip zorgvuldig ruimtegebruik.

Aardkundige waarden (artikel 3.28)

In artikel 3.28 staan regels voor de ligging binnen Aardkundig waardevol gebied. Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevol Gebiedenkaart;
- stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Een gedeelte van de achterzijde van de projectlocatie is gelegen binnen het aardkundig waardevol gebied 'Peelrandbreukenstelsel'. De aardkundige waarden en kenmerken binnen dit gebied bestaan uit breuktrede, wijstgronden en actieve breuken in ondergrond. Op basis van de kaartbank 'Regionaal Water en Bodem Programma' van de provincie Noord-Brabant blijkt dat binnen de locatie geen sprake is van wijstgronden. Het project vindt verder niet plaats op de gronden aangemerkt als 'Aardkundig waardevol gebied'. Binnen dit gebied vindt enkel sloop plaats om het project mogelijk te maken. Hiermee worden de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken niet aangetast.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

In artikel 3.42 staan regels voor duurzame stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor woningbouw en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Dit initiatief heeft betrekking op een wijziging van bestaand ruimtebeslag. Hierdoor ontstaat een samenhangende structuur van stedelijke functies (tweekapper op de plek waar nu een vrijstaande woonboerderij staat). Het gaat hier niet om een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en past gelet op de aard en omvang hierbinnen. Bij de bouw van de woningen zal gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen en energiebesparende maatregelen (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepompen). Door de gemeente Maashorst heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen (RRO Wonen). Dit is vertaald in de woonvisie van de gemeente (zie paragraaf 3.4.3 van deze onderbouwing). De nieuwbouw van de woonboerderij in de vorm van een tweekapper past binnen deze door de gemeente Maashorst opgestelde afspraken.

Conclusie

Dit initiatief voldoet aan de regels van de IOV.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Maashorst

De Omgevingsvisie van de gemeente Maashorst 'ambitie voor een toekomstbestendige gemeente' is in de gemeenteraadsvergadering van 23 mei 2024 vastgesteld.

Dit is het eerste onderliggende document dat de gemeente ter voorbereiding op het Omgevingsplan onder de Omgevingswet heeft opgeleverd.

De missie van de gemeente Maashorst is:

- Bevordering van de gezondheid;
- Verbetering van de omgevingskwaliteit;
- Werken aan een duurzame samenleving.

Om de missie te bereiken heeft de gemeente Maashorst de volgende visie:

1. Een leven lang gezond en prettig wonen;
2. Een natuurlijke gemeente zijn;
3. Een sterke en vitale netwerkeconomie doorontwikkelen.

Op basis van de gemeentelijke missie en hun visie op de fysieke leefomgeving zijn de volgende vier samenhangende thema's/ ambities gedestilleerd:

1. Bodem, water en natuur;
2. Transitie landelijk gebied;
3. Mobiliteitstransitie voorzieningen en verstedelijking;
4. Vrijtijdsbesteding, recreatie en toerisme.

Omdat de invulling van deze vier thema's/ ambities niet op elke locatie binnen de gemeente hetzelfde is, zijn de volgende zeven gebieden aangewezen:

1. Maashorst;
2. Odiliapeel;
3. Reek;
4. Schaijk;
5. Uden;
6. Volkel;
7. Zeeland.

De projectlocatie ligt in het gebied Zeeland.

De gemeente Maashorst heeft de ambitie om te voorzien in de eigen woonbehoefte, waarbij er per kern sprake is van voldoende, passend en betaalbaar aanbod. De gemeente hanteert daarbij het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Binnen de kern Zeeland zijn momenteel met name (half) vrijstaande woningen aanwezig. De gemeente richt zich in de toekomst meer op het bouwen van passende woningen voor starters en senioren. Dit is van belang om een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling te behouden in Zeeland. Verder onderzoekt de gemeente hoe ze meer woningen kunnen toevoegen in het centrum.

Doordat de gemiddelde huishoudgrootte in Nederland daalt neemt het draagvlak voor voorzieningen geleidelijk af. Daarom kiest de gemeente, met inachtneming van de bestaande sociale structuren en huidige inwoners, voor (duurzame) inbreiding binnen de bestaande kernen en nabij voorzieningen. Door meer huizen, en dus meer huishoudens te vestigen in het zelfde gebied, blijft het aantal bewoners naar rato gelijk.

Woningbouwontwikkelingen worden één op één gekoppeld aan klimaatbestendigheid. De gemeente stelt daarom hoge eisen aan een duurzame kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Naast de fysieke omgeving heeft dit ook betrekking op de sociale omgeving. Woningbouwontwikkelingen leveren daarom tegelijkertijd een bijdrage aan het verbeteren van klimaatadaptie, het versterken danwel behouden van de leefbaarheid en het bevorderen van de gezondheid van de inwoners. Ook dient de karakteristiek en cultuurhistorie van de dorpskernen behouden en beschermd te worden. Inbreiding leidt tot een toename van inwoners binnen een bepaald leefgebied. Ontwikkelingen mogen in de toekomst niet ten koste gaan van kwalitatief waardevol openbaar groen en dragen bij aan de ontwikkeling hiervan. Naast vergroening wordt ingezet op 'natuurinclusief' bouwen. Daarmee kunnen gebouwen en openbare ruimte bijdragen aan natuurdoelstellingen als biodiversiteit. Daarnaast werkt de gemeente Maashorst aan een aardgasvrije gebouwde omgeving. Dat betekent dat gebouwen op een andere, duurzame manier verwarmt wordt.

Conclusie

Met dit project wordt één extra woning toegevoegd op een inbreidingslocatie in het centrum. Dit past uitstekend binnen de doelstelling van de gemeente voor (duurzame) inbreiding binnen de bestaande kernen en nabij voorzieningen. Het project leidt indirect tot passende woningen voor starters en senioren. Moeder van initiatiefnemer kan hierdoor zelfstandig blijven wonen in de vertrouwde omgeving. Verder maakt initiatiefnemer hiermee doorstroming op de woningmarkt mogelijk. Dit zodat starters kansen worden geboden.

Zoals uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt wordt rekening gehouden met klimaatbestendigheid, behoud van leefbaarheid, het bevorderen van de gezondheid van inwoners. Met het project blijft de karakteristiek en cultuurhistorie van de dorpskern behouden en versterkt, zie paragraaf 4.12. Het openbaar groen wordt met dit project niet aangetast. De bestaande (potentieel) monumentale lindebomen op de voorste perceelsgrens blijven behouden of herplant. Ook het groen aan de rechter- en achterzijde van de percelen blijft. Voor het overige worden de tuinen/ percelen opnieuw ingericht met groen/beplanting. Hierbij kan beplanting toegepast worden die de omgeving toegankelijk maken voor diverse soorten dieren/ insecten (voedsel, veiligheid, voortplanting, verplaatsing). De nieuwe woningen worden aardgasvrij uitgevoerd.

3.4.2 Beleidsprogramma Wonen en Zorg 2024-2030 Maashorst

Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad het 'Beleidsprogramma Wonen en Zorg 2024-2030' vastgesteld. Voor de gemeente Maashorst is dit het instrument om de ambitie 'prettig en gezond wonen' voor alle inwoners te concretiseren.

Aan de hand van de volgende acht thema's is het beleidsprogramma vormgegeven.

1. Woonvormen;
2. Beschikbaarheid en doorstroming;
3. Fysieke leefomgeving en voorzieningen;
4. Inclusie, meedoen, leefbaarheid & ontmoeten;
5. Technologie;
6. Zorg en ondersteuning;
7. Grondslag: positieve gezondheid;
8. Duurzaamheid.

Onderdeel van het beleidsprogramma is het woonprogramma. Het woonprogramma heeft als doel inzicht en sturing te geven aan de woningbouwopgave tot en met 2033 en zoomt concreet in op de opgave 2023-2028. Het woonprogramma is een dynamisch programma en daarmee nadrukkelijk 'geen blauwdruk'. Het geeft een doorkijk tot 2033 en beschrijft voor de komende vijf jaar hoe de gemeente de woningbouwopgave wil realiseren. In het woonprogramma geeft de gemeente aan waar ze op in zetten, in de wetenschap dat ze daar nooit exact op uitkomen. Denk daarbij aan omstandigheden die zich buiten de invloedssfeer van de gemeente bevinden, zoals veranderende marktomstandigheden en wet- en regelgeving. Voor de kern van Zeeland zet de gemeente in op een uitbreidingsbehoefte tot 2033 van + 255 woningen in de basis tot ten hoogste + 405 woningen¹⁸. Daarbij is het de bedoeling dat 30%-40% van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen, 35%-45% uit betaalbare midden huur¹⁹, sociale koop²⁰ en middeldure koop²¹ en < 25% uit vrije sector dure huur²² of dure koop²³.

Conclusie

Dit initiatief voegt één extra woning toe aan de woningvoorraad van de gemeente Maashorst – kern Zeeland. Dit in de categorie 'vrije sector – dure koop'. In Zeeland is voor

¹⁸ Basis van 255 woningen +60 woningen (extra groei o.b.v. migratie) +90 woningen (extra groei o.b.v. inlopen woningtekort).

¹⁹ € 808,06 - < € 1.026.

²⁰ Tot € 275.000

²¹ Vanaf € 275.000 – tot € 355.000

²² Vanaf € 1.026

²³ Vanaf € 355.000

deze categorie een prognose aangehouden van maximaal 63 woningen in de basis en ten hoogste 101 woningen tot 2033²⁴. Hier blijven we met dit project ver beneden. Het project levert een kleine bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte en sluit aan bij het beleidsprogramma. De levensloopbestendige woningen worden volgens de nieuwste technieken van duurzaam bouwen en wonen gebouwd. Verderop in deze ruimtelijke onderbouwing komt naar voren dat dit project geen hinder heeft van gezondheidsrisico's. Daarnaast sluit dit project aan op de woon-/zorgbehoefte en doorstroming op de woningmarkt zoals blijkt uit voorgaande paragrafen.

3.4.3 Welstand

De projectlocatie ligt in het gebied dat in de Welstandsnota Maashorst (samengevoegde nota's Uden en Landerd) omschreven is als: "*het normale niveau*" van de Welstandsnota Landerd 2017. Het project is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en hiervoor vastgestelde welstandsniveau 2.

Conclusie

Naar aanleiding van de opmerkingen in het welstandsadvies van 24 juli 2023 is het bouwplan aangepast. Het bouwplan zoals nu voorligt is akkoord bevonden door welstandscommissie gemeente Maashorst.

²⁴ Uitgaande van maximaal 25% van het aandeel in nieuwbouwprogramma.

4

Planologische en milieukundige aspecten

4.1 M.E.R.-BEOORDELING

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. M.e.r. is een procedure met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Om te bepalen of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit onderdeel C geldt een directe m.e.r.-plicht en dient een milieueffect-rapportage opgesteld te worden. In onderdeel D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht.

De drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. zijn indicatief. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen dient een toets te worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hiervoor geldt de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor zowel kaderstellende plannen als voor besluiten.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling ziet toe op de toevoeging van één woning. Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingstraject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts één extra woning, wordt dit op basis van jurisprudentie, niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin het Besluit m.e.r. en is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bij het toekennen van een nieuwe functie aan een gebied dient rekening gehouden te worden met milieuzonering. Het doel daarvan is enerzijds om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en anderzijds om bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de uitoefening van hun bedrijfsactiviteiten.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009, is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Per type bedrijf zijn in

de lijst richtafstanden tot gevoelige bestemmingen weergegeven. Het gaat om richtafstanden met betrekking tot de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstanden tussen een hinder veroorzakende en een milieugevoelige functie. Deze afstand dient gemeten te worden tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning (milieugevoelig object). De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

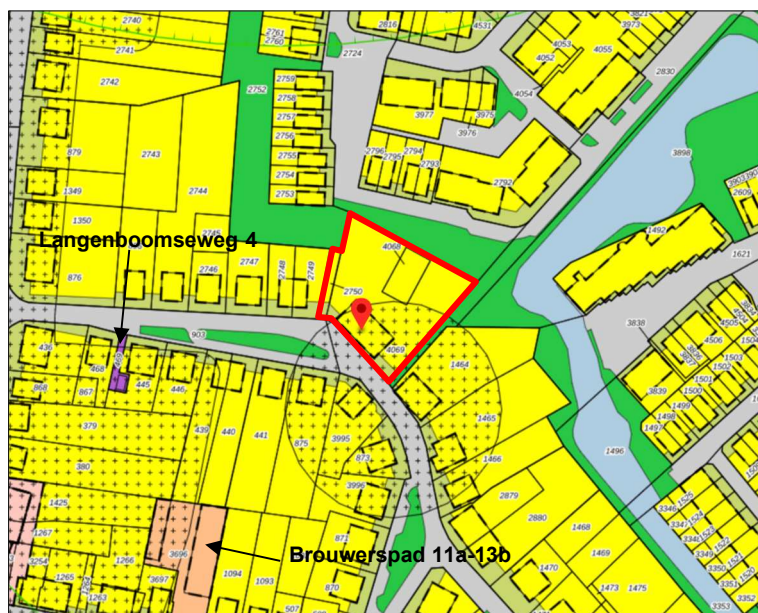
De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Wanneer in de omgeving sprake is van functiemenging kunnen gebieden aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Onderzoek en conclusie

De projectlocatie bevindt zich binnen de kern van Zeeland en kenmerkt zich als omgevingstype 'rustige woonwijk'. Op de locatie is een bestaande woonboerderij aanwezig waarbinnen bewoning van één huishouden is toegestaan. De locatie is rondom begrensd door diverse burgerwoningen en in de directe omgeving worden niet veel bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. Binnen 100 meter van de projectlocatie zijn slechts 2 locaties bekend waar bedrijfsactiviteiten (kunnen) worden uitgeoefend, zie figuur 4.1. De dichtstbijzijnde locatie bevindt zich ter plaatse Langenboomseweg 4, op ± 88 meter van de rand van de projectlocatie. Het gaat hierbij primair om een nutsvoorziening. Niet bekend is om wat voor soort nutsvoorziening het hier gaat. Op ± 98 meter ten zuidwesten van de projectlocatie, Brouwerspad 11a -13b, is een gemengde bestemming gelegen. Binnen deze bestemming zijn maximaal milieucategorie 1 en 2 bedrijfsactiviteiten toegestaan²⁵, waarvoor een maximale richtafstand geldt van 30 meter. De projectlocatie is ruim buiten deze richtafstand gelegen.

Met dit project wordt geregeld dat ter plaatse van de bestaande vrijstaande woonboerderij een nieuwe woonboerderij herbouwd kan worden in de vorm van een tweekapper. Hiermee wordt het toevoegen van één extra woning mogelijk gemaakt, op gronden waar nu al één woning aanwezig en toegestaan is. Omdat de te herbouwen woonboerderij met één extra woning niet dicht naar de aanwezige bedrijfsactiviteiten toe gebouwd wordt is met zekerheid te zeggen dat het project niet leidt tot extra belemmeringen voor de aanwezige bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Daarnaast worden deze bedrijven nu al beperkt door de omliggende woningen, die dicht bij deze bedrijfsactiviteiten zijn gelegen.

²⁵ met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief lpg).



- Figuur 4.1: Ligging projectlocatie (rood omlijnd) t.o.v. bedrijfstuinen (bron figuur: www.ruimtelijkeplannen.nl – verbeelding bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje – 2014)

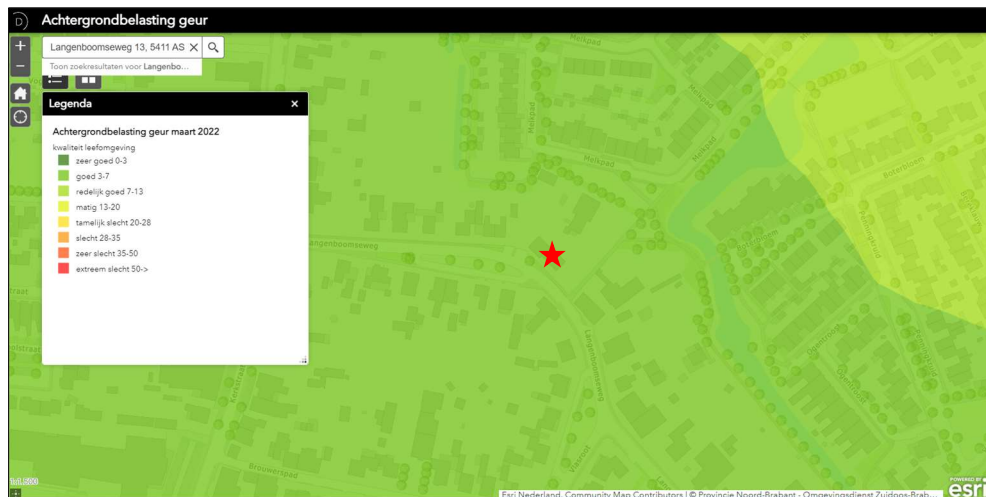
4.3 GEUR

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geur uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Onderzoek en conclusie

Woningen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten. Dit project voorziet in de herbouw van een geurgevoelig object en het toevoegen van één extra geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

Figuur 4.2 toont een uitsnede van de geurkaart van de ODZOB. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van veehouderijen met een geuremissiefactor, opgenomen in odour units per kubieke meter (OUE/m³). Als bronnenbestand is een export van het bestand veehouderijen Brabant opgenomen (maart 2022). De projectlocatie is weergegeven met een rode ster. De achtergrondbelasting ter plaatse van de projectlocatie is gelegen tussen 3-7 OUE/m³. Dat komt overeen met een goed woon- en leefklimaat.



• Figuur 4.2: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (2022)

De ontwikkeling leidt verder niet tot een belemmering van een veehouderijbedrijf. In de dichte nabijheid zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Daarnaast zijn andere geurgevoelige objecten gelegen tussen veehouderijen en de projectlocatie welke maatgevend zijn. Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit project.

4.4 LUCHTKWALITEIT

Op Europees niveau zijn afspraken gemaakt om de schadelijke gevolgen door luchtverontreiniging voor de gezondheid van de mens en het milieu als geheel te voorkomen of te verminderen. De grondbeginselen staan in de Kaderrichtlijn 96/62/EG betreffende de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit uit 1996. Deze kaderrichtlijn is de basis van een aantal dochterrichtlijnen, waarin de luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd.

De 'Wet luchtkwaliteit' (in werking 15 november 2007) is op rijksniveau een implementatie van enkele van de bovengenoemde richtlijnen. Deze wet bevat grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Verder geeft de Wet luchtkwaliteit aan op welke termijn deze normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

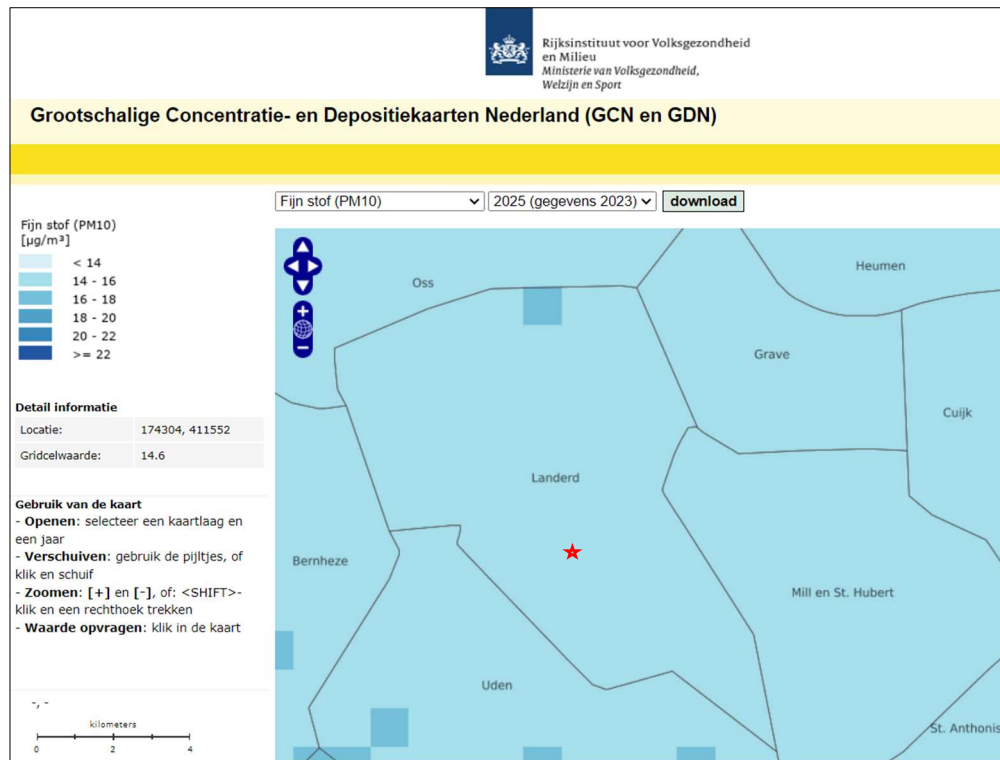
Niet in betekenende mate (NIBM)

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De regeling 'Niet in betekenende mate' is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen. De regeling geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto en bij twee ontsluitingswegen een aantal van 3.000 woningen netto.

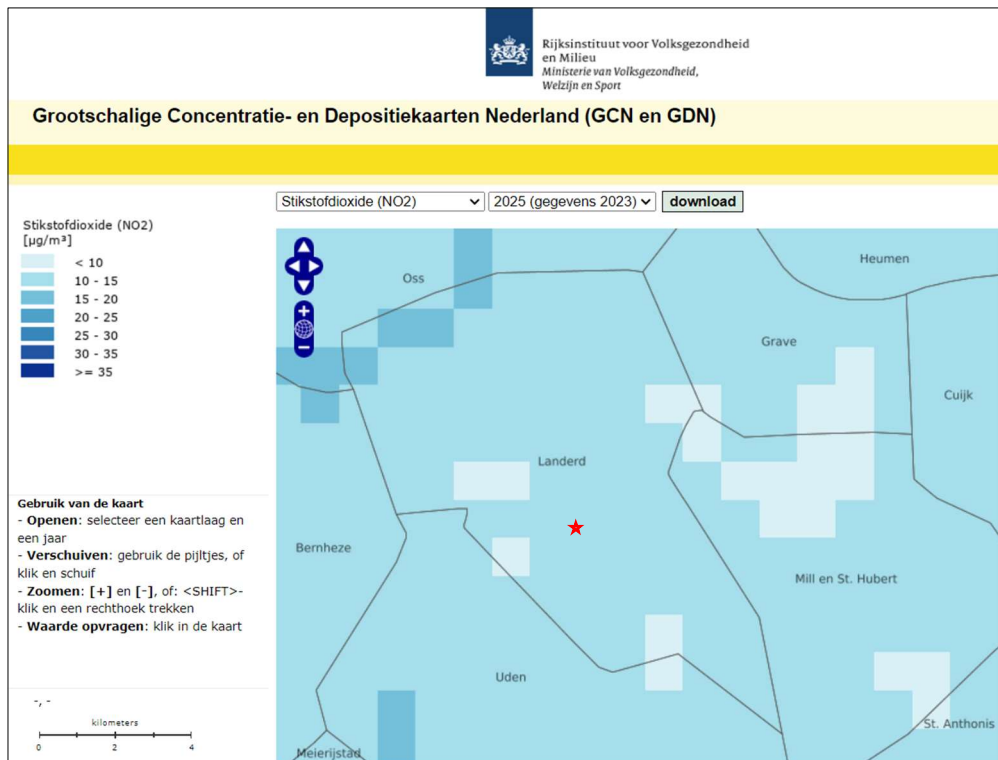
Dit project heeft betrekking op het toevoegen van maximaal één nieuwe woning en kan daarmee als 'Niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Een toetsing aan de grenswaarden kan daarmee achterwege blijven.

Luchtkwaliteit projectlocatie – woon- en leefklimaat

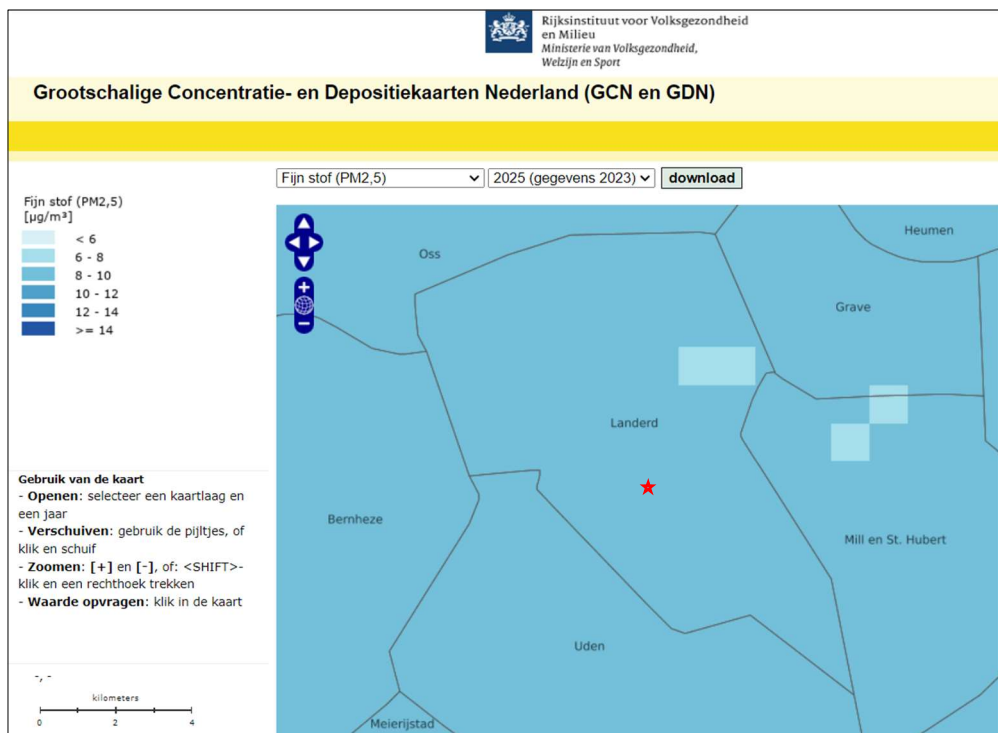
Naast het effect dat het project heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen de projectlocatie zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Met de herbouw van de woonboerderij wordt een bestaande woonbestemming gehandhaafd en wordt de mogelijkheid voor een extra wooneenheid toegevoegd.



- Figuur 4.3: GCN-kaart RIVM fijnstof (PM10), projectlocatie globaal aangeduid met rode ster (bron: geodata.rivm.nl)



• Figuur 4.4: GCN-kaart RIVM stikstofdioxyde (NO₂), projectlocatie globaal aangeduid met rode ster (bron: geodata.rivm.nl)



• Figuur 4.5: GCN-kaart RIVM stikstofdioxyde (PM_{2,5}), projectlocatie globaal aangeduid met rode ster (bron: geodata.rivm.nl)

Uit de GCN-kaarten van het RIVM, die in bovenstaande figuren zijn weergegeven, kunnen de achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxyde (NO₂) ter plaatse van de projectlocatie worden afgelezen. Deze zijn dermate laag dat de normen voor luchtkwaliteit niet overschreden worden.

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van de projectlocatie ligt tussen de 14 -16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, waar de norm 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Daarnaast is de achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied gelegen tussen de 10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, waar de norm 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt.

Ter bescherming van de menselijke gezondheid definieert de Europese Richtlijn Luchtkwaliteit (2008/50/EG) een jaargrenswaarde voor het PM_{2,5}²⁶- jaargemiddelde. Vanaf 2020 geldt een strenge indicatieve jaargrenswaarde van 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie ter plaatse van de projectlocatie bedraagt < 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ op jaarbasis en is hiermee ruim gelegen beneden de strenge indicatieve jaargrenswaarde van 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Conclusie

Op basis van hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat de herbouw van de woonboerderij inclusief de toevoeging van één woning op basis van het aspect luchtkwaliteit mogelijk is en ter plaatse sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 GELUID

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Met dit project vindt de herbouw en het toevoegen van geluidgevoelige functies binnen de invloedssfeer van de Langenboomseweg plaats. Deze weg kent (ter hoogte van de projectlocatie) een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor op basis van de Wgh geen akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Voor het overige is de projectlocatie niet gelegen binnen de invloedssfeer van een (rail-)weg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een aanvaardbaar akoestische kwaliteit worden bereikt. Een 30 km-weg met een relatief hoge verkeersdruk aan (vracht)wagens in combinatie met bijvoorbeeld een klinkerbestrating kan voor een hoge geluidbelasting zorgen. De geluidbelasting van de 30 km-weg speelt dan wel een rol in de ruimtelijke afweging. Beoordeeld moet worden of bij de nieuw te realiseren bestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In deze gevallen bestaat er geen wettelijk kader met een normeringstelsel, ook niet via het Bouwbesluit 2012. Het bevoegd gezag heeft ook niet de specifieke onderzoeksplichten uit de Wgh. Zij heeft de vrijheid om het onderzoek meer kwalitatief in te steken en toe te spitsen op de concrete situatie in het bestemmingsplan. Er kan bij de beoordeling worden aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh.

Aangezien de Langenboomseweg een relatief hoge verkeersdruk kent in combinatie met klinkerbestrating is een geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor dit project. Dit onderzoek maakt als bijlage deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren:

²⁶ PM_{2,5} is fijnstof (particulate matter) waarbij de deeltjes kleiner dan 2,5 micrometer doorsnee zijn. Deze zijn naar huidige inzichten schadelijker voor de gezondheid dan PM₁₀.

De geluidbelasting bij woning 1 van de beoogde tweekapper bedraagt exclusief aftrek van artikel 110g ten hoogste 57 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 37 dB bedragen en wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

De geluidbelasting bij woning 2 van de beoogde tweekapper bedraagt exclusief aftrek van artikel 110g ten hoogste 58 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 38 dB bedragen en wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Bij deze aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is aangetoond dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd wordt bij de woningen van de tweekapper zodat voldaan wordt aan een binnenniveau van 33 dB.

Ter hoogte van de zuidwestelijke kadastrale grens van de beoogde tweekapper heerst een tamelijk slechte tot redelijke milieukwaliteit. Dit betreffen de opritten en parkeerplaatsen en geen buitenverblijf. Ter hoogte van de overige buitenruimtes, waar de tuinen gelokaliseerd zijn, heerst overwegend een goede milieukwaliteit. Er wordt daarom geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor wordt verondersteld, met in achtname van bovenstaande opmerkingen, dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Industrielawaai

De projectlocatie ligt (zoals beschreven in paragraaf 4.2) buiten de richtafstanden van bedrijven in de omgeving en er ligt geen gezoneerd industrieterrein of windturbine in de buurt. De geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit worden niet overschreden. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor het project.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.6 VOLKSGEZONDHEID

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen speelt gezondheid een centrale rol. Om een gezonde leefomgeving te creëren (en te behouden) zijn tal van wetgevingen geïntroduceerd. Een groot deel van de voorgaande paragrafen bevat een toets aan wetgeving. Deze wetgeving heeft één centrale doelstelling: het stellen van regels inzake het voorkomen of beperken van negatieve gevolgen voor de menselijke gezondheid en het milieu. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient dit aspect meegewogen te worden.

Momenteel speelt het aspect gezondheid en veehouderij een belangrijke maatschappelijke en politieke rol. Een van de effecten op de volksgezondheid ziet op endotoxinen. Het aspect endotoxinen is tot op heden nog onvoldoende wetenschappelijk onderzocht waardoor nog geen wettelijke normen zijn gesteld. Wetenschappelijke onderzoek is momenteel echter in een dusdanig ver stadium dat de relatie tussen endotoxinen en de gezondheid van omwonenden bij ruimtelijke ontwikkelingen in de veehouderij niet meer genegeerd kunnen worden. In het kader van het 'voorzorgsbeginsel' hanteren Brabantse gemeenten (en omgevingsdiensten) vooruitlopend op wettelijke normen de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0 van het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid' van de provincie Noord-

Brabant. Dit document biedt een kader dat gehanteerd kan worden om te beoordelen of bij vergunningen van intensieve veehouderijen rekening gehouden dient te worden met de blootstelling aan endotoxine concentraties die boven de grenswaarde uitstijgen. De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM10) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Endotoxinen zijn celwandbestanddelen van Gramnegatieve bacteriën; deze kunnen allergische reacties veroorzaken bij inademing. Door de Gezondheidsraad is een norm gesteld aan de maximale endotoxine concentraties in de buitenlucht van 30 EU/m³. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018). Deze handreiking bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de herontwikkeling van de woonboerderij i.c.m. met het toevoegen van één extra woning binnen dezelfde bouwmassa. De uiteindelijke keuze is een afweging welke wordt gemaakt door de gemeente.

Onderzoek

Toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de projectlocatie buiten de endotoxine richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen (stap 1). Het betreft hier geen veehouderijontwikkeling, waardoor de stappen 2, 3, 4, 6 en 7 met 'Nee' zijn beantwoord. De projectlocatie is gelegen binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij: Schaijkseweg 10 (stap 5a) en binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf: Reekseweg 2 (stap 5b)²⁷, zie figuur 4.6 en 4.7.



• Figuur 4.6: Afstand tussen rand projectlocatie en rand bouwvlak geitenhouderij Schaijkseweg 10 (bron kaart: Omgevingsloket)

²⁷ Het pluimveebedrijf op de locatie Reekseweg 2 ligt op minimaal 775 meter afstand van de rand van de projectlocatie.



- Figuur 4.7: Afstand tussen rand projectlocatie en rand bouwvlak pluimveehouderij Reekseweg 2 (bron kaart: Omgevingsloket)

Binnen 250 meter van de projectlocatie zijn verder geen overige veehouderijen aanwezig (stap 5c).

Conclusie

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017 – 2024) bleek dat in de jaren 2009 – 2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van één kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014 – 2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017-2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten is een GGD advies nodig binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij. De projectlocatie ligt op minimaal 775 meter afstand van een pluimveehouderij. Hiervoor is een GGD advies niet nodig.

Als gevolg van het stappenplan 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (stap 5a) wordt geconcludeerd dat door het bevoegd gezag advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. Het bevoegd gezag moet een zorgvuldige afweging maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico.

Ter plaatse van de ontwikkeling is het, buiten het aspect dat de projectlocatie is gelegen binnen de 2 km lijn rondom een geitenhouderij, niet aan de orde dat de omgeving negatieve effecten ondervindt van het projectvoornemen.

De ontwikkeling voldoet wat betreft geur aan de door de gemeente vastgestelde normen. Ook speelt de windrichting een voorname rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) uit een veehouderij. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof van de betreffende veehouderij zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de projectlocatie. Daarbij worden de nieuwe woningen niet dichterbij de veehouderij georiënteerd dan de bestaande woningen in de omgeving van de veehouderijen en is de initiatiefnemer/toekomstige bewoner op de hoogte van eventuele gezondheidsrisico's. De herbouw van de woonboerderij in de vorm van een tweekapper, en daarmee de toevoeging van één extra woning, op deze locatie vindt de gemeente aanvaardbaar. Het advies aan de initiatiefnemer is wel om eventuele toekomstige bewoners van de projectlocatie over de potentiële gezondheidsrisico's te informeren.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

Inleiding

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

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

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt

in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

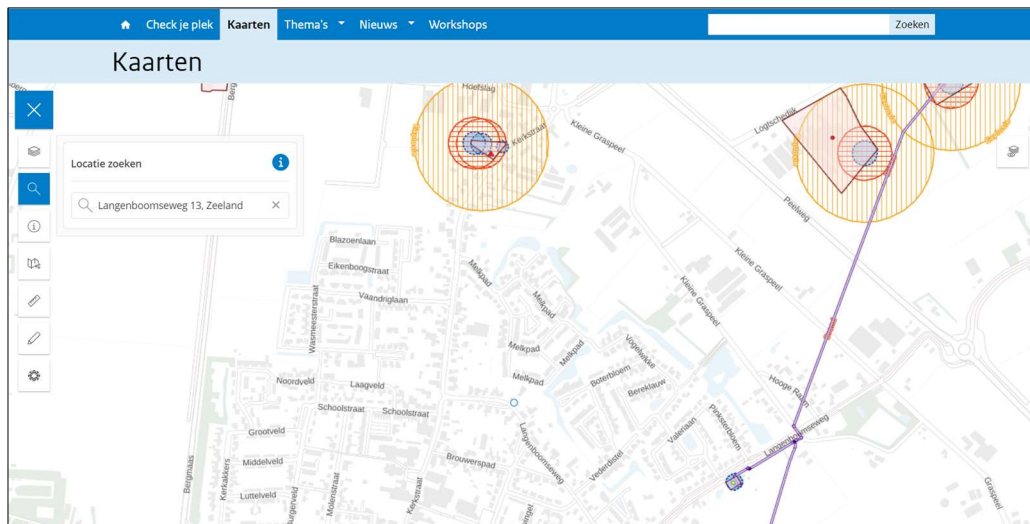
Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) <i>het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i> 2) <i>de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of</i> 3) <i>personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden.</i> Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) <i>het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i> 2) <i>de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of</i> 3) <i>personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.</i> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

• Figuur 4.8: Wanneer groepsrisico verantwoorden?

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de '*Circulaire effectafstanden LPG-tankstations*', enz..



Legenda:

- Seveso
- TankenBrandstoffen
- OpslagtankGas
- AnderInsluitSysteem
- OpslagtankVloeistof
- Aardgasstation/Mijnbouw
- OpslagVerpakt
- Vervoer
- AmmoniakKoelinstallatie
- BadGiftig
- Mestvergisting
- Vuurwerk

Legenda:

- Buisleiding
- Basisnet Weg
- Basisnet Water
- Basisnet Spoor
- Onbekend type vervoer

Legenda:

- PR 10-5
- PR 10-6
- PR 10-7
- PR 10-8

Legenda:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied (incl. Vuurwerk en Civiel)

Legenda:

- Basisnet-wegtraject met PAG-indicatie
- Basisnet-wegtraject zonder PAG-indicatie

Legenda:

- Basisnet-zeevaartroutes
- Basisnet-binnenvaartroutes

- Figuur 4.9: Uitsnede Signaleringskaart met projectie Langenboomseweg 13 te Zeeland

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van dit project. Met deze ontwikkeling worden geen nieuwe risicovolle activiteiten ontwikkeld. Wel wordt door het toevoegen van één woning een nieuwe kwetsbaar objecten geprojecteerd op de plek waar in de huidige situatie al een kwetsbaar object (de woonboerderij) staat. De projectlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten. Het plaatsgebonden als het groepsgebonden risico nemen met dit project niet toe.

4.8 BODEM

In een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden dat de in het plan/project toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieu hygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s). Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel wordt verwezen naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en af te wegen belangen vergaart.

Conclusie

Zowel in de bestaande situatie als na ontwikkeling van dit initiatief is binnen de projectlocatie sprake van een woonfunctie. Dit wijzigt niet met deze omgevingsvergunningaanvraag. Gezien de historie van het plangebied hebben diverse grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden die mogelijk de bodem hebben belast. Om die reden is een bodemonderzoek uitgevoerd dat als bijlage 5 onderdeel uitmaakt van deze onderbouwing. Het gaat hier om een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een verkennend onderzoek naar asbest (NEN 5707). Dit bodemonderzoek is uitgevoerd door 'Verhoeven Milieutechniek B.V.' onder projectnummer B24.9248, versie: 01, met datum 9 juli 2024. Zoals hierboven staat maakt dit rapport als bijlage 5 onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing/ omgevingsvergunningaanvraag.

De algehele conclusie uit het onderzoek luidt als volgt:

Met de voorliggende onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest) op de onderzoekslocatie gelegen aan de Langenboomseweg 13-13A te Zeeland in voldoende mate vastgelegd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.9 NATUUR

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

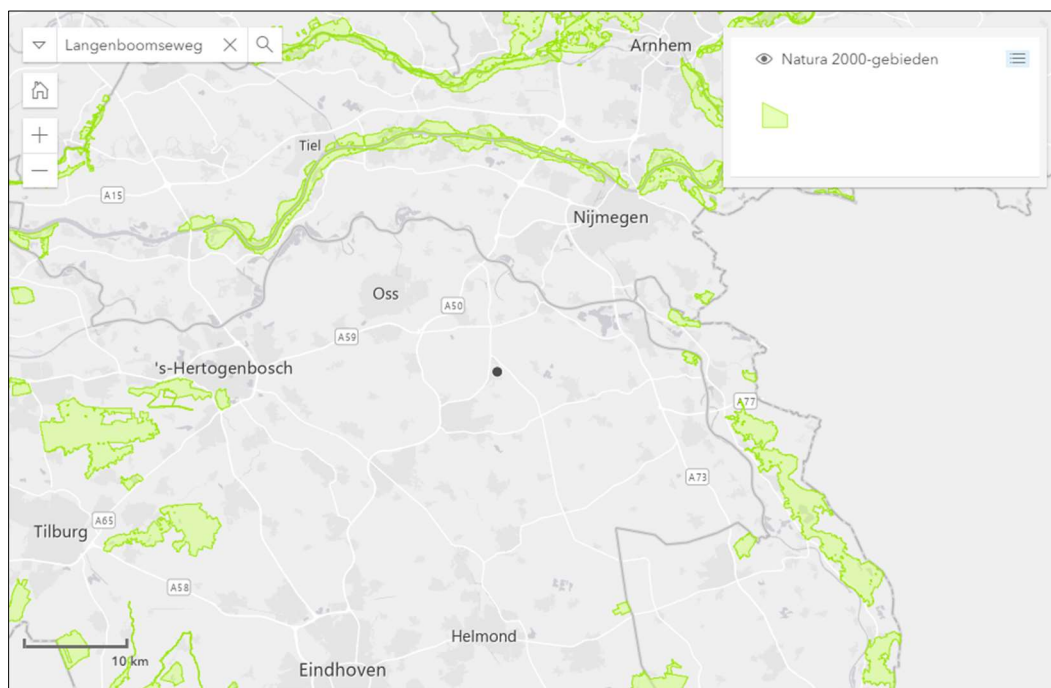
Gebiedsbescherming

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het project geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden:

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, is een vergunning vereist op grond van de Wet natuurbescherming (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft de 'Oeffelter Meent'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 17 km ten oosten van de projectlocatie. Onderstaande figuur geeft de ligging van de projectlocatie ten opzichte van Natura 2000 gebieden. Negatieve effecten voor licht, geluid en trillingen ten gevolg van de ontwikkeling, zijn gezien de ruime afstand, op Natura 2000-gebieden uit te sluiten.



• Figuur 4.10: Ligging Natura 2000 gebieden t.o.v. de projectlocatie. (bron afbeelding: www.natura2000.nl)

Uit jurisprudentie blijkt dat als een bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling die ten opzichte van de feitelijke aanwezige, planologische legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied, gesteld kan worden dat het plan geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

Dit project maakt één extra woning mogelijk. Voor de realisatie van het project vinden sloopwerkzaamheden plaats. Daarna kan herbouwd worden. Daarom wordt rekening gehouden met:

- de sloopfase (tijdelijk: mobiele werktuigen en transport);
- aanlegfase (tijdelijk: mobiele werktuigen en transport);
- gebruiksfase (permanent: extra verkeersaantrekkende werking en stikstofrelevante bronnen zoals verwarmingsinstallaties) van de nieuwe woonboerderij.

Met het rekeninstrument 'Aerius Calculator' zijn twee berekeningen gemaakt. Deze zijn opgenomen in bijlage 2 van deze onderbouwing. Eén van de stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase (sloop- en aanleg) en één van de gebruiksfase van de woningen. Voor het aantal extra verkeersbewegingen is aangesloten bij de toename zoals beschreven in paragraaf 2.2.4 'Verkeer en parkeren'. De berekeningen leveren geen depositieresultaten op boven de 0,00 mol/ha/jaar.

Als gevolg van stikstofdepositie zijn geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden te verwachten. Er is geen toestemming benodigd op het gebied van stikstof in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Om een indicatie te krijgen van de effecten die de sloop- en bouwwerkzaamheden hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied, is een quickscan flora en fauna verricht. Op dinsdag 5 september 2023 is de locatie tussen 9:30 en 10:30 uur geïnventariseerd. De rapportage, d.d. 7 september 2023 en aangevuld op d.d. 11 juni 2024, is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna volgt de conclusie.

Verwacht wordt dat het project geen negatief effect heeft op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen de projectlocatie 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 is aanvullend onderzoek niet nodig. Ditzelfde geldt voor een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten. Het kan dat werkzaamheden leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen

en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling.

4.10 WATER

4.10.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen de projectlocatie inzichtelijk. Ook geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Zeeland is in handen van de gemeente Maashorst en het Waterschap Aa en Maas.

4.10.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant, zoals:

- Nationaal Waterplan 2016-2021;
- Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant;
- Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas;
- Keur Waterschap Aa en Maas;
- Vierde Nota Waterhuishouding;
- Nationaal bestuursakkoord water;
- Beleidsbrief regenwater en riolering en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin wordt beschreven wat gedaan wordt om die doelen te halen. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. In de nieuwe Omgevingswet staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen. De eisen aan een dergelijk programma zijn vergelijkbaar met de huidige eisen aan een waterbeheerplan. Het grootste verschil is dat de hoofdlijnen van het watersysteembeleid een plek krijgen in het Omgevingswet-instrument 'omgevingsvisie' van rijk, provincie en gemeenten. Hier wordt op ingegaan, om de maatregelen in dit waterbeheerplan in de goede context te kunnen plaatsen. De samenhang tussen de omgevingsvisies en dit plan vraagt om goede afstemming.

In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in programma's:

- Waterveiligheid;

- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen de projectlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur 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.

POW&R Maashorst

Het Programma Omgevingswet Water & Riolering (POW&R), planperiode 2022-2024 van de gemeente Maashorst bevat bouwstenen (in de vorm van vertrekpunten) voor de omgevingsvisie, bouwstenen (in de vorm van beleids-/afwegingskaders) voor het omgevingsplan en een concreet maatregelenprogramma. In dit plan is vastgelegd hoe zorg wordt gedragen dat aan de zorgplichten wordt voldaan, welke kosten ermee zijn gemoeid en welke inzet van financiële en personele middelen hiervoor nodig is. Dit vormt de beleidsmatige basis voor de rioolheffing. Omdat het nieuwe rioleringsplan qua abstractieniveau het best aansluit bij andere uitvoeringsgerichte programma's wordt VGRP in deze vorm voortaan Programma Omgevingswet Water & Riolering (hierna te noemen: POW&R) genoemd. In het POW&R zijn uitgangspunten opgenomen voor de wijze waarop met waterhuishoudkundige aspecten wordt omgegaan. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Hierbij zijn in het bijzonder van belang:

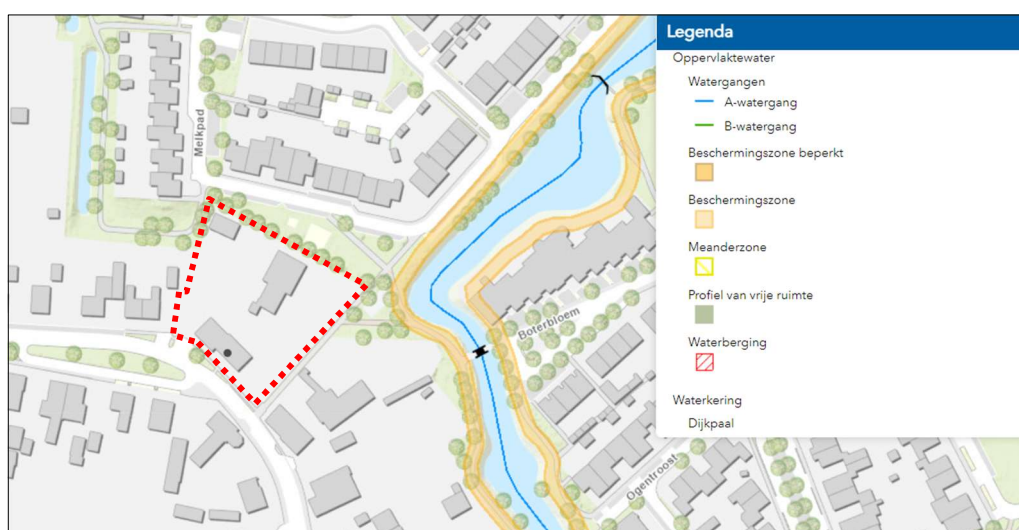
- het scheiden van schoon- en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein);

- voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

De gemeente hanteert het uitgangspunt dat, mits dit doelmatig is, afvalwater en hemelwater zoveel mogelijk bij de bron gescheiden moeten worden. Voor een nieuwe aansluiting geldt dat in ieder geval gescheiden aangesloten moet worden. Door klimaatveranderingen wordt de kans op wateroverlast groter. Het scheiden van afvalwater en hemelwater draagt bij aan het beperken van de gezondheidsrisico's doordat zo min mogelijk afvalwater op straat komt te staan.

4.10.3 Oppervlaktewater

Binnen de initiatieflocatie of grenzend hieraan zijn geen leggerwatergangen gelegen die in beheer zijn bij het waterschap. Iets ten noordoosten van de projectlocatie is een primaire A-watergang gelegen, met daarnaast een beschermingszone.



• Figuur 4.11: Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas

4.10.4 Omgang met hemelwater

Als uitgangspunt hanteert de gemeente dat afvalwater en hemelwater zoveel mogelijk bij de bron gescheiden wordt. Afvalwater en hemelwater moet gescheiden worden aangesloten.

Totaal is binnen de projectlocatie nu $\pm 550 \text{ m}^2$ bebouwd en $\pm 670 \text{ m}^2$ verhard (erfverharding). In de nieuwe situatie bedraagt dit:

Twee levensloopbestendige woningen inclusief overkappingen:	367 m ³
Bijgebouwen nieuw:	160 m ²
Erfverharding (inrit/ niet overdekt terras) totaal twee woningen ²⁸ :	400 m ²
Totaal:	<u>+ 930 m²</u>

Tabel 4.1: Omvang bebouwd en verhard oppervlak nieuwe situatie

²⁸ Geschat op basis situering nieuwe bijgebouwen. Rekening is gehouden dat de grote schuur voor een periode van maximaal tien jaar behouden blijft. Pas na sloop hiervan kunnen de nieuwe bijgebouwen opgericht worden.

Dit betekent een afname van het totaal verhard oppervlak van $\pm 290 \text{ m}^2$.

Pas bij een toename van het verhard oppervlak boven de 500 m^2 en beneden de 10.000 m^2 zijn compenserende maatregelen voor de verwerking van hemelwater nodig. Het hemelwater dat op de daken en erfverharding valt wordt afgevoerd naar de niet verharde gronden binnen de locatie. Van daaruit infiltreert het hemelwater langzaam in de grond. Voor dit project zijn (verder) geen compenserende maatregelen nodig. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. U geeft wel aan het wenselijk en op prijs te stellen om het hemelwater op eigen terrein op te vangen en te bergen. Initiatiefnemers realiseren daarom bij beide woningen een HWA infiltratievoorziening.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is in lijn met het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater. Ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de woonboerderij en de bijgebouwen wordt geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink (niet gecoat) en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater infiltreren in de bodem.

4.10.5 Omgang met huishoudelijk afvalwater

Net als de bestaande woning, worden de nieuwe levensloopbestendige woningen aangesloten op de gemeentelijke riolering. Hierop wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd. Hiervoor wordt één nieuwe aansluiting gerealiseerd.

4.10.6 Conclusie

Het project voldoet aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente.

4.11 DUURZAAMHEID

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Vanaf het begin is het goed om bij een ruimtelijke ontwikkeling de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw mee te nemen.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor energiezuinigheid van nieuwe woningen. Sinds 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG²⁹-eisen.

Kansen

Bij nieuwbouw en herinrichting van een perceel liggen er kansen om duurzaamheid te verbeteren. Bij nieuwbouw is het direct mogelijk om een gebouw energieneutraal uit te voeren. Denk aan een duurzame wijze van verwarmen. Ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw eenvoudiger te realiseren. Het opwekken van duurzame energie is daar een voorbeeld van. Vanaf 1 juli 2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Bij de inrichting van de buitenruimte kan rekening worden gehouden met water- en hittestress. Om bij te dragen aan het verminderen van hittestress

²⁹ Bijna Energie Neutrale Gebouwen

en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied is aanplant van groen uitstekend.

Conclusie

Met dit project wordt op de plek van een bestaande woonboerderij een nieuwe woonboerderij herbouwd. Er wordt één extra woning toegevoegd aan de locatie. Door twee levensloopbestendige woningen te realiseren binnen de bouwmassa van één woonboerderij is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De nieuwe levensloopbestendige woningen voldoen aan de energie eisen en zijn gasloos uitgevoerd. Bij de bouw wordt bekeken of invulling kan worden gegeven aan natuurinclusief bouwen. De bestaande beplanting blijft voor een groot deel behouden. Voor het overige worden de tuinen/ percelen opnieuw ingericht met groen/beplanting. Hierbij is het mogelijk beplanting toe te passen die de omgeving toegankelijk maakt voor diverse soorten dieren/ insecten (voedsel, veiligheid, voortplanting, verplaatsing). Dit draagt bij aan een grotere biodiversiteit en toekomstbestendige groenstructuur. Meer groen draagt bij aan het voorkomen van hittestress en een te hoog oplopende binnentemperatuur. Het terrein omvat voldoende onverharde gronden zodat het schone hemelwater van de daken en erfverharding direct in eigen tuin wordt geïnfiltreerd.

4.12 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.12.1 Cultuurhistorie

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan wordt rekening gehouden met cultuurhistorische waarden. Deze zijn weergegeven op de regionale erfgoedkaart en op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De laatste is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016.

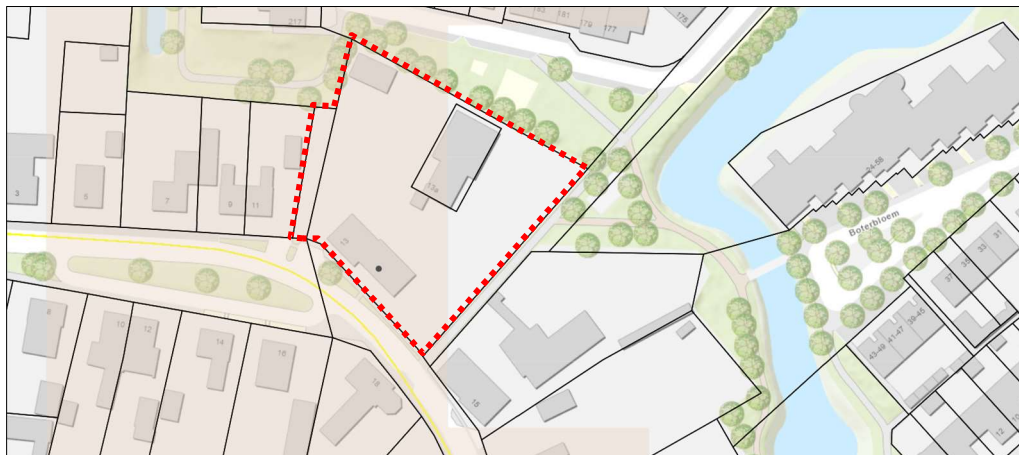
De projectlocatie ligt volgens de CHW in de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Peelrand'.

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Eén van de doelen in deze regio is het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Ook wordt verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch ontsluiten van de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang nagestreefd.

De projectlocatie ligt in de bebouwde kom van Zeeland. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van de regio Peelrand.

De Langenboomseweg is op de CHW aangemerkt als een lijn van redelijk hoge waarde. De cultuurhistorische waarden van deze lijn zitten in het feit dat het hier gaat om een historisch (voormalig-) agrarisch bebouwingslint. De aan- of afwezigheid, het karakter en de historie van de bebouwing aan dit (voormalig-) agrarisch bebouwingslint zijn van invloed op de cultuurhistorische waarden van deze lijn. De woonboerderij (bouwjaar 1950) is niet bestempeld als cultuurhistorisch waardevol. Wel karakteriseert deze samen met de knotlinden en de ligging tegen het 'Melkpad' aan de historische waarde van deze lijn. De woonboerderij neemt een markante plek in door ligging in de bocht.

Met dit project wordt geen afbreuk gedaan aan deze cultuurhistorische lijn. De nieuwbouw sluit aan bij de architectuur typologie van de te slopen woning en de omgeving. De woonboerderij blijft een markante plek door de ligging in de bocht behouden. Verder blijven de vier knotlindes³⁰ voor de bestaande woning met dit project behouden (twee binnenste lindes) of op dezelfde locatie herplant (twee buitenste lindes).



• Figuur 4.12: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

4.12.2 Archeologie

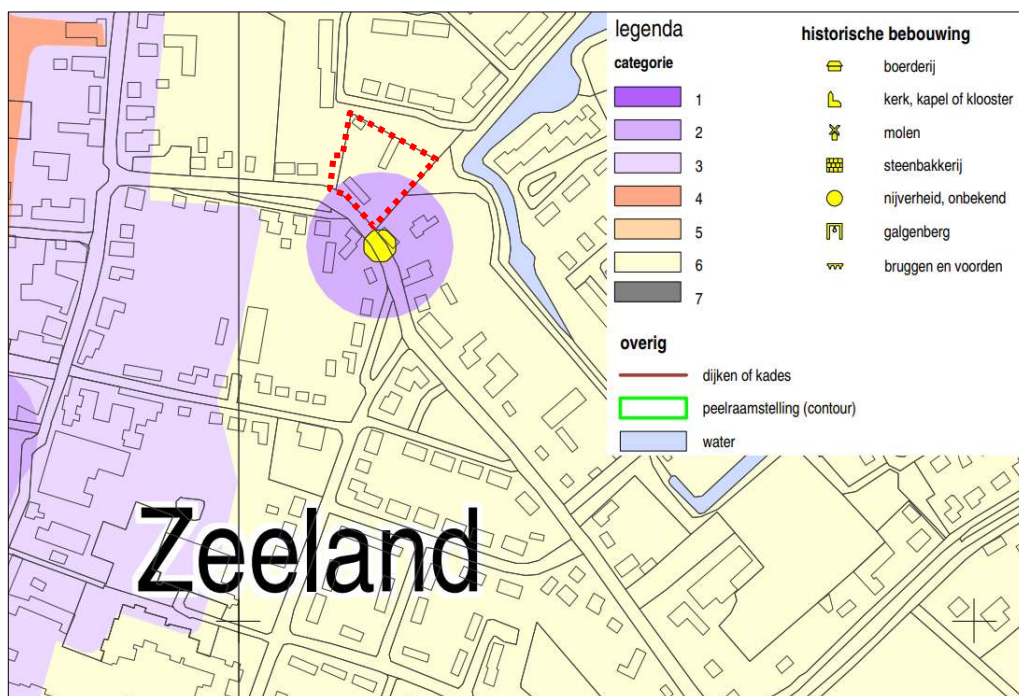
Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Het archeologisch erfgoed dient beschermd te worden op de plaats waar het wordt aangetroffen. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden in een gebied met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, dienen deze met een vooronderzoek in kaart te worden gebracht.

Op 24 mei 2012 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd de Archeologische beleidskaart vastgesteld. Een uitsnede hiervan is weergegeven in figuur 4.11. Vervolgens is deze beleidskaart doorvertaald in het nu geldende bestemmingsplan. De projectlocatie ligt gedeeltelijk op gronden met een zeer hoge archeologische waarde (Categorie 2 - Waarde – Archeologie 1). Hier geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m². In de bouwregels is onderzoeksplicht onder bepaalde voorwaarden uitgesloten. De overige gronden binnen de projectlocatie hebben een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6). Hier geldt geen onderzoeksplicht.

De nieuwe woonboerderij komt op de plek van de bestaande woonboerderij. Dit met een uitbreiding buiten de contouren van de bestaande boerderij. Deze ontwikkeling en de realisatie van één van de bijgebouwen vindt plaats binnen 'Waarde – Archeologie 1'. Op basis van de bestemmingsplanregels hoeven de gronden waarop vervanging van bestaande bebouwing plaatsvindt niet getoetst te worden op de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden. Verder waren op het perceel in het verleden oude gierkelders aanwezig. Ten opzichte van de weg ligt de projectlocatie nu in een gat. Vandaar dat initiatiefnemer ervoor kiest om het perceel op te hogen. Dit zodat de nieuwe boerderij en de bijgebouwen gelijk met het peil van de weg en de omliggende woningen liggen. Door de grond op te hogen wordt deze niet dieper dan 50 cm verstoord. Het is daarom niet zinvol

³⁰ Twee als potentieel monumentaal en één als monumentaal aangemerkt op de Bomenkaart Landerd.

om voor dit project een archeologisch onderzoek te vereisen. Archeologische waarden worden niet aangetroffen in gronden die in het verleden zijn verstoord.



• Figuur 4.13: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' voormalige gemeente Landerd

Conclusie

Dit project wordt niet belemmerd door de aspecten archeologie en cultuurhistorie. Het project tast deze waarden niet aan.

4.13 SPUITZONES GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN

Op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft op het woon- en leefklimaat.

In geen enkele wettelijke regeling zijn in acht te nemen afstanden opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

Conclusie

De projectlocatie ligt in het centrum van het dorp Zeeland. Dit te midden van bestaande gevoelige bestemmingen zoals woningen. De dichtstbijzijnde grond waarop teelten plaatsvinden ligt op ruim 250 meter van de nieuw te bouwen woningen binnen de projectlocatie. Redelijkerwijs concluderen wij daarom dat binnen de projectlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.14 HOOGSPANNINGSLIJNEN

Hoogspanningslijnen liggen op circa 3,1 kilometer van de projectlocatie. Deze hebben een indicatieve magneetveldzone van 60 meter aan weerszijden.

Conclusie

Het aspect 'hoogspanningslijnen' vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5

Uitvoerbaarheid

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt gerealiseerd vanuit een particuliere exploitatie waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met initiatiefnemer is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Omgevingsdialoog

U als gemeente adviseert om contact op te nemen met de burens over de plannen om eventuele misverstanden te voorkomen. Initiatiefnemer heeft de omwonenden van de projectlocatie (Langenboomseweg 11, 15, 16 en 18) persoonlijk geïnformeerd. In de bijlage treft u de verslaglegging van deze omgevingsdialoog. In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn persoonsgegevens weggehaald.

Wettelijk (voor)overleg

Dit project betreft een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. In dat kader wordt het project gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Belanghebbende organisatie hebben tijdens deze periode de mogelijkheid op het project te reageren.

Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen waaronder deze ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) 'omgevingsvergunning'. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen op de ontwerp omgevingsvergunning. Daarna neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

6

Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is het project getoetst aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Hier voldoet het project aan.

Het project voldoet aan alle regels en voorwaarden die beleidsmatig aan dit soort projecten worden gesteld. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project de omgevingswaarden als milieuwaarden niet aantast en bedrijven in de omgeving hierdoor niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

Bijlagen

- BIJLAGE 1: BRIEF AFRONDING VOOROVERLEG
- BIJLAGE 2: AERIUS BEREKENINGEN EN TOELICHTING AERIUS-BEREKENING SLOOP/AANLEG– EN GEBRUIKSFASE
- BIJLAGE 3: QUICKSCAN SOORTENBESCHERMING
- BIJLAGE 4: OMGEVINGSDIALOOG
- BIJLAGE 5: BODEMONDERZOEK
- BIJLAGE 6: GELUIDSONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

Agrifirm Group BV

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00
F 088 488 18 00

info@agrifirm.com
www.agrifirm.com

