

partners



úw regisseur voor
de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuweweg 3, Kaatsheuvel

Gemeente Loon op Zand

Datum: 6 december 2023
Gewijzigd: 16 april 2025

PartnersRO
Ceresstraat 13
4118 CA Breda
T: 076 – 76 76 319
E: info@partnersro.nl
www.partnersro.nl
Projectnummer 2021014

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie.....	8
2.3	Toetsingskader	9
Hoofdstuk 3	Beleid.....	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	MER beoordeling	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.4	Geur	22
4.5	Bodem	23
4.6	Geluid	24
4.7	Luchtkwaliteit	25
4.8	Gezondheid	26
4.3	Externe veiligheid	27
4.4	Flora en fauna.....	28
4.5	Water	31
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	33
4.11	Kabels en Leidingen.....	34
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	35
4.1	Economische uitvoerbaarheid	35
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

1. Certificaat bouwtitels
2. Stedenbouwkundige verkenning, 13 juli 2023
3. Kaart toetsingskader
4. Landschappelijk inpassingsplan, 2 april 2025
5. Onderzoek geurhinder veehouderijen, 1 oktober 2021
6. Verkennend bodemonderzoek, 23 juni 2023
7. Onderzoek wegverkeerslawai, 27 september 2023
8. Quicksan Wet natuurbescherming, 9 augustus 2024
9. Aanvullend ecologisch onderzoek, 9 augustus 2024
10. Onderzoek stikstofdepositie, 16 april 2025
11. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, 14 juli 2023
12. Verslag omgevingsdialoog



Afbeelding 1.1: Globale ligging van het plangebied in Kaatsheuvel (bron: kadastralekaart.nl)



Afbeelding 1.2: Begrenzing van het plangebied (bron: kadastralekaart.nl)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Loon op Zand is voornemens medewerking te verlenen aan het bouwen van twee vrijstaande woningen op het perceel Nieuweweg 3 in Kaatsheuvel, ter weerszijden van de bestaande (bedrijfs)woning.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd' is alleen de bestaande bedrijfswoning toegestaan. Om in afwijking van het bestemmingsplan het gebruik als woonpercelen en de bouw van twee extra woningen toe te staan, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing en het op basis daarvan te nemen afwijkingsbesluit vormen de basis voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen en het voorzien in de vereiste landschappelijke inpassing.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt ten westen van Kaatsheuvel en betreft het kadastrale perceel LOO00-P-849 en een klein deel van perceel LOO00-P-962 (zie bijgaande afbeeldingen). Het bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van 6.629 m². Van het perceel LOO00-P-962 is circa 1.550 m² onderdeel van het plangebied.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

1.3.1 Buitengebied geconsolideerd

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd'. Deze geconsolideerde versie is opgesteld na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015' die op 10 december 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad en de uitspraak van de Raad van State op 28 december 2016.

Op afbeelding 1.3 is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven.

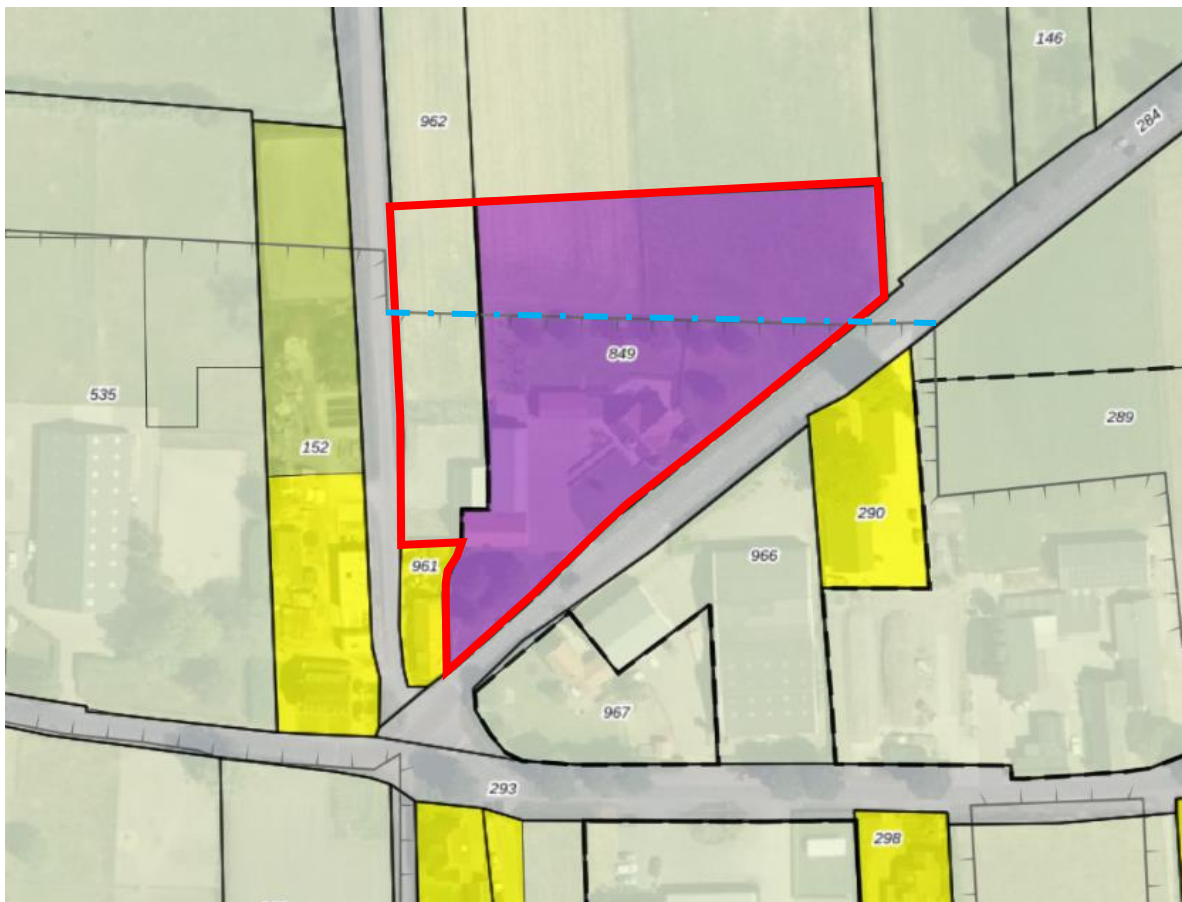
Het plangebied heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Binnen de bedrijfsbestemming is gelet op de opgenomen functieaanduiding een agrarisch loonbedrijf toegestaan.

Voor de positionering van gebouwen zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- a. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd, bedraagt niet minder dan 15 m.
- b. De afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

Er mag één bedrijfswoning worden gebouwd en maximaal 280 m² aan bedrijfsgebouwen. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7,5 en 10 meter. De maximum goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 5,5 en 10 meter en de inhoud mag maximaal 750 m³ zijn. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 80 m².

Voor het plangebied gelden twee gebiedsaanduidingen: 'beperking veehouderijen' en 'bebouwingsconcentratie'. De laatste aanduiding voor het gedeelte ten zuiden van de gestippelde blauwe lijn op afbeelding 1.3.



Afbeelding 1.3: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerd'
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2019. In alle bestemmingsplannen van de gemeente Loon op Zand.

In deze Parapluherziening zijn diverse begrippen met betrekking tot de functie wonen duidelijker omschreven. Hiermee zijn de begripsbepalingen voor het gehele gemeentelijke grondgebied gelijkloidend op elkaar afgestemd en wordt bewoning van een woning door meer dan één huishouden in beginsel uitgesloten.

Het paraplubestemmingsplan heeft geen directe invloed op de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Nieuweweg ten westen van Kaatsheuvel.

Het plangebied is bebouwd met een bedrijfswoning met dubbele garage en drie tegen elkaar gebouwde bedrijfsgebouwen (links op de middelste foto). Twee gebouwen daarvan staan op het bedrijfsperceel, één op het aangrenzende agrarische perceel aan de Dijkbaansesteeg (zie afbeelding 1.2 en de onderste foto).



Foto's bestaande situatie

In de directe omgeving staan verspreid langs de bestaande wegen verschillende burger- en bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen behoren bij de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven.

2.2 Toekomstige situatie

Allereerst wordt vermeld dat bij afwijking van het bestemmingsplan en nadat de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de nieuwe woningen zijn verleend, de gronden niet meer zullen worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.

De gemeente Loon op Zand is voornemens medewerking te verlenen aan het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning en bieden van bouw mogelijkheden ter weerszijden van deze woning voor twee nieuwe vrijstaande woningen.

Om de inrichting van het plangebied en de positie van de nieuwe woningen te bepalen, is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen.

De omvang en positie van de nieuwe woonpercelen is bepaald aan de hand van de landschapsstructuur en aanwezige erfbeplanting. Ook heeft de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' uit het geldend bestemmingsplan meegespeeld. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.

Op onderstaand inrichtingsvoorstel is te zien waar de twee nieuwe vrijstaande woningen binnen het plangebied mogen worden gebouwd. Bij de positionering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de minimale afstand tot dierverblijven bij de omliggende agrarische bedrijven. Voor een nadere toelichting op deze contouren wordt verwezen naar paragraaf 4.4. Daarnaast zijn de voorwaarden die gelden voor alle burgerwoningen in het buitengebied gerespecteerd:

- De afstand van de woningen tot de as van de weg bedraagt ten minste 15 meter.
- De afstand van de woningen tot de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m.

Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd als basis voor het inrichtingsvoorstel:

- *De noord-zuid gerichte perceelsstructuur van het slagenlandschap zoveel mogelijk respecteren. De Nieuweweg snijdt hier schuin doorheen.*

Aan de noordoostzijde is alleen parallel aan de Nieuweweg een nieuwe woning mogelijk. Een situering in lijn met de slagenstructuur zou tot een onrustig beeld leiden, omdat de tegenoverliggende bestaande woningen aan de Nieuweweg 2 en 3 eveneens parallel aan de Nieuweweg zijn gesitueerd. Aan de zuidwestzijde kan een nieuwe woning worden toegevoegd, die zich conformeert aan de richting van het slagenlandschap.

- *Nieuwe bebouwing binnen de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' situeren.*

De nieuwe woningen liggen binnen de bebouwingsconcentratie.

- *Zorgdragen voor ruimtelijke verbetering door de bestaande bedrijfsbestemming buiten de bebouwingsconcentratie in te vullen met natuur die past bij het relatief natte en relatief open landschapstype.*

Opgaand groen op de huidige achterperceelsgrens van Nieuweweg 3 wordt gehandhaafd en aangevuld met opgaand groen op de perceelsgrenzen. Achter deze natuurlijke grens van het bebouwingscluster wordt de openheid van het landschap gehandhaafd. De voedselrijke bovenlaag wordt afgeplagd en ondiepe poelen, die in de zomer droogvallen, bieden kansen voor diverse amfibieënsoorten. Er is weinig graafwerk voor nodig, want het gaat om relatief nat gebied. Rond de poelen komen hier en daar struiken. Er wordt alleen

gebruik gemaakt van inheemse beplanting. Het gebied kan tevens een functie vervullen voor de berging van schoon hemelwater.



Inrichtingsvoorstel

Omdat de bouwplannen voor de nieuwe woningen nog niet zijn uitgewerkt, bevat deze ruimtelijke onderbouwing het toetsingskader voor de later aan te vragen omgevingsvergunningen voor het bouwen. In de volgende paragraaf wordt dit kader nader uiteengezet.

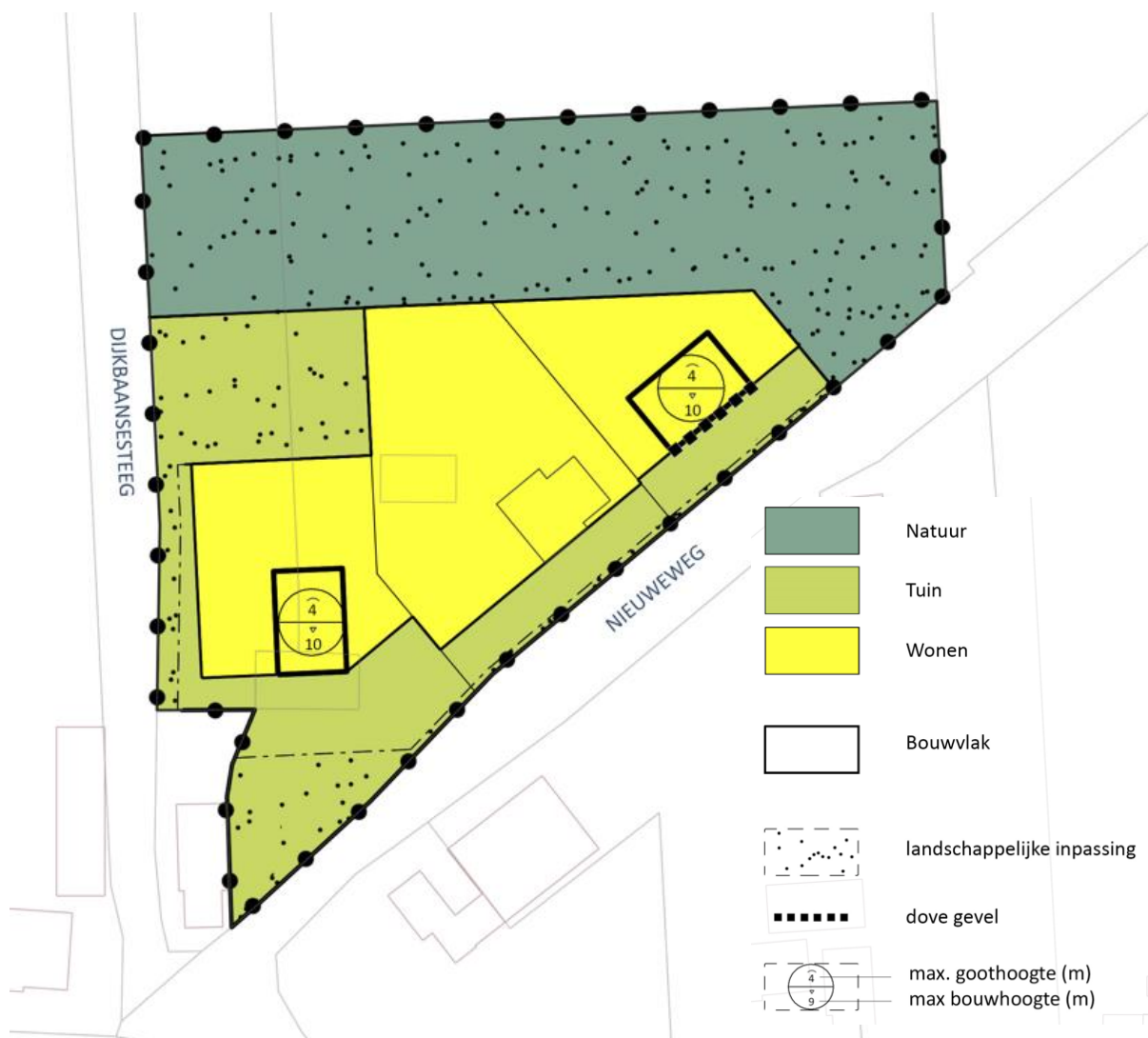
2.3 Toetsingskader

Om een eenduidig toetsingskader te bieden voor latere omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen is een maatvast kaart opgesteld die het karakter heeft van een verbeelding. Deze maatvast kaart is opgenomen in de bijlage en in deze paragraaf als afbeelding.

De gekleurde vlakken geven het toegestane gebruik van de gronden aan. Net als in het bestemmingsplan Buitengebied zijn de volgende kleuren gebruikt:

- Geel (Wonen) voor de bebouwbare delen van de woonpercelen.
- Donkergroen (Natuur)
- Lichtgroen (Tuin) voor de niet bebouwbare delen van de woonpercelen.
- Lichtgroen met arcering (Tuin met verplichting tot inrichting volgens het landschappelijk inpassingsplan).

Het bestemmingsplan Buitengebied bevat voor de positie van de woning alleen enkele afstandsmaten maar geen bouwvlak. In het toetsingskader zijn voor de nieuwe woningen wel bouwvlakken opgenomen binnen het vlak Wonen met inachtneming van de voorgeschreven afstandsmaten. Deze bouwvlakken hebben een breedte van 15 meter en een diepte van 10 meter.



Kaart toetsingskader

Perceel	Wonen (m²)	Tuin (m²)	Totaal
West	830	801	1.631
Bestaand	1.278	284	1.562
oost	669	411	1.080

Oppervlakte woonpercelen

Gebruiks- en bouwmogelijkheden vlak Wonen

De gronden binnen het vlak '**Wonen**' mogen worden gebruikt voor:

- wonen, zijnde het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;
- aan huis gebonden beroepen;
- tuinen en erven;
- groenvoorzieningen;
- (onverharde) paden, in- en uitritten en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bij de woningen is de uitoefening van **aan huis gebonden beroepen** toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en vrijstaande bijgebouwen tot een maximum van 45 m².
- b. Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
- c. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.
- d. De activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door de bewoner van de woning.
- e. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden beroepsactiviteiten.

Binnen het bouwvlak gelden de volgende bouwregels:

- a. Per bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd.
- b. De inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 750 m³.
- c. De goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m.
- d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.
- e. De dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 65°.
- f. In uitzondering op het bepaalde in lid e mogen aan- en uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 3,2 meter.

Voor het bouwen van **vrijstaande bijgebouwen en overkappingen** gelden de volgende voorwaarden:

- a. Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het vlak 'Wonen'.
- b. Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd:
 - 1. op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de woning.
 - 2. op een afstand van tenminste 1 m en maximaal 30 m van de woning.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak bedraagt per woning:
 - 1. voor bestemmingsvlakken die niet groter zijn dan 800 m² niet meer dan 80 m²;
 - 2. voor bestemmingsvlakken die groter zijn dan 800 m² en niet groter zijn dan 1.000 m² niet meer dan 100 m²;
- d. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- e. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.
- f. In uitzondering op het bepaalde in lid d en e mag de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3,2 m.

Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, binnen het vlak Wonen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

Gebruiks- en bouwmogelijkheden vlak Natuur

De gronden binnen het vlak '**Natuur**' mogen worden gebruikt voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ecologische en natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
- d. (onverharde) paden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen dit vlak geldt de verplichting om deze in te richten conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen als bijlage.

De gronden die zijn aangeduid als Natuur mogen niet worden bebouwd.

Gebruiks- en bouwmogelijkheden vlak Tuin

De gronden binnen het vlak '**Tuin**' mogen worden gebruikt voor:

- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinpaden en in- en uitritten, uitsluitend voor de voorgevel van de woning;
- h. parkeervoorzieningen uitsluitend voor de voorgevel van de woning;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de aanduiding 'landschappelijke inpassing' geldt de verplichting om deze in te richten conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen als bijlage.

Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, binnen het vlak Tuin gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- b. Vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer bedraagt dan 6 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 6 m.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

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

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

- a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- c. Afwentelen wordt voorkomen.

Plantoetsing

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, compleet. Onderdelen en/of artikelen in het Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen zullen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van ruimtelijke plannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

Plantoetsing

De nationale belangen uit het Barro zijn niet van invloed op het plangebied. De beoogde ontwikkeling past binnen de NOVI en het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van het ruimtelijk plan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking").

Sinds 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Plantoetsing

Binnen het plangebied worden twee nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

De Omgevingsvisie is in december 2018 in werking getreden. De Omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het Omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant (en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking; het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Plantoetsing

Het plangebied houdt rekening met de provinciale Omgevingsvisie door in te spelen op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Met de beoogde ontwikkeling verdwijnt de mogelijkheid om binnen het plangebied opnieuw een bedrijf te vestigen.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening (Iov) is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019.

De Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven (de zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten) en regels voor bestuursorganen. Dit zijn de zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het ruimtelijk plan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het uitgangspunt is het bevorderen van de omgevingskwaliteit van Brabant in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Plantoetsing

Het plangebied ligt in het 'Landelijk gebied' en is voorzien van de aanduiding 'beperkingen veehouderijen'. Binnen deze aanduiding geldt een verbod op de uitbreiding van veehouderijen.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van artikel 3.79 uit de Iov. Dit artikel biedt de mogelijkheid om in het Landelijk gebied één of meer ruimte-voor-ruimte-kavels toe te staan onder de volgende voorwaarden:

1. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
2. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde lid; en
3. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.

Ad. 1.

Door de initiatienemer zijn twee bouwtitels aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Het certificaat daarvan is opgenomen in de bijlage.

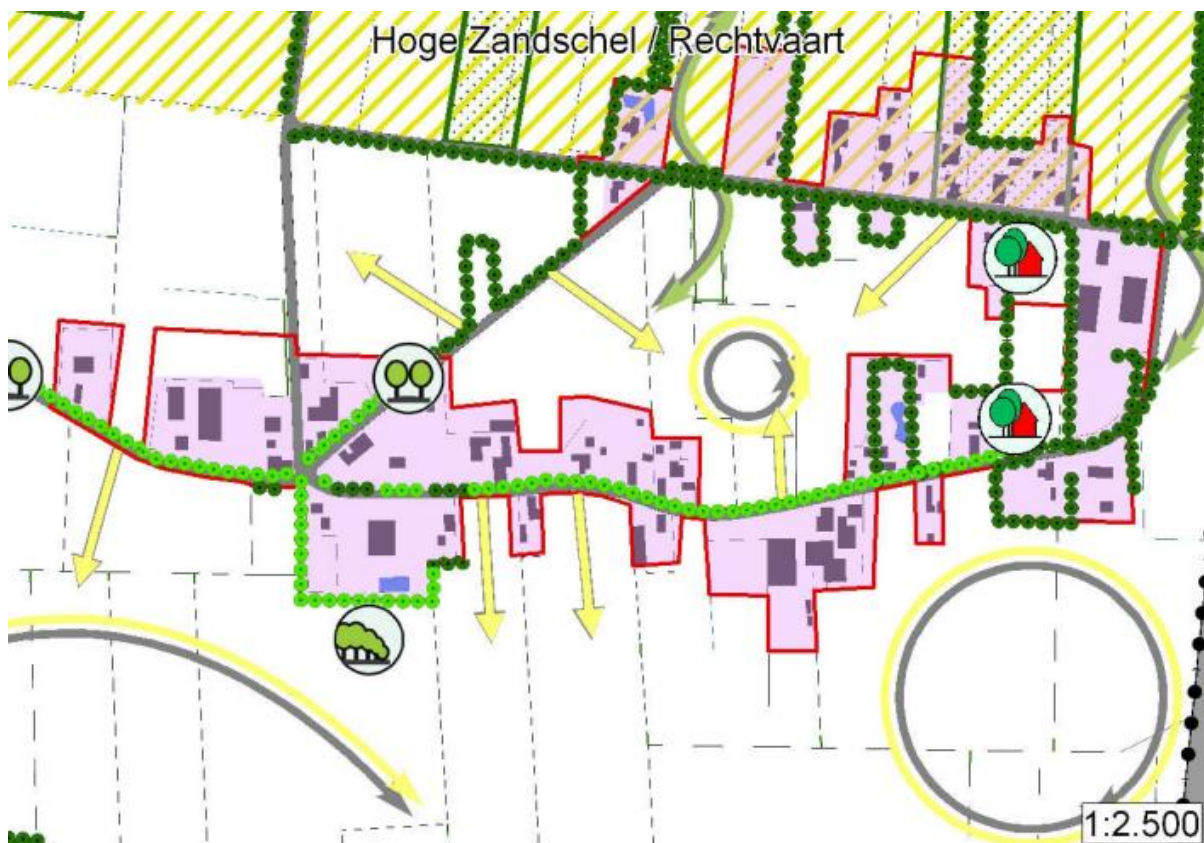
Ad. 2.

Artikel 3.78, lid 3 luidt als volgt:

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Zoals in paragraaf 1.3.1 is aangegeven, ligt een gedeelte van het plangebied binnen de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'. De grenzen van de bebouwingsconcentraties in het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn gebaseerd op de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Loon op Zand uit 2009. In de stedenbouwkundige verkenning is rekening gehouden met de grenzen van de bebouwingsconcentratie.



Afbeelding 3.1: Visie bebouwingsconcentratie Hoge Zandschel/Rechtvaart

De visie voor de bebouwingsconcentratie Hoge Zandschel/Rechtvaart bevat geen specifieke voorwaarden voor het plangebied. Het toevoegen van ruimte voor ruimte woningen behoort tot de mogelijkheden onder de voorwaarde dat ongewenste bebouwing verdwijnt en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

De bedrijfsgebouwen worden gesloopt en met de goede landschappelijke inpassing ten noorden van de nieuwe woonkavels wordt invulling gegeven aan deze voorwaarde. Onderdeel van de landschappelijke inpassing is ook het behoud van bestaande bomen en het aanplanten van een elzenhaag op de overgang van de woonpercelen naar de Nieuweweg en Dijkbaansesteeg.

Ad. 3.

In het ruimtelijk plan dient te worden onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied aan de hand van de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving.

Het toevoegen van bedrijven in het buitengebied is ongewenst. Ook de uitbreiding van veehouderijen is ter hoogte van het plangebied niet mogelijk en ongewenst. Met de visie op de bebouwingsconcentraties heeft de gemeente Loon op Zand de ontwikkelingsrichting van het gebied in beeld gebracht. Eén van de mogelijkheden is het toevoegen van woningen zonder dat nog aanwezige bedrijven worden beperkt. In paragraaf 3.4 wordt dit nader onderbouwd.

- b. *welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders.*

De bouw van twee vrijstaande woningen op een voormalig bedrijfsperceel is aanvaardbaar. In het volgende hoofdstuk is onderbouwd dat sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving. Er worden geen waarden aangetast en agrarische bedrijven worden niet verder beperkt door de bouw van deze woningen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en de bouw van de twee woningen zal niet leiden tot leegstand elders.

- c. *op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap.*

Met de stedenbouwkundige verkenning is de positie van de woningen zorgvuldig bepaald. Er is rekening gehouden met de landschapsstructuur en de bebouwing in de directe omgeving. De nieuwe woonkavels worden zorgvuldig ingepast door aan de noordzijde aan brede groene zone landschappelijk in te richten, waarmee sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Door de aankoop van ruimte voor ruimte bouwtitels is artikel 3.9 niet van toepassing.

- d. *op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

Zonder de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing is de bouw van de woning in het westen van het plangebied niet mogelijk. Ook in de anterieure overeenkomst is de verplichting om de bedrijfsbebouwing te slopen opgenomen.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de lov voor het plangebied, de beoogde wijziging van gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden voor twee vrijstaande woningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

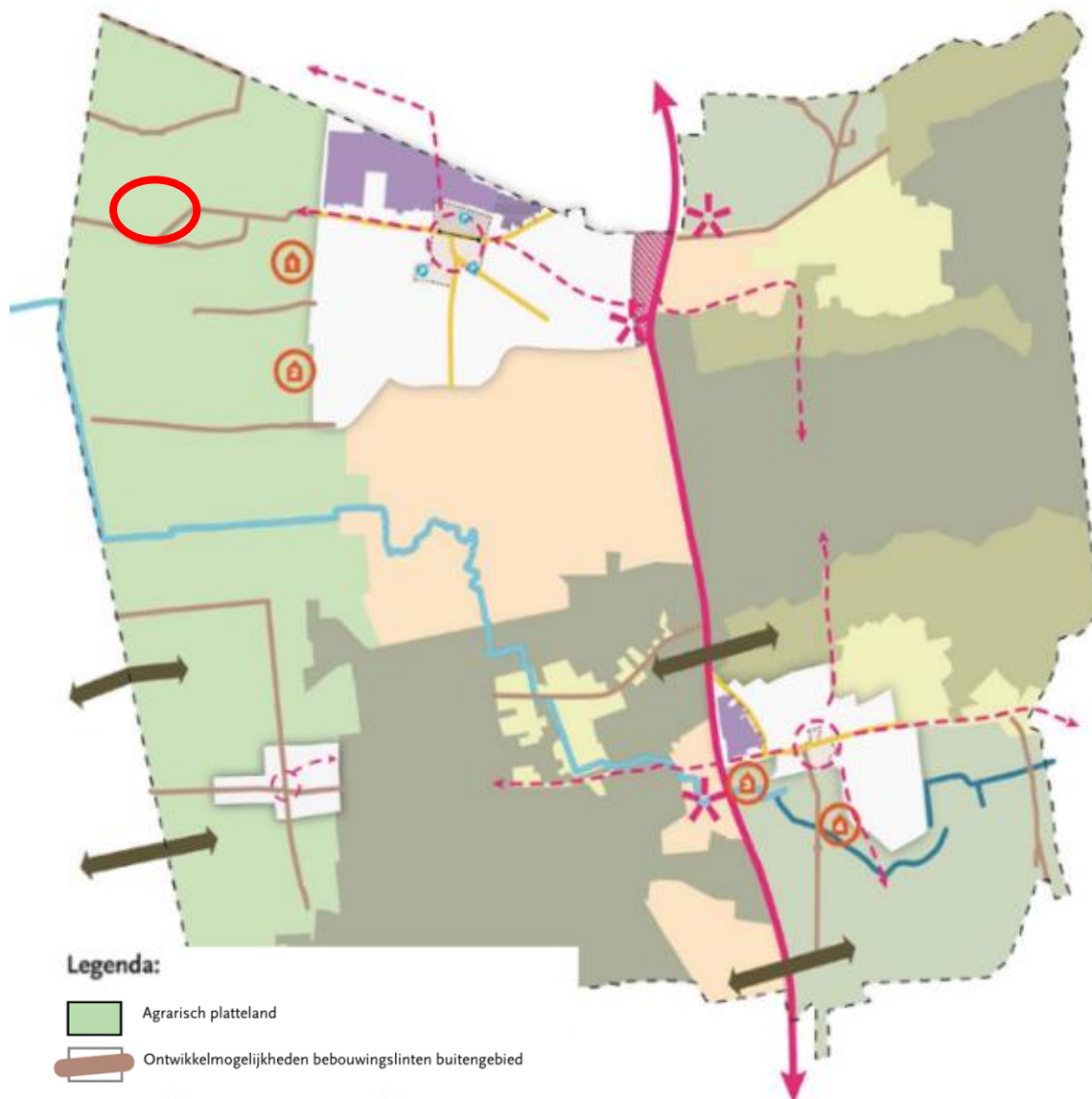
Toetsingskader

Op 20 juni 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Loon op Zand de omgevingsvisie "Omgevingsvisie 2040" vastgesteld. In de omgevingsvisie staan de hoofddoelen en ambities die de gemeente tot 2040 in de fysieke leefomgeving nastreeft. Daarnaast worden de hoofdlijnen van het beleid genoemd waarmee de ambities moeten worden gehaald. Met deze visie wordt de koers uitgezet voor de lange(re) termijn.

De gemeente Loon op Zand wil in de toekomst een aantrekkelijke groene woongebieden creëren, waar inwoners op lange termijn prettig kunnen wonen in een passende woning. De gemeente wil de gewenste woningvoorraad zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwde kom realiseren en bij uitbreidingen een sterke relatie met het landschap behouden. De wijken moeten zijn aangepast aan het veranderende klimaat en inwoners worden gestimuleerd tot gezond gedrag. De wijken faciliteren beweging en sociale ontmoetingen. Sociale problemen zijn onder controle en verschillende doelgroepen moeten elkaar kunnen vinden. Het cultuurhistorisch erfgoed moet worden behouden en dit moet bijdragen aan een sterkere identiteit van de gemeente. Dit is vertaald naar een aantal speerpunten:

- In 2040 hebben we duurzame groene dorpen
- Recreatief profiel verbreden: harmonie en plezier
- Iedereen doet op eigen kracht mee
- Slim bereikbaar
- Toekomstbestendige centra
- All-inclusive landschap

Voor elk van deze speerpunten is een visie geformuleerd met doelstellingen, oplossingsrichtingen en beleidskeuzes. De totale visie is ook weergegeven in de Visiekaart Loon op Zand 2040, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3.1: Visiekaart Loon op Zand 2040

Plantoetsing

Het plangebied is aangeduid als 'Agrarisch platteland' en ligt aan een bebouwingslint.

Het agrarisch platteland is in de basis gericht op de ontwikkeling van de agrarische sector. Er is ruimte voor nieuwe functies (op vrijkomende erven), mits hierdoor de ontwikkeling van agrarische bedrijven niet wordt belemmerd. In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op de

bestaande agrarische bedrijven die van invloed kunnen zijn op de beoogde nieuwe woningen. Daaruit blijkt dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor de bouw van de beoogde woningen en niet worden belemmerd door de bouw van de nieuwe woningen.

Met betrekking tot de historische bebouwingslinten is in de visie aangegeven dat deze kunnen meegroeien met de veranderingen in de samenleving. Dat betekent ook dat er nieuwe functies mogelijk zijn op vrijkomende erven.

De gemeente stelt drie doelen voor de veranderingen in de bebouwingslinten:

- Behoud van de kwaliteit van het bebouwingslint, het landschap en de bijdrage aan de identiteit en herkenbaarheid van de gemeente.
- Zorgen voor een vitaal landelijk gebied met functies die kunnen bijdragen aan de kwaliteit van het landschap en levendige gemeenschappen.
- Bijdragen aan de diversiteit van het woningaanbod binnen de gemeente

Randvoorwaarden voor het toelaten van nieuwe functies is dat hergebruik van erven bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het bebouwingslint. In de eerste plaats door bestaande kwaliteiten te beschermen en in de tweede plaats door kwaliteiten toe te voegen. Voor het beschermen van bestaande kwaliteiten is in de visie een aantal randvoorwaarden opgenomen:

- Behoud van waardevolle doorzichten op het agrarische cultuurlandschap of achterliggende natuurgebied.
- Behoud van bestaande kenmerkende groenstructuren.
- Behoud de kenmerken en zichten op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Behoud van de belangrijkste stedenbouwkundige kenmerken van de linten.

De stedenbouwkundige verkenning laat zien dat voldoende rekening is gehouden met waardevolle doorzichten, bestaande groenstructuren en de kenmerken van het bebouwingslint. Met het verdwijnen van een bedrijfsfunctie en een goede landschappelijke inpassing wordt de kwaliteit van het landschap ter plaatse verbeterd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 MER beoordeling

4.1.1 Wet- en regelgeving

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

Gelet op de aard en omvang van het project, het toevoegen van twee vrijstaande, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. en is het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of een MER niet nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Wet- en regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. In deze handreiking is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied wordt volgens de VNG-Handreiking gezien als 'rustig buitengebied'. De nadruk van het gebied ligt op agrarische bedrijfsvoering, wonen en aan huis verbonden beroepen.

Met de beoogde ontwikkeling worden de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied opgeheven. In de directe omgeving bevinden zich enkele agrarische bedrijven: paardenhouderijen aan de Hoge Zandschel 16A en Hoge Zandschel 28 en rundveehouderijen aan de Nieuweweg 2 en Hoge Zandschel 17. Deze zijn in het najaar van 2021 door Econsultancy in beeld gebracht (zie volgende paragraaf). In de afgelopen jaren is er geen sprake geweest van wijzigingen in de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

Voor de genoemde agrarische bedrijven geldt een vaste afstand van 50 meter uit dierverblijven. In combinatie met de beperking in provinciaal beleid voor de uitbreiding van veehouderijen, wordt voldaan aan deze afstand.

Het meeste nabijgelegen dierenverblijf staat aan de overzijde van de Nieuweweg. De bestaande woning aan de Nieuweweg 3 staat binnen een afstand van 50 meter van de veehouderij aan de Nieuweweg 2. De nieuwe woningen worden buiten deze afstand opgericht. De voorgenomen ontwikkeling zal derhalve geen extra beperkingen opleggen voor de bedrijfsvoering van de veehouderij. In de volgende paragraaf wordt dit nader uiteengezet.

De ontwikkeling betreft geen milieugevoelige functie. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.4 Geur

4.4.1 Wet- en regelgeving

Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Loon op Zand ligt binnen concentratiegebied II. Het plangebied, en daarmee de nieuwe woningen, ligt buiten de bebouwde kom van Kaatsheuvel.

Er gelden wettelijke grenswaarden en minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, zoals een woning.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

In het najaar van 2021 is door Econsultancy een geuronderzoek uitgevoerd.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van het plangebied is zowel de voor- als de achtergrondbelasting berekend met respectievelijk V-Stacks vergunning (versie 2020) en gebied (versie 2010.1). Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 14 ouE/m³ plaatsvinden ten gevolge van de veehouderijen. De maximale voor- en achtergrondbelasting bedraagt respectievelijk 0,5 en 1,1 ouE/m³ voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden blijft beperkt tot 2,1% en 2,2%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan worden gesteld dat de milieukwaliteit ten gevolge van de veehouderijen zeer goed zal zijn.

Omdat volgens de milieudossiers de relevante veehouderijen geen dieren worden gehouden waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geldt een vaste afstandseis van 50 meter vanaf dierenverblijven. Omdat er ingevolge provinciaal beleid een beperking voor veehouderijen geldt, zijn de dierenverblijven zoals aangegeven in de milieuvergunning maatgevend. Uitbreiding is niet toegestaan en de ingebruikname van andere gebouwen binnen het agrarisch bouwvlak in de richting van het plangebied is niet mogelijk vanwege de bestaande woning binnen het plangebied en andere woningen van derden. De afstand van de bestaande woning aan de Nieuweweg 3 zal met het voorgenomen plan niet afnemen ten opzichte van de omliggende veehouderij. In de vorige paragraaf is reeds aangegeven dat de nieuwe woningen buiten de vaste afstand van 50 meter worden opgericht. De 50 meter-contouren zijn opgenomen op het inrichtingsvoorstel in de stedenbouwkundige verkenning in de bijlage.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de bestaande woning wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. Ook voor de realisatie van de twee nieuwe woningen binnen het plangebied gelden er, op basis van de afstandseisen en geurbelasting, geen beperkingen. De bestaande veehouderijen worden met de beoogde ontwikkeling niet beperkt.

4.5 Bodem

4.5.1 Wet- en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid.

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van

een ruimtelijk plan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

In juni 2023 is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De boven- en ondergrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk tevens zwak grindhoudend.

De bovengrond is plaatselijk zwak beton- en/of baksteenhoudend. Verder is de bovengrond tot maximaal 0,7 meter beneden maaiveld ter plaatse van de klinkerverharding matig tot sterk baksteen en betonhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In de baksteen- en betonhoudende bodemlagen zijn geen asbestverdachte plaatmaterialen aangetroffen. De bijmengingen met baksteen en beton zijn vermoedelijk afkomstig van eerder gesloopte bebouwing en als stabilisatie toegepast onder de verhardingen. Op de locatie is in het verleden nooit met asbest gewerkt en in de voormalige bebouwing is nimmer asbest aanwezig geweest. De aanwezige baksteen- en betonhoudende bodemlagen worden derhalve als onverdacht voor asbest beschouwd.

De matig tot sterk baksteen- en betonhoudende bovengrond onder de klinkerverharding is licht verontreinigd met lood, zink, PAK, PCB en minerale olie. Deze lichte verontreinigingen houden mogelijk verband met de bijmengingen van baksteen en beton. De matig humeuze ondergrond is licht verontreinigd met zink en PAK. Verder zijn er geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is stroomafwaarts licht verontreinigd met barium, cadmium en koper. Centraal op het perceel is het grondwater licht verontreinigd met barium, cadmium, zink en matig verontreinigd met koper welke de tussenwaarde zéér licht overschrijdt. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek. Er zijn met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de beoogde nieuwbouw binnen het plangebied.

4.6 Geluid

4.6.1 Wet- en regelgeving

Het toetsingskader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

In november 2023 is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

De bouwvlakken voor de nieuwe woningen, zoals opgenomen als toetsingskader, zijn gelegen in de geluidszone van de Hoge Zandschel en Nieuweweg. In de nabijheid van het plan zijn geen relevante 30 km/uur wegen gelegen. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de bouwvlakken inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Alleen als gevolg van de Nieuweweg treedt bij beide woningen een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Op de zuidgevel van woning ten noordoosten van de bestaande woning wordt tevens de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB overschreden.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Nieuweweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Dit is echter niet mogelijk voor de zuidgevel van de oostelijke woning, omdat de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt overschreden. De zuidgevel van deze woning zal daarom als dove gevel worden uitgevoerd. Dit vastgelegd op de toetsingskaart in de bijlage en zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Ook dit zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Het Besluit 'Niet In Betekende Mate'

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zeer fijn stof (PM_{2,5}), fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 3% van 25 µg/m³ oftewel 0,75 µg/m³ voor zeer fijn stof en 3% van 40 µg/m³ oftewel 1,2 µg/m³ voor zowel fijn

stof als NO₂.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. behoort een project tot een niet in de regeling NIBM genoemde categorie, dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond op het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende relevante categorie:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van maximaal 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Naast toetsing aan de NIBM, moet er ook worden beoordeeld of initiatieven voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Voorliggend initiatief betreft het toevoegen van slechts twee woningen. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor de actuele luchtkwaliteit is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Met de huidige concentraties zeer fijn stof (PM_{2,5}) van 8,2 µg/m³, fijn stof (PM₁₀) 14,8 µg/m³ of stikstofdioxide (NO₂) 10,4 µg/m³ wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³ voor PM_{2,5} en 40 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Algemeen

Het aspect gezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Een beoordeling van de effecten op de gezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Voor de beoordeling kan de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0" worden gebruikt. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen reikt.

Er bevinden zich geen intensieve veehouderijen binnen een straal van 600 meter binnen het plangebied.

Geitenhouderijen

In een straal van 2 km rondom geitenhouderijen bestaat een verhoogde kans op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet worden beoordeeld of er een effect is op de gezondheid.

Aan de Hoge Akkerweg 21 Sprang-Capelle (westzijde) en de Dreefseweg 22 Kaatsheuvel (zuidoostzijde) bevinden zich geitenhouderijen. De afstand tot het plangebied bedraagt in beide gevallen 1,7 km. Vanwege deze grote onderlinge afstand zijn de risico's op longontsteking minimaal en daarmee aanvaardbaar. Bovendien worden er geen woningen voor mensen met een kwetsbare gezondheid opgericht.

Boom- en fruitteelt

De aangrenzende percelen worden niet gebruikt voor boom- en fruitteelt. Op de weilanden worden geen bestrijdingsmiddelen gebruikt die een risico vormen voor de gezondheid.

Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsverbindingen. De kortste afstand tot een bovengrondse leiding is ruime 1,2 km.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van infrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er in de omgeving van het plangebied bedrijven of leidingen zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de kaart Veilige leefomgeving van de Atlas leefomgeving geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat er geen beperkingen op het gebied van veiligheid gelden. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Wet- en regelgeving

De Wet natuurbescherming ziet zowel op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) als op de bescherming van planten- en diersoorten. Voor gebieden die deel uitmaken van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) is daarnaast sprake van planologische bescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde planten- en diersoorten. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

De ingreep kan een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden) en beschermde gebieden. Om deze reden is in juni 2023 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Soortbescherming

Algemene broedvogels

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te laten voeren door een ter zake kundige. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden.

Aangezien er binnen het plangebied nestplaatsen van huismussen aanwezig zijn, zal de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Om vast te stellen hoeveel broedgevallen van de huismus in de te slopen bebouwing aanwezig zijn, is een nader onderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen als bijlage.

Het nader onderzoek heeft uitgewezen dat binnen het plangebied vier nestlocaties van de huismus aanwezig zijn. Tevens zijn er twee nestlocaties van de spreeuw en mogelijk een verblijfplaats van de egel aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied zijn 19 nestlocaties van de huismus en 4 nestlocaties van de spreeuw aangetroffen. Alleen de huismus is een soort met jaarrond beschermde nesten. De egel heeft waarschijnlijk zijn verblijfplaats in het groen binnen of rond het plangebied. Deze ruimte blijft in voldoende mate aanwezig.

Er wordt voor de huismus een ontheffing aangevraagd. Gelet op de toekomstige inrichting van het perceel zijn er voldoende mogelijkheden om compenserende maatregelen te treffen. Deze maatregelen komen ook ten goede aan spreeuw.

Vleermuizen

De te slopen bebouwing binnen het plangebied is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de bebouwing zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Gelet op de geschiktheid van het plangebied voor vleermuizen, is aanvullend onderzoek uitgevoerd om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen vast te stellen. De rapportage daarvan is opgenomen als bijlage.

Tijdens het nader onderzoek zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen binnen of in de directe omgeving van het plangebied.

Steenmarter

Het plangebied vormt geschikt habitat voor de steenmarter. Deze soort komt in de omgeving zeer sporadisch voor. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes maar ook stenenstapels of takkenhopen, als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten, aangetroffen die duiden op het gebruik van het plangebied als vaste rust- of voortplantingsplaats door deze soort. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van steenmarter kan op basis van de quickscan worden uitgesloten. Voor eventueel incidenteel binnen het plangebied voorkomende individuen geldt de algemene zorgplicht.

Eekhoorn

Het plangebied vormt geschikt habitat voor de eekhoorn. De hoge bomen binnen het plangebied zijn onderzocht op de aanwezigheid van nesten. Er zijn geen nesten van eekhoorns aangetroffen, zodat de aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van de eekhoorn kan worden uitgesloten.

Bunzing, wezel en hermelijn

Aangezien het binnen het plangebied ontbreekt aan landschapselementen die met elkaar in verbinding staan, is het uit te sluiten dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het functioneel leefgebied van kleine marterachtigen. De kleine marterachtigen zijn namelijk sterk gebonden aan landschapselementen zoals houtwallen en bosschages die dekking bieden gedurende het foerageren en migreren tussen de vaste rust- of voortplantingsplaatsen en de foerageergebieden. Gezien het ontbreken van voldoende schuilmogelijkheid en geschikte voortplantingslocaties zijn negatieve effecten voor kleine marterachtigen, als gevolg van de voorgenomen ingreep, uit te sluiten.

Licht beschermde soorten

Het plangebied vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als haas, konijn, egel en rosse woelmuis. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van konijnen of algemene muizen worden vergraven. Hiervoor geldt de algemene zorgplicht.

Reptielen

Vanwege de ligging van het plangebied in het agrarisch buitengebied en de aanwezigheid van tuin en kort gemaaid en begraasd grasland is er geen geschikt habitat voor reptielen aanwezig.

Amfibieën en vissen

Doordat wateroppervlakten als beken, sloten en plassen binnen het plangebied ontbreken, zijn voortplantingsmogelijkheden voor amfibieën uitgesloten. Dit geldt ook voor vissen.

Incidenteel kunnen algemene soorten als bruine kikker en gewone pad beschutting vinden tussen de beplanting binnen het plangebied. Hiervoor geldt de algemene zorgplicht.

Ongewervelden

Er kan gesteld worden dat Libellen, vlinders en andere soorten niet in staat is zich in de huidige situatie te vestigen en dus zijn deze beschermde soorten niet te verwachten binnen het plangebied.

Planten

Aangezien het plangebied geheel bestaat uit bebouwing, verharding, tuin, erf en begraasd of gemaaid weiland is het niet te verwachten dat er beschermde of zeldzame plantensoorten op het perceel te vinden zijn. De aanwezigheid van water, de zuurgraad van de bodem, de beschikbare hoeveelheid voedingsstoffen, de hoeveelheid zonlicht en de antropogene beïnvloeding bepalen in hoeverre een groeiplaats voor een bepaalde plant geschikt is. Vanwege de specifieke eisen die de meeste beschermde soorten stellen aan de groeiomstandigheden zijn beschermde plantensoorten niet te verwachten binnen het plangebied.

Houtopstanden

De bomen binnen het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De bomen betreft een houtopstand op erven of in tuinen. Voor deze houtopstand geldt geen meldingsplicht en herplantplicht.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 265 meter ten noordwesten van het plangebied.

Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Langstraat, bevindt zich op circa 1,9 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Op 3,9 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen en op 10,6 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied bevindt zich Natura 2000-gebied Biesbosch.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de voorgenomen herinrichting van het plangebied op voorhand niet uit te sluiten.

Stikstofdepositie

In april 2025 is door Econsultancy een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Conclusie

Voor het verstoren van nestlocaties van de huismus wordt een ontheffing aangevraagd.

Omdat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied voldoende mogelijkheden zijn voor het nemen van compenserende maatregelen wordt verwacht dat de natuurwetgeving geen belemmering zal opleveren voor de gewenste ontwikkeling.

4.5 Water

4.5.1 Wet- en regelgeving

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

Doel van dit provinciale beleid is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Loon op Zand. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022-2027 uitvoert. In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is.

Daarnaast beschikt het waterschap over de Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De Keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Voorliggend initiatief betreft de sloop van bestaande bedrijfsgebouwen en de mogelijkheid tot de bouw van twee vrijstaande woningen. Er zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC worden niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt en het afvalwater wordt aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel.

De benodigde dimensionering van de bergings- en infiltratievoorzieningen is door de gemeente Loon op Zand en het waterschap aangegeven op 60 mm/m² en een ledigingstijd van 24 uur. Bij een toename van het verhard oppervlak van niet meer dan 500 m² is geen watercompensatie vereist.

De bestaande bedrijfsgebouwen en terreinverharding ten westen van de bestaande woning maken plaats voor een nieuw woonperceel. De oppervlakte aan verharding zal daar afnemen. Op het woonperceel ten oosten van de bestaande woning is in de huidige situatie geen verharding aanwezig. Zoals ook in paragraaf 2.2 is aangegeven, wordt ten noorden van de drie woonpercelen voorzien in de vereiste landschappelijke inpassing. Daar worden ook poelen aangelegd. Het hemelwater van de daken van nieuwe bebouwing en nieuwe erfverharding zal op de woonpercelen infiltreren of worden afgevoerd naar deze poelen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit nader worden uitgewerkt.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Wet- en regelgeving

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet en gemeentes hebben dit in hun bestemmingsplannen opgenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening, zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten. De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart.

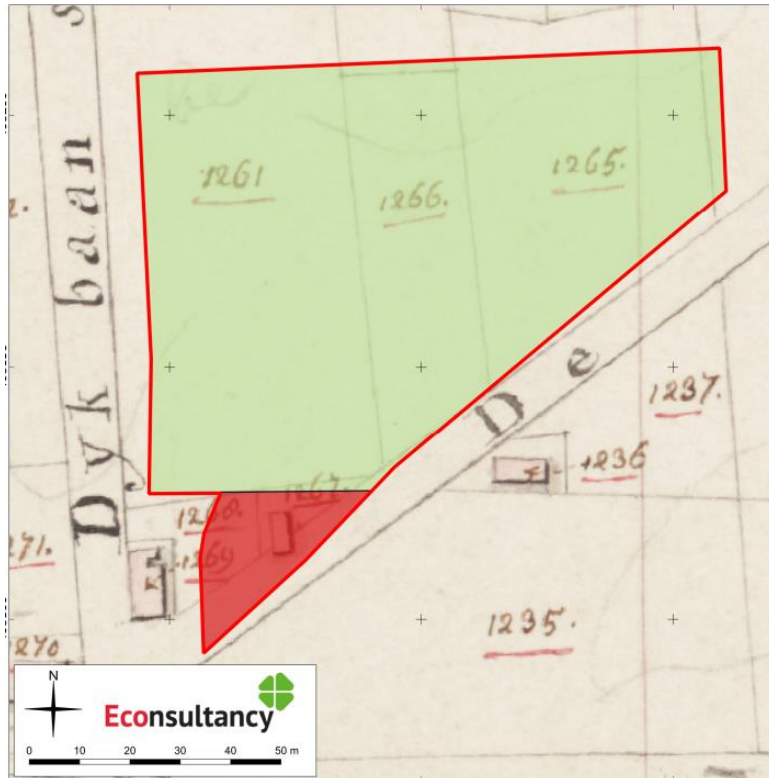
4.10.2 Onderzoek en conclusie

In juni en juli 2023 is door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Volgens het bureauonderzoek worden er in het plangebied resten uit het Laat-Paleolithicum – Bronstijd verwacht in de top van dekzand en resten uit de Nieuwe tijd worden verwacht in en direct onder de bouwvoor.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied in het verleden altijd vrij nat is geweest, door het ontbreken van een (restant van een) podzolbodem en overveend is geraakt. Het gebied is ontgonnen, waarnaar er een dik (55 tot 125 cm) zandpakket is opgebracht. Het plangebied ligt hoger dan de rest van de vlakte van ten dele verspoelde dekzanden, ten noorden van het plangebied. Het maaiveld ten noorden van het plangebied ligt tussen 0,5 en 1,3 m NAP en binnen het plangebied (ter plaatse van de boringen) tussen 1,70 en 2,55 m NAP, dit laat een maaiveldverschil van minimaal 40 cm zien. Het kan zijn dat na de ontginning ten noorden van het plangebied ook zand is opgebracht. Daarnaast is er tijdens een archeologisch booronderzoek ten noordoosten van het plangebied tot 60 en 85 cm beneden maaiveld een verstoringpakket aangetroffen, wat waarschijnlijk het gevolg is van vervening van het gebied of recente ploegwerkzaamheden.³ Binnen het plangebied is het humeuze zandlaag aangetroffen, wat een veenrestant vermengd met zand kan betreffen of een restant van een oud eerdek, dat tijdens grondverbetering van het gebied is achtergebleven en daarna is bedekt met zand, waarop het weggehaalde eerdek erop is teruggezet. Onder de humeuze zandlaag komt dekzand voor, waarvan de top in enkele gevallen geroerd is.

Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft voor het Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen en een hoge archeologische verwachting voor het zuidelijke deel van het plangebied voor resten uit de Nieuwe tijd. Het gebied is te nat geweest voor podzolisatie en is overveend geraakt, waardoor het ongeschikt is geweest voor bewoning.



Afbeelding 4.2: Deel van het plangebied (in rood) met een hoge archeologische verwachting Nieuwe tijd

Econsultancy adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden, behalve het zuidelijke deel van het plangebied met een hoge archeologische verwachting voor de Nieuwe tijd (zie onderstaande afbeelding). Omdat er in dit deel van het plangebied geen grondwerkzaamheden plaatsvinden, is er geen aanvullend onderzoek nodig.

Op de kaart toetsingskader zijn de aanduidingen Tuin en 'landschappelijke inpassing' opgenomen. Binnen deze aanduidingen is geen bebouwing toegestaan en is behoud van de bestaande bomen een randvoorwaarde die is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan.

4.11 Kabels en Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, namelijk de mogelijkheid tot het realiseren van twee vrijstaande woningen. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Loon op Zand en de initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

Daarnaast zijn de kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente Loon op Zand geen negatieve financiële gevolgen. De beoogde ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de wettelijke procedure is een omgevingsdialoog gehouden. Het verslag hiervan is als bijlage opgenomen.