

omgevingsvergunning

RO Lage Zandschel 50

Loon Op Zand

Gemeente Loon op Zand	
Behoort bij	
Besluit verleende vergunning	
Datum besluit	: 13-05-2026
Verzoeknummer	: 8363791
CLO-nummer	: 080922302894
Doc.-nummer	: ZS00697260

RHO ADVISEURS

DATUM	februari 2026
IMRO IDN	NL.IMRO.0809.RO01-0001
PROJECT PROJECTLEIDER	Ruimtelijke onderbouwing Lage Zandschel 50 RV
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	Particulier 20210423
AUTEUR STATUS	LC/GE vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-brabant	28
3.4	Gemeentelijk beleid	31
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	35
4.1	Gezondheid	35
4.2	Verkeer en parkeren	36
4.3	Milieueffectrapportage	37
4.4	Bodemkwaliteit	38
4.5	Bedrijven en milieuzonering	39
4.6	Geurhinder en veehouderij	41
4.7	(Spoor)wegverkeerslawaaï	43
4.8	Luchtkwaliteit	44
4.9	Kabels en leidingen	45
4.10	Externe veiligheid	46
4.11	Water	48
4.12	Ecologie	52
4.13	Archeologie	57
4.14	Cultuurhistorie	60
4.15	Duurzaamheid	62
4.16	Conclusie omgevingsaspecten	62

Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	63
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
5.2	Economische uitvoerbaarheid	63

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Rekenmodule
Bijlage 3	Informatie tbv beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek en verkennd onderzoek asbest
Bijlage 5	Rapport nader asbestonderzoek
Bijlage 6	Rapport onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 7	Standaardverantwoording
Bijlage 8	Standaardadvies
Bijlage 9	Aerius memo
Bijlage 10	Stikstofberekening sloop-, realisatie- en gebruiksfase
Bijlage 11	Ecologische quickscan
Bijlage 12	Nader onderzoek huismussen
Bijlage 13	Archeologisch bureau onderzoek en verkennd booronderzoek
Bijlage 14	Proefsleuvenonderzoek
Bijlage 15	Verslag omgevingsdialoog



Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel gelegen aan Lage Zandschel 50 te Kaatsheuvel. In de huidige situatie is hier een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Initiatiefnemers zijn voornemens het perceel te ontwikkelen. De voormalige bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning, de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en in samenhang hiermee wordt ten oosten van de huidige woning een nieuwe woning opgericht. De nieuwe woning zal worden opgericht in het kader van de Beleidsregels maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant. Bij de nieuw op te richten woning wordt een kleinschalige recreatiefunctie in de vorm van een Bed & Breakfast gerealiseerd.

Voor beide woningen zijn bestemmingsvlakken voor de woonfunctie voorzien met een grootte van 1.500 m². Conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn dan bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 200 m² toegestaan.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Om de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning alsmede de realisatie van een nieuwe woning in het kader van de Beleidsregels maatwerk omgevingskwaliteit mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) aangevraagd.

Faseringsregeling

Het betreft hier een aanvraag conform de faseringsregeling (artikel 2.5 Wabo). De faseringsregeling maakt het mogelijk de verschillende activiteiten binnen een project in twee fasen aan te vragen, ook als deze fysiek niet zijn te scheiden. Voor beide beschikkingen gelden in principe dezelfde regels als wanneer in één keer vergunning zou zijn aangevraagd. Het blijft één vergunning, maar de beoordeling van de aanvraag en de besluitvorming vinden in twee fasen plaats. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de afwijking van het bestemmingsplan voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van een extra woning. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze wijziging ruimtelijk, planologisch en milieuhygiësch uitvoerbaar is. Omdat er echter nog geen concreet bouwplan voorhanden is, zal dat deel van de aanvraag in de 2e fase worden aangevraagd.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel aan Lage Zandschel 50 te Kaatsheuvel, gelegen ten noorden van de weg. De locatie ligt binnen een historische bebouwingsconcentratie.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P nummer 231. Het perceel heeft een oppervlakte van 9.990 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale situatie ter plaatse, het projectgebied is met roze omlijnd.



Figuur 1.1: Luchtfoto projectgebied (Bron: Basisviewer Rho)

1.3 Planologische regeling

Deze ruimtelijke ondebouwing is opgesteld in het kader van een uitgebreide wabo procedure ten behoeve van afwijken van het bestemmingsplan en conform de faseringsregeling (Artikel 2.5 Wabo).

De Ruimte voor Ruimte Regeling is per 19 juli 2022 vervangen door de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. In paragraaf 3.3 is aangetoond dat wordt voldaan aan deze regeling.

Voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming zou gebruik kunnen worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan (artikel 6.7.7.) Aangezien het planvoornemen ook voorziet in de realisatie van een nieuwe woning en dit niet kan worden geregeld met een wijzigingsbevoegdheid, is ervoor gekozen om voor beide woningen een uitgebreide wabo procedure te doorlopen. Voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning zal worden aangetoond dat aan de voorwaarden zoals beschreven in wijzigingsbevoegdheid 6.7.7 'Wijzigen ten behoeve van wonen en tuin' kan worden voldaan.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 schetst het relevante beleidskader voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld, waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst.

Hoofdstuk 5 bevat een voorstel voor de juridische regeling. In hoofdstuk 6 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk2 Projectbeschrijving

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en toekomstige situatie in het projectgebied.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand aan het bebouwingslint Lage Zandschel. De percelen aan het lint bestaan uit ontgonnen langgerekte smalle weides. In de huidige situatie bestaat het bebouwingslint overwegend uit burgerwoningen, afgewisseld met zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven.



Figuur 2.1: Ligging projectgebied in omgeving (Bron: Basisviewer Rho)

2.1.2 Bestaande situatie

Het perceel heeft een oppervlakte van 9.990 m² met een voormalige agrarische bedrijfswoning van circa 140 m² en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.228,5 m². In totaal is circa 2.377 m² verhard oppervlak aanwezig binnen het perceel (bebouwing en erfverharding). De agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een veehouderij is reeds gestaakt. Het perceel heeft een rommelige uitstraling op de omgeving. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verkeert in een slechte staat met ingestorte muren en daken, een deel van de gebouwen is afgedekt met asbesthoudende platen. Navolgende figuren geven een beeld van de huidige situatie ter plaatse.





Figuur 2.2: Foto's bestaande situatie (Bron: Rho Adviseurs)

De voormalige bedrijfswoning wordt momenteel bewoond door initiatiefnemers. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap en heeft een oppervlakte van circa 250 m². Ook de bijbehorende tuin wordt als zodanig door initiatiefnemers gebruikt. Navolgende figuren geven een beeld van de voormalige bedrijfswoning aan Lage Zandschel 50.

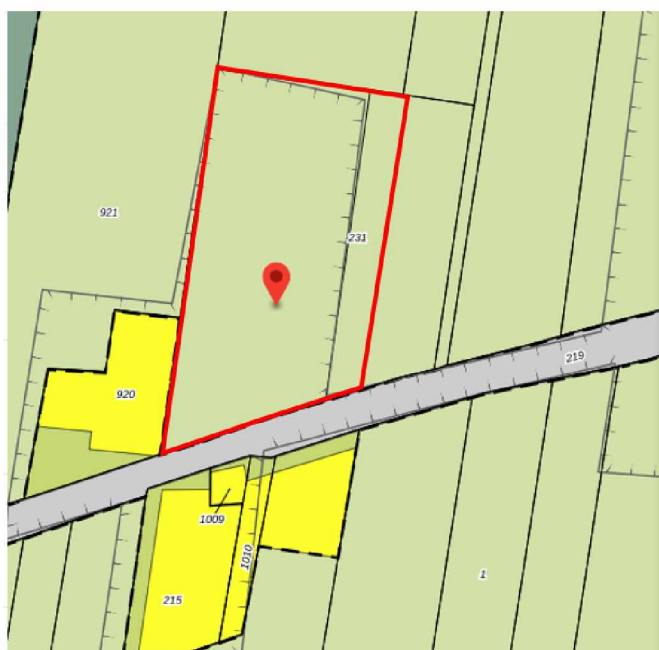




Figuur 2.3: Foto's huidige (voormalige) bedrijfswoning (Bron: Rho Adviseurs)

2.1.3 Huidige planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is 'Buitengebied Geconsolideerd' (vastgesteld op 1 juni 2018). Het geconsolideerde bestemmingsplan kent geen juridische status maar betreft een werkversie waardoor voorgaande plannen, besluiten en herzieningen eenvoudiger te raadplegen zijn. Ter plaatse van Lage Zandschel 50 vormt bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (onherroepelijk op 24 september 2014) de basis. Het projectgebied kent de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' met een bouwvlak voor het westelijke deel van het perceel. Tevens gelden de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied, 'overige zone - bebouwingsconcentratie' (westelijk deel) en 'overige zone – beperkingen veehouderij'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied.



Enkelbestemming	
	Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden
Bouwvlak	
Functieaanduiding	
	specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevol gebied
Gebiedsaanduiding	
	overige zone - bebouwingsconcentratie
Gebiedsaanduiding	
	overige zone - beperkingen veehouderij

Figuur 2.4: Uitsnede

bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied (Bron: ruimtelijkeplannen)

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' zijn bestemd voor agrarische bedrijfsuitoefening waarbij per bouwvlak één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn met één bedrijfswoning. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd met inachtneming van de aan te houden afstanden tot de weg en zijdelingse perceelsgrenzen. Het is toegestaan ter plaatse bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen of glastuinbouwbedrijven op te richten. De gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied' tevens bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorisch waardevol gebied.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' wordt via wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.7.7 onder voorwaarden de mogelijkheid geboden om te schakelen naar 'Wonen – 1' en 'Tuin'.


Het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en daarmee samenhangend de oprichting van een extra woning in het kader van de Beleidsregels maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant is niet rechtstreeks mogelijk binnen deze bestemmingsplanregels.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Toekomstige planologische situatie

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

Aan de Lage Zandschel 50 is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Het veehouderijbedrijf is reeds gestaakt en de bedrijfswoning wordt in de huidige situatie niet als zodanig gebruikt. Deze omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (fase 1) regelt dat de voormalige bedrijfswoning in gebruik genomen mag worden als reguliere burgerwoning met bijgebouwen en dat een extra woning met bijgebouwen in het kader



van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is toegestaan met daarbij een kleinschalige recreatiefunctie (in een bijgebouw). In paragraaf 2.2.2 is aangetoond dat aan de voorwaarden zoals beschreven in wijzigingsbevoegdheid 6.7.7 *'Wijzigen ten behoeve van wonen en tuin'* wordt voldaan.

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

Ter plaatse van het projectgebied is 1.228,5 m² aan (vervallen) voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig en circa 1.009 m² aan erfverharding. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verkeert in een slechte staat met ingestorte muren en daken, een deel van de gebouwen is afgedekt met asbesthoudende platen. De bebouwing heeft een rommelige uitstraling op de omgeving. De agrarische bedrijfsbebouwing en de erfverharding wordt met de ontwikkeling gesaneerd en ingezet als tegenprestatie voor een woning onder de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant. Met de omschakeling naar wonen en de verwijdering van het agrarische bouwvlak wordt zeker gesteld dat in de toekomstige situatie geen nieuwe agrarische bebouwing opgericht kan worden. Navolgende figuur geeft een overzicht van de te slopen bebouwing.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zal de oppervlakte van de woonbestemming/woonfunctie ter plaatse van het perceel waar de omzetting naar een reguliere woning plaatsvindt, maximaal 1.500 m² bedragen (zie ook paragraaf 2.2.2). Conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn bij woonbestemmingen met een oppervlakte tot 1.500 m² bijgebouwen tot een oppervlakte van 200 m² toegestaan.



*Figuur 2.5: Luchtfoto met daarop aangegeven de te slopen bebouwing
(Bron: Basisviewer Rho)*

Extra woning

In het kader van Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit zal een extra woning worden opgericht ten oosten van de huidige woning aan Lage Zandschel 50. De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en overige verharding, de extra landschappelijke maatregelen en het verwijderen van asbest zorgen gezamenlijk voor een aanzienlijk deel van de benodigde tegenprestatie. Voor het resterende deel zal een certificaat, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte betrokken worden, dit wordt toegelicht onder 3.3.1. Dit certificaat zal bij de definitieve vergunning aan het plan toegevoegd. De oppervlakte van de woonbestemming/woonfunctie zelf zal 1.500 m² bedragen conform de beleidsregel. Conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn bij woonbestemmingen met een oppervlakte tot 1.500 m² bijgebouwen tot een oppervlakte van 200 m² toegestaan.

Kleinschalige recreatie

Ter plaatse van het bestemmingsvlak wordt een kleinschalige recreatieve functie beoogd. De Bed & Breakfast kent maximaal vijf slaappleatsen verdeeld over maximaal twee slaapkamers.

Landschappelijke inpassing

In samenhang met de ontwikkeling zal een uitgebreide landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting worden gerealiseerd. Deze is als Bijlage 1 opgenomen.

Agrarisch gebruik

Het agrarisch gebruik van de gronden, zoals nu is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, is na verlenen van de (gefaseerde) aanvraag, niet langer mogelijk. De betreffende gronden kunnen vanaf dat moment in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie wonen. Het agrarisch gebruik is dan strijdig met de verleende vergunning. Dit met uitzondering van de noordelijk gelegen gronden, zie daarvoor ook afbeelding 5.1 in paragraaf 5.2.

2.2.2 Motivering planologische aanvaardbaarheid

De provincie stelt onder andere als voorwaarde dat het toevoegen van woning alleen kan op een aanvaardbare locatie zoals bedoeld in artikel 3.78, derde lid van de Interim omgevingsverordening. Aanvaardbare locaties zijn in het buitengebied locaties die zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie. Er zijn verschillende soorten bebouwingsconcentraties; bebouwingslinten, kernrandzones en bebouwingsclusters. Gesteld kan worden dat het betreffende perceel gelegen is in een bebouwingsconcentratie. Dit maakt de oprichting van een woning mogelijk. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 3.2.2.

In het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Loon op Zand is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omschakelen van een voormalige bedrijfswoning naar Wonen (Artikel 6.7.7), navolgend is aangetoond dat hieraan voldaan wordt.

Omschakelen voormalige bedrijfswoning naar Wonen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.

De omschakeling vindt plaats binnen de grenzen van het huidige bouwvlak.

b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet langer mogelijk is.

Het bedrijf is reeds sinds 1988 niet meer in gebruik en vanwege de aard en staat van de bebouwing is hergebruik ook niet realistisch. Ook is ter plaatse geen milieuvergunning (meer) van kracht.

c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' bestaat uit de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen - 1' maximaal 1.500 m² mag bedragen.

Het agrarische bouwvlak komt te vervallen en voorstel is om deels om te schakelen naar een bestemmingsvlak 'Wonen - 1' met een maximale oppervlakte van 1.500 m² met bestemming 'Tuin' aan de voorzijde, conform gemeentelijke bestemmingsplansystematiek.

d. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de te

slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m².

In samenhang met de ontwikkeling wordt 1.228,5 m² bedrijfsbebouwing gesloopt, 10 % hiervan komt neer op 122,85 m² extra op te richten bebouwing (tot maximaal 200 m²). Voorstel is om te regelen dat de inhoud van de woning maximaal 750 m³ is en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen maximaal 200 m² is.

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

Ter plaatse is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (zie ook paragraaf 4.14).

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

In paragraaf 4.6 is aangetoond dat de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet wordt beperkt.

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

In Hoofdstuk 4 is aangetoond dat de woning aanvaardbaar is uit het oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

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

De aangegeven waarden zijn landschaps- en natuurwaarden. Deze ontwikkeling levert met de uitgebreide landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting en de aanleg van een natuurinclusieve sloot een positieve invloed op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. De sloop van vervallen bebouwing en sanering van asbest dragen tevens bij aan de verbetering van de waarden.

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

Zie h. De toevoeging van een kleinschalige Bed & Breakfast accommodatie levert tevens een bijdrage aan recreatieve mogelijkheden van het projectgebied en directe omgeving.

2.2.3 Beoogde woning en woonfunctie

Het planvoornemen voorziet ook in de realisatie van een nieuwe woning. De woning heeft een inhoud van maximaal 750 m³ en bestaat uit één bouwlaag met kap. De woonfunctie ter plaatse krijgt een oppervlakte van maximaal 1.500 m².

Het grondplan kent een ruime opzet waarmee de woning levensloopbestendig kan worden. De woning sluit qua bouwvorm en massa aan op de bestaande bebouwing die aanwezig is in de omgeving en wordt landschappelijk ingepast. Ook qua situering wordt aangesloten bij de omliggende bebouwingsconcentratie. De woning heeft een eigen tuin aan de voor- en achterzijde van de woning. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

Typering woningen bebouwingsconcentratie Lage Zandschel

Woningen in de bebouwingsconcentratie zijn veelal met de nokrichting haaks op de weg gesitueerd, dit accentueert het typerende slagenlandschap. Bijgebouwen bij de woningen zijn vrijstaand op het perceel gesitueerd. De woningen in de omgeving kennen een uitgebreide landschappelijke inpassing passend bij het Brabantse boerenerf met een tuin aan de voorzijde, de perceelsranden zijn veelal voorzien van (beuken)hagen en knotwilgen. De woningen in de directe omgeving van het projectgebied bestaan uit één bouwlaag met kap, met de nokrichting haaks op de weg gesitueerd. Het dak wordt zo nu en dan uitgevoerd met wolfseinden. Er zijn

in de omgeving enkele moderne woningen opgericht die qua bouwstijl aansluiten bij de originele bebouwing. Navolgende figuur geeft een beeld van de woningen in de directe omgeving van het projectgebied.



Figuur 2.6: Foto's woningen directe omgeving projectgebied, bebouwingsconcentratie Lage Zandschel (Bron: Google Maps)


De afstand van de woningen tot de weg varieert, om aan de voorzijde voldoende ruimte over te houden voor een representatieve tuin, de zichtlijn ten oosten van de woning zoveel mogelijk te behouden én eventuele geluidsoverlast van de weg te beperken wordt de woning op een enige afstand van de weg gerealiseerd.

De toe te voegen woning zal qua uitstraling aansluiten bij de landelijke stijl die heerst in de bebouwingsconcentratie. De woning kent een rechthoekig grondplan en zal met de nokrichting haaks op de weg worden gesitueerd. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. De woning wordt gepositioneerd in lijn met de woning aan de overzijde van de weg. De zichtlijn naar het achterliggende landschap blijft behouden. Een verdere uitwerking van deze aspecten volgt in samenhang met aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen.

In fase 2 van de vergunningaanvraag zal een bouwplan worden ingediend. Dit bouwplan zal worden getoetst aan het bovenstaande.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, indien mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.



Het projectgebied aan de Lage Zandschel ligt in het buitengebied van Kaatsheuvel. De watergangen in het landschap typeren het historische slagenlandschap. De begroeiing aan de rand van de percelen bestaan vooral uit hagen en bomenlanen van berken en wilgen. De karakteristieke beplanting (hagen en bomen) zijn kenmerkend voor het gebied en kunnen door een goede landschappelijke inpassing versterkt worden. Naast een landschappelijke waarde heeft de begroeiing langs de percelen ook een ecologische waarde. Door verbinding te maken met de huidige groenstructuren in de omgeving, wordt het leefgebied van kleine zoogdieren en struweelvogels vergroot.

De landschappelijke inpassing voor Lage Zandschel 50 is gemaakt op basis van:

- Het behouden en versterken van de cultuurhistorische eigenschappen rondom het lint;
- Het versterken van de ecologische waarden in het gebied.

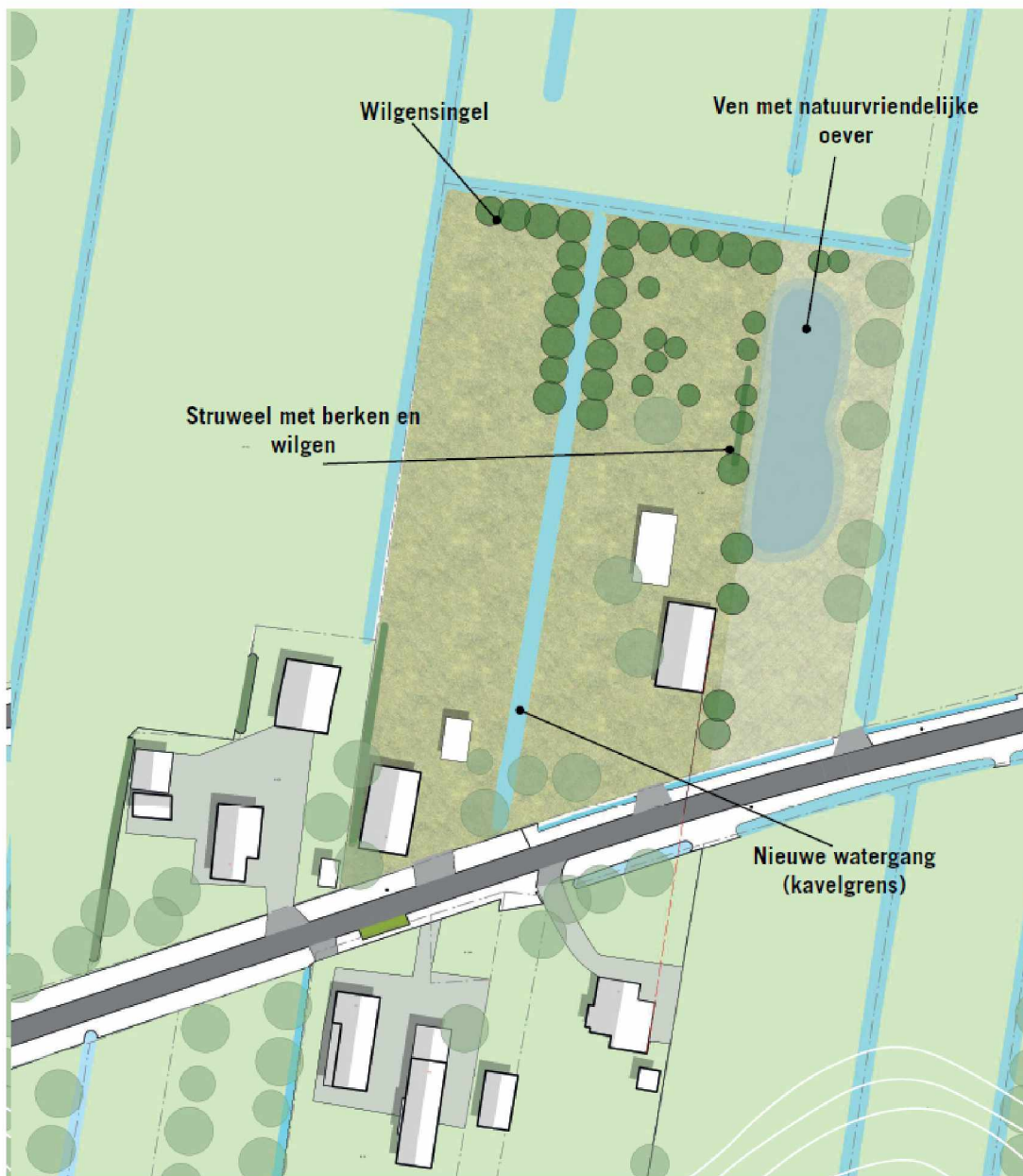
Versterken cultuurhistorische eigenschappen

Het archeologisch onderzoek heeft geresulteerd in aanwijzingen naar een paleohistorisch ven in het plangebied. Dit ven is in het landschap niet meer zichtbaar. Door het realiseren van een ven, wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied versterkt. Het ven heeft een oppervlakte van circa 480 m² en wordt door middel van een natuurvriendelijke oever en lage en middelhoge beplanting toegevoegd aan de landschappelijke inpassing. Het slagenlandschap is nog wel te herkennen in het landschap. De watergangen en beschoeiing dienen vooral als kavelgrens. Dit is doorgetrokken op het perceel waardoor er een driedeling ontstaat. Op het meest westelijke perceel blijft de woning behouden. Het middelste deel van het perceel sluit landschappelijk en stedenbouwkundig aan op het westelijke perceel. Langs de nieuwe watergang staat een bomenrij bestaande uit wilgen. De nieuwe bebouwing staat minimaal 9 meter van de weg en evenwijdig aan de bebouwing van de overburen. Aan de oostzijde heeft dit deel een groene kavelgrens. Bomen en struweel zorgen voor een natuurlijke grens. Het meest oostelijke deel wordt vrijgehouden van bebouwing. Dit open deel aan het lint sluit aan op de open structuur aan de overzijde van de Lage Zandschel. De huidige bomen langs de watergang blijven behouden. Samen met het struweel aan de andere zijde wordt de zichtlijn versterkt.

Versterken biodiversiteit

In de omgeving van de Lage Zandschel zijn verschillende percelen ingericht als EVZ. Om deze stroken te versterken is het belangrijk om de landschappelijke inpassing hierop aan te laten sluiten. De keuze van beplanting speelt een belangrijke rol. Door diversiteit aan beplanting toe te passen wordt de biodiversiteit in het gebied versterkt. De bomen die worden toegepast zijn vooral berken en wilgen. Deze bomen sluiten aan op de cultuurhistorische eigenschappen en op de eerder benoemde EVZ stroken. De struweelbeplanting op het tweede perceel bestaat uit meerdere soorten. Door de combinatie van diverse plantsoorten ontstaat er een grote diversiteit in voedsel en leefgebied voor kleine vogels en insecten. Het ven met de natuurvriendelijke oever zorgt voor voldoende voedselen schuilgelegenheid voor insecten en kleine vogels. De meeste huidige bomen op het perceel worden in stand gehouden.

Navolgend is een overzicht van de landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 2.7: Overzicht landschappelijke inpassing (Bron: Rho Adviseurs)

Het volledige landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als Bijlage 1.

Hoofdstuk3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Regeling Beëindiging Veehouderijtakken

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd, kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het reeds toegekend reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

Aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling zijn meerdere voordelen verbonden. De verstening van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant circa 2.700 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen. Dit aantal kavels wordt in twee tranches uitgegeven van respectievelijk 964 en 1.700 kavels. De tweede tranche bevat in totaal 1.700 kavels waarvan 1.100 kavels in het kader van de RBV (Regeling Beëindiging Veehouderijtakken), de regeling waarop ook de eerste tranche is gebaseerd, en 600 kavels in het kader van de verbrede aanpak Ruimte voor Ruimte. De verbrede aanpak houdt in dat de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling ook kan worden ingezet ter financiering van de beëindiging en sanering van glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden, de sloop van niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen of de sloop van andere ongewenste bebouwing in het buitengebied.

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Op 11 juli 2023 heeft de Provincie Noord-Brabant de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant vastgesteld. Deze vervangt de regeling Ruimte voor Ruimte. In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling aan deze regeling voldoet.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

De ontwikkeling heeft, met het omzetten van een voormalige bedrijfswoning en de realisatie van een enkele woning, geen invloed op 1 van de hierboven genoemde rijksbelangen.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, een beschrijving te bevatten 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.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Aan de hand van deze definitie kan gesproken worden van een stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie (uitspraken ABRvS 28 juni 2017, 201608869/1/R3, Dongeradeel) is echter bepaald dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van het oprichten van meer dan 11 woningen die als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt.

Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daarmee verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet is vereist.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is overheid bindend en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet in 2024. In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Centraal staan hierbij de kernwaarden die de provincie geformuleerd heeft ten aanzien van haar handelen. De kernwaarden zijn:

1. Meerwaarde-creatie;
2. Technische- en sociale innovatie;
3. Kwaliteit voor kwantiteit;
4. Steeds beter;
5. Pro-actief.

Beoordeling

Met de Omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van een woning op een locatie die voldoet aan de voorwaarden die door de provincie aan dergelijke ontwikkelingen zijn gesteld. De realisatie van de woning in het bebouwingslint Lage Zandschel is in de paragrafen 2.2.2 en 3.4.2 uitgebreid gemotiveerd en wordt als passend beoordeeld.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De laatste geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov N-B) dateert van 15 april 2022.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De lov N-B is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin zijn de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de Verordening ruimte.

In hoofdstuk 3 van lov N-B zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die nu nog zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden

(structuren) en aanduidingen.

Beoordeling

Artikel 3.78 (*Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit*) van de Interim Omgevingsverordening maakt nieuwvestiging mogelijk, de voorwaarden zijn navolgend uitgewerkt.

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant

De beleidsregel 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant' (met de bijbehorende rekenmodule) geeft invulling aan de voorwaarden die in artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn opgenomen. In de beleidsregel staan de uitgangspunten die de provincie hanteert om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van omgevingskwaliteit als men een woning wil bouwen of splitsen. De beleidsregel geeft daarmee duidelijkheid aan initiatiefnemers welke tegenprestatie zij moeten verrichten.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In Artikel 3.69 wordt geregeld dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning als is verzekerd dat 1) er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en 2) overtollige bebouwing wordt gesloopt. De omschakeling van de voormalige bedrijfswoning aan de Lage Zandschel 50 naar reguliere burgerwoning voldoet aan deze voorwaarden en is daarmee mogelijk binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;

De ontwikkeling heeft tot doel de omgevingskwaliteit ter plaatse te verbeteren middels de sloop van de (vervallen) agrarische bebouwing, asbestsanering en het toevoegen van kwaliteit middels landschappelijke inpassing van zowel de huidige als de toe te voegen woning.

b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

De betreffende versterking van omgevingskwaliteit wordt puur en enkel gerealiseerd in het kader van deze specifieke ontwikkeling.

c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;

De ontwikkeling ziet toe op sloop van overtollige bebouwing, aanleg van een uitgebreide landschappelijke inpassing, aanleg van een natuurinclusieve sloot, asbestsanering en behoud en versterking van landschapswaarden.

d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;

Later in deze paragraaf wordt beschreven dat wordt voldaan aan de ontwikkelingsrichting zoals bedoeld in artikel 3.77.

e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

De ontwikkeling heeft betrekking op de ontwikkeling van een levensloopbestendige woning met daarbij een kleinschalige Bed & Breakfast accommodatie. De woonfunctie is duurzaam volhoudbaar, de recreatieve nevenfunctie is kleinschalig van aard. Voortzetting of stopzetting van deze functie heeft geen relevante (negatieve) invloed op de hoofdfunctie, wonen.

f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

Deze paragraaf, de uitwerking van de planologische aanvaardbaarheid 2.2.2, het bouwplan en de beeldkwaliteit 2.2.3, landschappelijke inpassing 2.2.4 en omgevingsaspecten Hoofdstuk 4 tonen aan dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die de verordening beoogt te beschermen.

g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Het plan zal worden beoordeeld door de vooroverlegpartners, o.a. Provincie Noord-Brabant.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:

1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;

De woning wordt opgericht in een bebouwingsconcentratie in het Landelijk gebied, dit wordt in het kader van de Interim Omgevingsverordening gezien als een aanvaardbare locatie, zie ook lid 3.

2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael; en

In de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is uitgewerkt hoe hieraan voldaan kan worden, dit is verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.

3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekael tot de mogelijkheden behoort;

De Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte is niet betrokken bij deze particuliere ontwikkeling.

b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;

De voormalige veehouderij is al sinds 1988 niet meer als zodanig in bedrijf. De vergunningen voor deze locatie zijn al in een eerder stadium ingetrokken.

c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:

1. (...) niet van toepassing

d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Het projectgebied bevindt zich binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied en is ook als zodanig aangeduid in het geldende bestemmingsplan. Met de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, sanering van asbest en het landschappelijke inpassingsplan, is de fysieke tegenprestatie specifiek gericht op het behoud en met name de versterking van de betreffende waarden. In het landschappelijk inpassingsplan Bijlage 1 wordt nader ingegaan op de aanwezige waarden en de wijze waarop daarop wordt aangesloten.

Lid 3

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.*

In overleg met de gemeente Loon op Zand is bepaald dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het volledige perceel onder een logische afronding van de concentratie te zien is als bebouwingsconcentratie. In paragraaf 3.4.2 wordt hier verder op ingegaan.

Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting

Het planvoornemen moet een onderbouwing bevatten dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

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

Aan de Lage Zandschel zijn zowel agrarische bedrijven, andere bedrijven en burgerwoningen aanwezig. Deze functies zijn ook kenmerkend voor het gebied, een nieuwe woning is hier passend. In, onder andere, paragraaf 4.5 wordt aangetoond dat een nieuwe woonfunctie inpasbaar is in dit gebied.

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden -bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde-, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*

In Hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de gevolgen van de realisatie van de woningen op de omgevingsaspecten. Daaruit blijkt dat de woningen inpasbaar zijn en geen nadelige gevolgen hebben voor de andere functies.

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

Het planvoornemen voorziet in een uitgebreide landschappelijke inpassing. In paragraaf 2.2.4 en Bijlage 1 is ingegaan op de wijze waarop het planvoornemen bijdraagt aan de Kwaliteitsverbetering van het landschap.

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

De nieuwe woning en de landschappelijke inpassing kunnen niet worden gerealiseerd voordat de verouderde en in slechte staat verkerende bebouwing is gesloopt. De sloop van de bebouwing is noodzakelijk om de nieuwe woning te mogen realiseren. De sloop van de overtollige bebouwing is ook noodzakelijk uit veiligheids- en gezondheidsoverwegingen vanwege asbest.


Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

Verder geldt voor alle ontwikkelingen in het landelijk gebied een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van drie principes:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door middel van het toepassen van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik:

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de indeling in functies in beginsel zoveel mogelijk binnen het bestaande



ruimtebeslag en in bestaande bebouwing plaatsvindt. Hiervan kan worden afgeweken met ontwikkelingen die ruimtelijk mogelijk worden gemaakt binnen de bepalingen uit de Interim omgevingsverordening. Tevens dient bij een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan worden voldaan en dient bebouwing binnen het bouwvlak te zijn gelegen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, met de ontwikkeling neemt de bebouwing binnen het projectgebied af ten opzichte van de huidige situatie. Er is daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassen van de lagenbenadering:

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

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Zoals nader aangetoond in het Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen hebben op bodem, (grond)water, archeologische waarden, infrastructuur, natuur, waterwegen, cultuurhistorische waarden, landschappelijke waarden, volksgezondheid en milieu. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op de verschillende lagen.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Bij het oprichten van de woning zal worden gekeken naar toekomstbestendigheid en duurzaamheid (zie ook paragraaf 4.15).

Meerwaardecreatie:

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan daarbij deel uitmaken van de meerwaardecreatie. De sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, de asbestsanering en de landschappelijke inpassing zorgen voor meerwaardecreatie.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de bepalingen zoals zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-brabant

De beleidsregel en rekenmodule geven invulling aan de voorwaarden die in artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn opgenomen. Onderstaand is aangetoond dat met de ontwikkeling uitvoering wordt gegeven aan de beleidsregel.

Artikel 3 Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning

1) Het toevoegen van een woning kan alleen op een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78, derde lid van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In overleg met de gemeente Loon op Zand is bepaald dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het volledige perceel onder een logische afronding van de concentratie te zien is als bebouwingsconcentratie. In paragraaf 3.4.2 wordt hier verder op ingegaan.

2) Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit, in de hierna opgenomen situaties, de volgende regels:

a. bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar woning geldt de sloop van ten minste 250 m² bedrijfsgebouw;

In totaal wordt 1.228,5 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

2. voor het toevoegen van een woning geldt als drempelwaarde voor de fysieke tegenprestatie dat ten minste 750 m² bedrijfsgebouw moet worden gesloopt;

In totaal wordt 1.228,5 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

3. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw telt mee als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;

Zie paragraaf 3.3.1.

4. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, telt gedeeltelijk mee als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;

Zie paragraaf 3.3.1.

5. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;

Zie paragraaf 3.3.1.

6. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;

Niet van toepassing.

7. bij realisatie van één woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel;

Zie paragraaf 3.3.1, daarin wordt aangetoond dat de tegenprestatie qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel.

8. de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van maatregelen is feitelijk en juridisch geborgd.

Het agrarische bedrijf is in de huidige situatie reeds beëindigd. In de omgevingsvergunning wordt sloop van de bedrijfsbebouwing geborgd.

b. bij de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Niet van toepassing, ter plaatse is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf.

c. *bij de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*

Niet van toepassing, ter plaatse is geen sprake van een niet-agrarisch bedrijf.

Artikel 6 Omvang tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit bij de hierna opgenomen woningtypen de volgende regels:

a. *voor vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen geldt dat:*

1. *voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 per wooneenheid geldt;*

Zie paragraaf 3.3.1.

2. *de woningen worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat;*

De nieuw op te richten woning zal qua aard, omvang en uitstraling aansluiten op de bebouwing in de omgeving.

3. *er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling;*

De oprichting van één woning in het buitengebied kan niet worden gezien als een stedelijk ontwikkeling.

4. *als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7;*

De Beleidsregel voorziet in een rekenmodule waarin artikel 7 toepasbaar is gemaakt. In paragraaf 3.3.1 is aangetoond dat wordt voldaan aan deze voorwaarde.

3.3.1 Rekenmodule

De Provincie Noord-Brabant heeft in aanvulling op de beleidsregel een rekenmodule beschikbaar gesteld. Een initiatiefnemer wordt geacht de (overige) fysieke maatregelen hier in te voeren om uiteindelijk tot een tegenprestatie gelijk aan de tegenprestatie die geldt bij de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning te komen (€125.000,- excl BTW).

In artikel 8 onder 2 is opgenomen de *ingevulde rekenmodule maakt onderdeel uit van de onderbouwing van het plan, waarbij een woning wordt toegevoegd aan het landelijk gebied*. De voor deze ontwikkeling ingevulde rekenmodule is opgenomen als Bijlage 2.

De fysieke maatregelen bestaan uit:

- m² te slopen bedrijfsgebouwen voor €45 per m²;
- m² te slopen glasopstand voor €17,75 per m²;
- m² te slopen voorzieningen voor €8,50 m²;
- basisinspanning van 250 m² sloop bedrijfsbebouwing voor omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning;

En overige fysieke maatregelen:

- landschappelijke maatregelen;
- Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur;
- Herstel en behoud cultuurhistorische waarden;
- Inleveren ammoniakrechten;
- Aanschaf resttitel;

- Overig in overleg.

Toelichting

Te slopen bebouwing

Ter plaatse van Lage Zandschel 50 wordt in totaal 1.228,5 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, 250 m² daarvan wordt ingezet als tegenprestatie voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Daarmee blijft 878 m² over die kan worden opgevoerd als tegenprestatie (€45 p/m²). Tevens worden ter plaatse zogenoemde overige voorzieningen gesloopt zoals erfverharding. Ter plaatse zal 1.009 m² aan erfverharding worden gesaneerd (8,50 p/m²).

De sloop van bedrijfsbebouwing en erfverharding vertegenwoordigd een gezamenlijke waarde van: **€52.631,50**

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Uit artikel 7 onder k blijkt dat de reële kosten van onderhoud en beheer van aan te leggen landschappelijke inpassing voor een periode van maximaal 6 jaar kan worden meegenomen in het kader van de tegenprestatie. De kosten van de aanleg, beheer en onderhoud (voor een periode van maximaal 6 jaar) zijn inzichtelijk gemaakt in bijlage 1.

Er bestaat echter een onderscheid tussen maatregelen die worden doorgevoerd in het kader van de landschappelijke inpassing van de woningen én extra kwaliteitsverbetering voor een betere aansluiting op het omliggende landschap, een betere waterhuishoudkundige situatie en verbetering van de biodiversiteit. In bijlage 1 is daarom in de berekening ook het onderscheid in de kosten voor de landschappelijk inpassing en de kosten voor de kwaliteitsverbetering inzichtelijk gemaakt. Alleen de kosten voor de kwaliteitsverbetering worden meegenomen in de rekenmodule voor het maatwerk.

De kosten zijn bepaald op basis van de *Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap 2023 Noord-Brabant*. Enkel de kosten voor beheer en onderhoud worden meegenomen in de berekening van de tegenprestatie. De aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt verzekerd. De afwaardering van grond is niet meegenomen in de kostenberekening.

De aanleg, het beheer en het onderhoud van de maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering vertegenwoordigd een bedrag van **€ 19.164,17**

Asbestsanering

Één van de fysieke maatregelen die meegenomen mag worden heeft betrekking op asbestsanering. In artikel 7 onder h wordt beschreven dat *als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken waardoor de sloopkosten aantoonbaar hoger zijn dan €25 p/m², kunnen de meerkosten onderbouwd worden opgenomen*. De sloopkosten inclusief asbestsanering ter plaatse van de opstallen betreffen €38.913 (sloop € 24.075 + asbest sanering € 12.985), er wordt 1.228,5 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Dat komt neer op €31,68 p/m². De betreffende offertes zijn toegevoegd als bijlage 3. Het gaat om drie gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.228,5 m², voor deze gebouwen mag €2 p/m² worden opgevoerd voor asbesthoudende daken.

De sloopkosten inclusief asbestsanering vertegenwoordigen een waarde van: **€2.457**

Sanering mestputten

Een andere fysieke maatregel die meegenomen mag worden betreft de sanering van mestputten. In *Onderdeel g Sloop* is opgenomen: *Voor het dichten van mestputten moet zand worden aangevoerd. In sommige gevallen betreft dit een hoge kostenpost. Als onderbouwd is dat de aanvoer van zand niet binnen de €25 p/m² mogelijk is, kan dit tot een maximum van € 5,00 per m³ zand worden betrokken bij de tegenprestatie aan het versterken van de omgevingskwaliteit*; In het projectgebied zijn vijf mestputten aanwezig onder de agrarische bedrijfsgebouw. De mestputten hebben gezamenlijk een inhoud van 493 m³, deze zullen worden gedicht met zand. De sloopkosten inclusief het aanvullen van de mestputten bedragen €37.138,50 (sloop € 24.075 + aanvoer zand € 13.063,50). Dat komt neer op €31,74 p/m². De betreffende offertes zijn toegevoegd als bijlage 3. Op basis van een inhoud van 493 m³ mag € 5 p/m³ opgevoerd worden voor de aanvoer van zand.

Het dichten van de mestputten vertegenwoordigt een waarde van: **€2.465**

Bijdrage in landschapsfonds

In artikel 7 onder p. is bepaald dat de tegenprestatie in omgevingskwaliteit ook kan bestaan uit een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit. Het resterende bedrag van **€ 48.282,33** wordt gestort in het landschapsfonds van de gemeente Loon op Zand. Met dit geld zal een bijdrage worden geleverd aan het project EVZ Wildertse Arm waarmee de natuur langs de Ecologische Verbindingszone wordt uitgebreid.

In totaal wordt daarmee een fysieke tegenprestatie van **€125.000** geleverd, overeenkomstig de waarde van een Ruimte voor Ruimte titel.

3.4 Gemeentelijk beleid

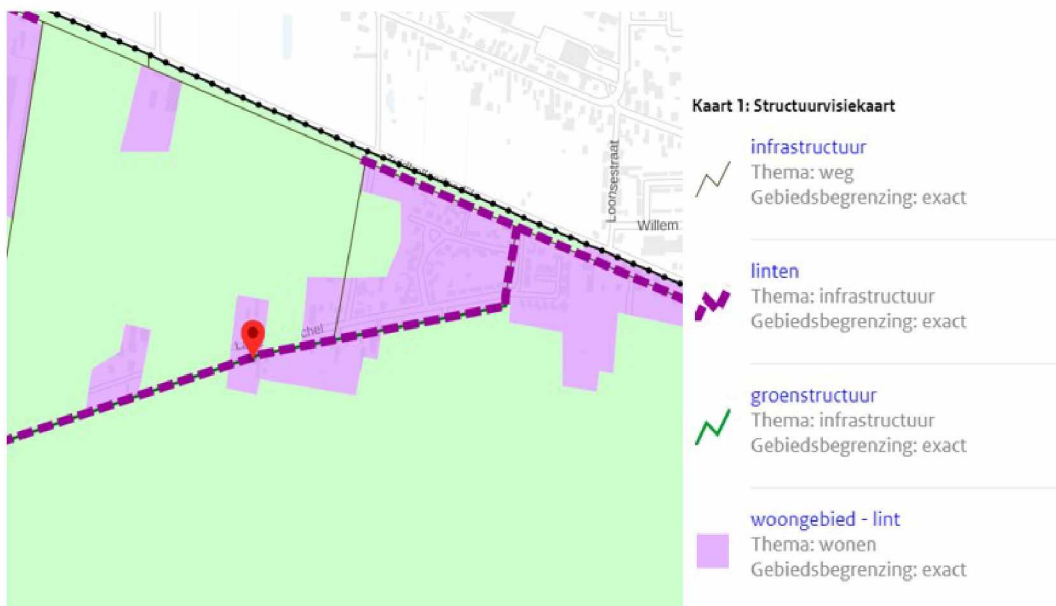
3.4.1 Structuurvisie 'Loon op Zand 2030' 1e wijziging

De Structuurvisie 'Loon op Zand 2030, 1e wijziging' is 8 maart 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. De structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities voor de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige ontwikkeling. De structuurvisie bestaat uit deel A en B, in Deel A worden de visie en ambities verwoord en deel B bestaat uit een uitvoeringsprogramma.

De hoofdambitie zijn in deel A van de structuurvisie als volgt geformuleerd:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeen-te Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- versterken van onze positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie met de instand-houding van een goede bereikbaarheid van de kernen;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;
- behoud van de eigen karakteristiek van de kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer;
- behouden en versterken van de dynamiek en de sociale cohesie in de drie dorpen;
- ontwikkelen van een Bruisend Dorpshart en Winkelhart in Kaatsheuvel;
- verbeteren van het verblijfsklimaat in het centrum van Loon op Zand;
- stimuleren van ondernemerschap van de lokale bevolking;
- streven naar duurzaamheid en energiebesparing bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Bij de Structuurvisie hoort een Structuurvisiekaart, op deze kaart is het projectgebied aangewezen als 'de oude ontginningsgronden' en 'woongebied - lint', tevens is de Lage Zandschel aangewezen als 'infrastructuur', 'linten' en 'groenstructuur'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het projectgebied.



Figuur 3.1: Uitsnede Structuurvisiekaart ter plaatse van het projectgebied

De koers voor deze gebieden is als volgt beschreven:

- Oude ontginningsgronden: Op de oude ontginningsgronden zetten we in op behoud en versterking van de hoge landschappelijke kwaliteit en het agrarische karakter. Om in te spelen op de dreigende teruggang van de landbouwkundige functie in het gebied, bieden we ruimte aan nieuwe kleinschalige ontwikkelingen die dit gebied in landschappelijk en recreatief opzicht verder kunnen versterken. Particuliere initiatieven (zoals een nieuw landgoed of een mini-camping) - mits gekoppeld aan de linten en passend in het landschap - kunnen zo leiden tot nieuwe economische dragers van het landschap.
- Linten: Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan omdat ze kunnen bijdragen aan de stedelijke respectievelijke plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken. Het gaat daarbij om begrippen als attractiviteit, landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, ruimtelijke samenhang op het erf (het ensemble van bebouwing en groene elementen, bij voorkeur gebiedseigen beplan-tingen) en met het omliggende landschap en de omliggende bouwmasa. Om richting te kunnen geven aan particuliere initiatieven is het van belang uitgangspunten per bebouwingslint-/ cluster te hanteren. Deze uitgangspunten gaan we in een op te stellen lintenvisie benoemen.
- Wonen op vrijkomende agrarische erven: Door schaalvergroting in de landbouw komen er agrarische erven vrij (de grond wordt verkocht, maar het erf blijft bestaan). Om de erven een andere invulling te kunnen geven, staan wij onder voorwaarden toe dat woningen in de plaats van het agrarisch bedrijf gebouwd worden. De gemeentelijke 'Notitie ruimte voor ruimte gemeente Loon op Zand' (maart 2009) is hierin leidend.

Met het planvoornemen wordt een forse kwaliteitswinst ter plaatse van het projectgebied gerealiseerd. Er zal in samenhang met de omgeving zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke en stedenbouwkundige

inpassing, daarmee worden de huidige kwaliteiten versterkt en wordt verrommeling in het landschap teniet gedaan en tegengegaan. De uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen in bebouwingslinten zijn gevat in de 'Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties' deze is navolgend weergegeven.

3.4.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

De Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties is vastgesteld in februari 2009. De visie is vastgesteld in februari 2009 in het kader van de nota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De Nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' betreft verouderd beleid en is niet langer relevant.

In de Gebiedsvisie zijn een analysekaart en een visiekaart opgenomen, navolgend weergegeven.




Figuur 3.2: Analysekaart (links) en visiekaart (rechts) bebouwingslint Lage Zandschel

Het projectgebied is op de analysekaart (deels) aangewezen als gelegen binnen 'Grens bebouwingsconcentratie'. Daarnaast is voor de oostelijke perceelsgrens en de weg Lage Zandschel ter hoogte van het projectgebied een 'Bestaande bomenlaan/singel' aangewezen. Het perceel en direct aansluitende gronden zijn aangewezen als 'versterken waarden gebied' en voor het bebouwde gedeelte tevens als 'Bestaande bebouwde percelen'. Op de visiekaart is de het projectgebied deels aangewezen als 'versterken groene verbinding'.

Met betrekking tot de visie voor de bebouwingsconcentratie Lage Zandschel wordt het volgende geschreven:

- Rood: Functioneel gezien is er sprake van een menging van functies. De woonbebouwing kent een kleinschalig karakter, de bestaande (agrarische) bedrijven hebben bebouwing van redelijk forse omvang. Dit biedt mogelijkheden voor verschillende hergebruiksfuncties. Herschikking en sloop kunnen in de hele bebouwingsconcentratie plaatsvinden met behoud van cultuurhistorische panden en het kleinschalige karakter. De verkeersontsluiting is niet optimaal. Daarom zijn publieksaantrekkelijke functies minder gewenst. Er zijn enkel mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en incidenteel kleinschalige bedrijvigheid passend. Een overzicht van mogelijke functies is opgenomen in de tabel op pagina 26. Het historische karakter van het oude lint kan versterkt worden door behoud van de cultuur-historische woonboerderijen, eventueel door splitsing. Locaties voor toevoeging van nieuwe woningen (ruimte-voor-ruimte of BiO-woningen) zijn in dit lint incidenteel mogelijk, de open ruimtes tussen de bebouwing zijn erg waardevol. Er is sprake van een diffuse overgang naar het buitengebied.
- Groen: De Lage Zandschel oogt ruimtelijk verzorgd, het is niet rommelig. Grote kwaliteitsverbeteringen zijn daarom niet direct te benoemen. De voor de omgeving karakteristieke beplanting, in de vorm in de vorm van hagen met els en wilg kan hier en daar verbeterd worden door deze te herstellen. Deze ontwikkelingen



kunnen een bijdrage leveren aan de inrichting van de ecologische leefomgeving van de struweelvogels. Er zijn vanuit het lint enkele zichten naar het weidse, open landschap in de omgeving. Waar deze bestaan dienen de open verbindingen zo veel mogelijk behouden te worden.

De oprichting van woningen binnen bebouwingsconcentratie 'Lage Zandschel' is op basis van de Gebiedsvisie incidenteel mogelijk. Op locaties die op de visiekaart staan aangegeven als 'behoud zichtlijn', 'behoud open landschap' en 'Versterken groene verbinding' mag alleen gebouwd worden als er voldoende zicht blijft naar het omliggende buitengebied. Een deel van de gronden zijn aangewezen als 'Versterken groene verbinding', het is met de ontwikkeling daarom van belang dat wordt bekeken hoe er voldoende zicht behouden kan blijven. Het perceel voor de nieuw op te richten woning zal gedeeltelijk binnen de grenzen van de bebouwingconcentratie worden gerealiseerd en gedeeltelijk daarbuiten. De gemeente Loon op Zand heeft per brief d.d. 23 maart 2022 laten weten dat *'vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het volledige perceel onder een logische afronding van de concentratie te zien als bebouwingsconcentratie'*.

In 2007 is aan de overzijde van de Lage Zandschel een woning opgericht, te weten Lage Zandschel 31. Deze woning is niet opgenomen op de kaarten in de Structuurvisie. In het kader van het behoud van voldoende zicht zal de nieuw op te richten woning in het verlengde van deze woning worden gesitueerd. Daarmee zal het zicht op het achterliggende landschap ten noorden van de Lage Zandschel gewaarborgd blijven. Tevens wordt met de landschappelijke inpassing een bijdrage geleverd aan het versterken van de groene verbinding ter plaatse.

Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten

Voor de ontwikkeling is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de relevante milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en op andere sectorale regelgeving (bijvoorbeeld verkeer, archeologie en cultuurhistorie, ecologie).

4.1 Gezondheid

Gezondheid beschermende aspecten

Met de ingang van de nieuwe omgevingswet op 1 januari 2024 wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen meer aandacht gevraagd voor gezondheid. Het aspect gezondheid heeft onder andere betrekking op gezondheid beschermende aspecten. Het beschermen gaat over het ervoor zorgen dat de schade aan de gezondheid zo laag mogelijk is door middel van normeringen en zoneringen. Dit zijn de welbekende milieu- en veiligheidsaspecten zoals Verkeer, Geluid, Bodem, Geur, Veiligheid, et cetera.

Projectgebied

Uit paragraaf 4.2 t/m 4.10 blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen die worden gesteld ten aanzien van de gezondheid beschermende aspecten. Door de in samenhang met deze ontwikkeling uit te voeren asbestsanering wordt een concreet gezondheidsknelpunt opgelost.

Gezondheid bevorderende aspecten

Naast de gezondheid beschermende aspecten zijn er ook gezondheid bevorderende aspecten. Deze aspecten hebben betrekking hebben op het stimuleren van gezond gedrag bijvoorbeeld door uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en toegang tot voorzieningen. Denk hierbij aan beweegvriendelijkheid, de aanwezigheid van aantrekkelijk en beleefbaar groen en ontmoetingsplaatsen.

Projectgebied


Een gezonde leefomgeving is schoon, heel en veilig maar nodigt ook uit tot bewegen, gezond eten, heeft voldoende groen, water en bijvoorbeeld aandacht voor klimaatadaptatie. Het plan levert ook een belangrijke bijdrage op het gebied van de gezondheid bevorderende aspecten. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

Biodiversiteit

In het kader van de landschappelijke inpassing wordt een natuurinclusieve sloot aangelegd en er is sprake van aanleg van een uitgebreide landschappelijke inpassing bestaande uit inheemse beplanting. Tevens worden bijenhôtels en vogelhuisjes geplaatst. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de aanwezigheid van beleefbaar groen en water, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Aantrekkelijke leefomgeving en beleving historische identiteit

Een aantrekkelijk en gevarieerde leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Het projectgebied wordt omgeschakeld van een voormalige veehouderij met vervallen stallen met asbestdaken naar twee landschappelijk ingepaste woonpercelen waarbij aandacht is besteed aan het versterken van het cultuurhistorische landschap en de beleving hiervan voor omwonenden en bezoekers (zowel passanten als



gasten van het Bed & Breakfast). De landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat de uitstraling van het projectgebied richting de omgeving wordt verbeterd en dat de historische identiteit van het gebied beter kan worden beleefd.

Gezonde voedselomgeving

Met de ontwikkeling wordt de voedselomgeving van de bewoners en verblijfsrecreanten verbeterd door de aanleg van een fruitboomgaard en een moestuin.

Duurzaamheid

Tevens wordt met de bouw van de woning voldaan aan de eisen die worden gesteld ten aanzien van duurzaamheid, zie 4.15.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Normstelling

De verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte is gebaseerd op CROW publicatie 381 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uit 2020. De kencijfers uit deze publicatie worden gespecificeerd op basis van het type functie en de ligging van de functie. Er wordt uitgegaan van de maximale kencijfers van het CROW om zo een 'worst case' scenario door te rekenen.

4.2.2 Onderzoek Verkeersgeneratie

Voor het aspect verkeer is het van belang dat wordt voorzien in een goede ontsluiting van het projectgebied.

Ter plaatse is in de huidige situatie één woning aanwezig, in de toekomstige situatie zal een nieuwe woning worden opgericht met een ondergeschikte kleinschalige recreatieve functie. De huidige woning wordt via een inrit ontsloten aan de Lage Zandschel. Ten behoeve van deze nieuwe woning zal een nieuwe aansluiting op de Lage Zandschel worden gerealiseerd. Verder wordt er enkel gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. Het aantal verkeersbewegingen zal met de ontwikkeling in beperkte mate toenemen. Er zal ten behoeve van de nieuwe woning alleen sprake zijn van verkeersbewegingen met personenvervoer. Het gaat om een dusdanig kleine toename dat deze zal opgaan in het heersende verkeersbeeld. Er zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de verkeersveiligheid en er zal geen sprake zijn van toename van overlast voor de omgeving. Ten aanzien van de planologische situatie waarbij een agrarisch bedrijf (veehouderij) is toegestaan, is zelfs sprake van afname van het aantal verkeersbewegingen. Aangezien het agrarische bedrijf hier al lange tijd niet meer als zodanig in gebruik is, laten we dat echter buiten beschouwing.

Vanuit de Lage Zandschel kan eenvoudig de Zuidhollandsedijk, de doorgaande wegenstructuur in Kaatsheuvel worden bereikt. De realisatie van een extra woning zal niet zorgen voor een onaanvaardbare toename van het verkeer in de straat. Het gaat conform de normen om circa 6 motorvoertuigen per dag. Knelpunten in de ontsluiting zijn dan ook niet te verwachten.

4.2.3 Onderzoek Parkeren

Voor parkeren is het van belang dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de normen zoals opgenomen in 'Uitwerking parkeerbeleid Loon op Zand 2016'. Voor een grote woning (meer dan 135 m² gebruiksoppervlak) geldt een maximale parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen (wonen bezoek). Ter plaatse van de nieuw op te richten woning zal worden geparkeerd op eigen terrein. Voor de Bed & Breakfast geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per kamer. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeernorm zoals gesteld door de gemeente Loon op Zand.

4.2.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Milieueffectrapportage

4.3.1 Beleid en normstelling


In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken en plaats van de projecten en de kenmerken van potentiële effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

4.3.2 Onderzoek en conclusies

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 1 woning. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen.



Op basis van jurisprudentie wordt de ontwikkeling van een woning buiten de bebouwde kom, gelet op de omvang ervan, niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) behoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Voor deze ontwikkeling is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. In dit hoofdstuk wordt nader onderbouwd en onderzocht dat het planvoornemen niet wordt beperkt door milieu- of andere sectorale aspecten.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. 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 voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

4.4.2 Onderzoek Bodemkwaliteit

4.4.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Het veldwerk ten behoeve van het bodemonderzoek is uitgevoerd. De rapportage is als Bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Verkennen bodemonderzoek NEN 5740


Gelet op de aard en mate van verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen wijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Verkennen onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Het onderzoeksbureau adviseert om op termijn de aard en de omvang van de vastgestelde asbestverontreinigingen ter plaatse van asbestinspectiegaten A01, A20 en A24 nader te onderzoeken middels een nader onderzoek asbest in bodem/puin.

Ter plaatse van spatzone 2 is er (mogelijk) sprake van een geval van ernstige bodem verontreiniging. Omdat er geen sprake is van actuele risico's en het niet noodzakelijk is deze verontreiniging direct te saneren, kan gewacht worden op een natuurlijk moment. Econsultancy adviseert de bodem te saneren (conform de geldende wet- en regelgeving) zodra de asbesthoudende golfplaten worden verwijderd om herverontreiniging te voorkomen.

Verkennen onderzoek asbest in puin (NEN 5897)



Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in puin ter plaatse van deellocatie C en G.

4.4.2.2 Nader onderzoek asbest in bodem/puin

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als Bijlage 5. De aanbevelingen zijn navolgend weergegeven.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt een belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan op locatie ter plaatse van de asbestverontreiniging.

Na toetsing van de resultaten blijkt er sprake te zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging op de onderhavige locatie zonder actuele risico's en hoogstwaarschijnlijke geen humane risico's. Geadviseerd wordt om sanerende maatregelen te treffen.

Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van humane risico's wordt niet zinvol geacht wegens de aard en mate van de asbestverontreiniging. De druppelzones zijn jaarrond bedekt met vegetatie en daarmee is feitelijk sprake van een beheermaatregel.

Geadviseerd wordt om een BUS-melding (saneringsplan) type immobiel in te dienen bij de omgevingsdienst. Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan na het tijdig melden van de startdatum aan de omgevingsdienst en Inspectie SZW, de asbestverontreiniging gesaneerd worden volgens de geldende wet- en regelgeving. De sanering zelf moet worden begeleid door een BRL SIKB 6000, protocol 6001 erkend adviesbureau en alleen een BRL SIKB 7000, protocol 7001 erkende aannemer mag de sanering uitvoeren.

4.4.3 Conclusie


Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is een nader onderzoek uitgevoerd naar asbest in grond en puin ter plaatse van de halfverharding van de oprit en in de directe omgeving ervan. Dit onderzoek wijst uit dat asbestsanering noodzakelijk is. De asbestsanering zal in samenhang met de oprichting van de extra woning worden uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woongebieden,



gemengde gebieden en rustige buitengebieden.

4.5.2 Onderzoek

Het projectgebied is te kenmerken als een rustig buitengebied. Bij de geplande ontwikkeling wordt een bedrijfshindergevoelige functie gerealiseerd, namelijk een woning.

Bedrijfshindergevoelige functie

Wat betreft de te ontwikkelen bedrijfshindergevoelige functie (woning) is de (eventuele) aanwezigheid van bedrijven in de directe omgeving van belang. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn voornamelijk woningen en enkele (niet-)agrarisch bedrijven aanwezig. De aanwezige woningen vormen geen belemmering voor de realisatie van een nieuwe woning. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een timmerbedrijf, gelegen aan Lage Zandschel 35. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt een maximum oppervlakte voor dit bedrijf van 160 m², daarmee valt dit bedrijf in milieucategorie 3.1 waarvoor een vaste afstand geldt van minimaal 50 meter. Het bedrijf ligt op een afstand van circa 190 meter van het projectgebied, er wordt dus ruimschoots aan de aan te houden afstand voldaan. Tevens is ten noorden van het projectgebied een veehouderijbedrijf gelegen, het betreft een rundveehouderij. Voor dit soort bedrijven geldt volgens de VNG-brochure een aan te houden afstand van 100 meter. Het bedrijf is gelegen op een afstand van 200 meter, er wordt dus ook aan deze afstand voldaan. Tevens moet er worden voldaan aan de richtafstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij, in de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

4.5.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Drift

Ter plaatse van de naastgelegen agrarische gronden kan sprake zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Bij ruimtelijke plannen in de omgeving van agrarische gronden dienen deze mogelijke gezondheidsrisico's te worden afgewogen. Er gelden geen wettelijke normen of afstandseisen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van woningen. Wel zijn in het Activiteitenbesluit voorwaarden opgenomen die zijn gericht op de bescherming van oppervlaktewater. Deze eisen zijn de afgelopen jaren aangescherpt, waardoor het onder andere verplicht is om op het hele perceel spuittechnieken te gebruiken die de spuitnevel (drift) met minimaal 75% beperken.

Projectgebied

De percelen ten noorden en oosten van het projectgebied zijn in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van begrazing door rundvee. De percelen kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gebruikt ten behoeve van de teelt van gewassen. Tussen het projectgebied en de aangrenzende percelen is oppervlaktewater aanwezig. Voor het toepassen van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen naast oppervlaktewater gelden extra eisen ondanks gebruik van drift reducerende maatregelen. Zo geldt dat een strook land naast oppervlaktewater niet mag worden bespoten of bemest. Deze teeltvrije zone mag men ook niet gebruiken voor het telen van een gewas. Afhankelijk van de gewassen die ter plaatse verbouwd worden gelden specifieke eisen waarbij ten opzichte van het oppervlaktewater teeltvrije zones aangehouden moeten worden, tevens worden voorwaarden gesteld aan de spuittechnieken en spuitrichtingen. Ten oosten van het projectgebied is naast het oppervlaktelichaam een zeer dichte haag van bomen en struiken aanwezig, welke drift zal beperken. Tevens zal ten behoeve van de te behouden zichtlijn een strook onbebouwd blijven tussen dit perceel en de nieuw op te richten woning. De verwachting is derhalve dat de ontwikkeling in het kader van drift



geen enkele belemmering oplevert.

4.5.4 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

4.6 Geurhinder en veehouderij

4.6.1 Beleid en normstelling

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het projectgebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. De nieuw te realiseren woning en de om te schakelen woning worden gezien als geurgevoelige objecten. Voor dit geurgevoelige object dient te worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

4.6.2 Onderzoek

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het projectgebied aan Lage Zandschel acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op het projectgebied door de individuele bedrijven (voorgroundbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Loon op Zand kent voor het gebied waarin de ontwikkeling plaats vindt geen geurverordening. Voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat worden daarom de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd.

Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

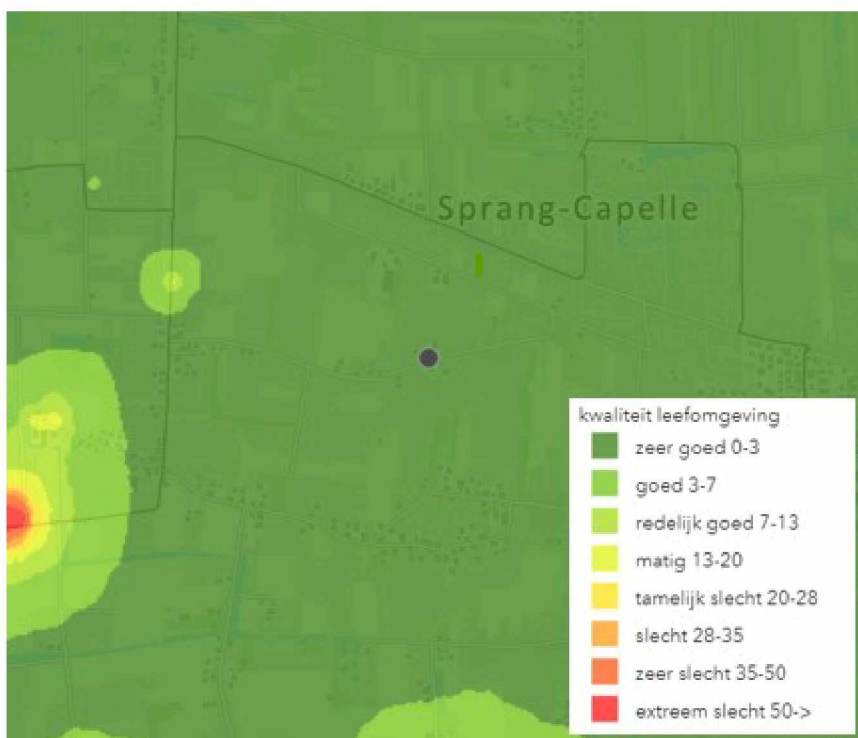
In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke

meter (ouE/m^3). Er worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 14 en 3 ouE/m^3 geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Dan geldt een vaste afstand. De nieuwe woning aan Lage Zandschel wordt gezien als een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij voor omliggende agrarische bedrijven. Gekeken moet worden of op de planlocaties een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling in het projectgebied geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat, als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen, is in navolgende afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit Web-BVB met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van het jaar 2021 en zijn daarmee actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het Web-BVB is ingevoerd.

Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er overbelaste situaties aan de orde zijn, is een gedetailleerde achtergrondberekening benodigd.

Uit de afbeelding, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor het gehele projectgebied (met punt aangeduid) op basis van de achtergrond belasting als 'zeer goed' is aan te merken. In het projectgebied is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.



Figuur 4.1: Kaart Achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 4.1 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het diervverblijf en geurgevoelige objecten.

De minimale afstand buiten de bebouwde kom betreft 50 meter, de afstand binnen de bebouwde kom betreft 100 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 5.1 van de Wet geurhinder en veehouderij een minimale afstand aangehouden te worden van 25 meter buiten de bebouwde kom en 50 meter binnen de bebouwde kom, van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object.

Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn, is het veehouderijbedrijf aan de Zuidhollandsedijk 121. Deze intensieve veehouderij ligt op een afstand van circa 200 meter ten noorden van het projectgebied.

Alle overige veehouderijen zijn op een grotere afstand vanaf het projectgebied gelegen. De ontwikkeling van een nieuwe woning aan Lage Zandschel 50 vindt hierdoor plaats op een ruime afstand van bestaande veehouderijbedrijven. De aan te houden afstand van 50 meter wordt hiermee ruimschoots behaald. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden.

4.6.3 Conclusie

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de realisatie van een woning aan Lage Zandschel 50 in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand, en andersom ook geen beperkende werking hebben op eventuele toekomstige uitbreiding mogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving.

4.7 (Spoor)wegverkeerslawaaï

4.7.1 Beleid en normstelling

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Binnen de geluidszone van een gezoneerde (spoor)weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) of het type spoor.

4.7.2 Onderzoek

Binnen het projectgebied wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) betreft deze ontwikkeling het realiseren van een geluidsgevoelige functie en dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het projectgebied ligt binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg (met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden).

Er is geen spoorweg aanwezig in de omgeving van het projectgebied, een onderzoek naar

spoorwegverkeerslawaaï is niet aan de orde. De straat Lage Zandschel is wel relevant in het kader van akoestisch onderzoek, het betreft namelijk een 60 km/uur weg. Derhalve is een onderzoek wergverkeerslawaaï vereist en uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 6 opgenomen en navolgend zijn de resultaten weergegeven:

Ten gevolge van de Lage Zandschel wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden. Conform de Wet geluidhinder dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen.

Conclusie

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Lage Zandschel dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woning dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Deze zal worden uitgevoerd en overlegd in samenhang met de omgevingsvergunning voor bouwen.

4.7.3 Conclusies

In het kader van een goed woon- en leefklimaat zal de nieuw op te richten woning op enige afstand van de weg worden gerealiseerd. Door toepassing van de bestemming 'Tuin' aan de voorzijde wordt verzekerd dat niet dicht bij de weg gebouwd wordt. Ten gevolge van wegverkeerslawaaï dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Beleid en normstelling

Wet Milieubeheer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂-jaargemiddelde) en fijn stof (PM10-jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg

en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀)

4.8.2 Onderzoek Wet Milieubeheer

Op basis van de CIMLK monitoringstool geldt ter hoogte van de Zuidhollandsedijk een gemiddelde concentratie van 12,06 ug/m³ voor stikstofdioxide (NO₂) en 16,12 ug/m³ voor fijn stof (PM₁₀) met maximaal 6 overschrijdingsdagen en 9,4 ug/m³ voor fijn stof (PM_{2,5}). Ter hoogte van het projectgebied op een afstand van, hemelsbreed 0,5 kilometer, zullen die waarden lager liggen.

De normen voor stikstofdioxide en fijn stof liggen beide op 40 ug/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is derhalve geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de streefwaarde.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de luchtkwaliteit.

4.8.3 Onderzoek NIBM

De ontwikkeling maakt de realisatie van 1 woning mogelijk. Deze ontwikkeling is dusdanig klein dat dit ten opzichte van de huidige situatie voor een beperkte verkeersaantrekkende werking zorgt. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Op het plan is daarom het besluit NIBM van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

4.8.4 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.9 Kabels en leidingen

4.9.1 Beleid en normstelling

Voor *planologisch relevante* kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een projectgebied rekening moet worden gehouden.

4.9.2 Onderzoek

In het projectgebied en in de directe nabijheid van het projectgebied liggen geen hogedruk aardgasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransport- leidingen, of hoogspanningsleidingstracé. Ook zijn er geen straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie aanwezig. Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

Wel zijn in of nabij het projectgebied diverse niet planologische leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen) gesitueerd. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/ in combinatie met aanwezige infrastructuur. Met deze ondergrondse infrastructuur zal bij de werkzaamheden rekening worden gehouden. Er zal een Klic-melding worden gedaan.

4.9.3 Conclusie

De eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleid en normstelling

In de huidige wetgeving zijn de begrippen risicobron, (beperkt) kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico van belang. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans per jaar dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico GR is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is van toepassing op het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar, bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico, maar wel geldt hiervoor een verantwoordingsplicht in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

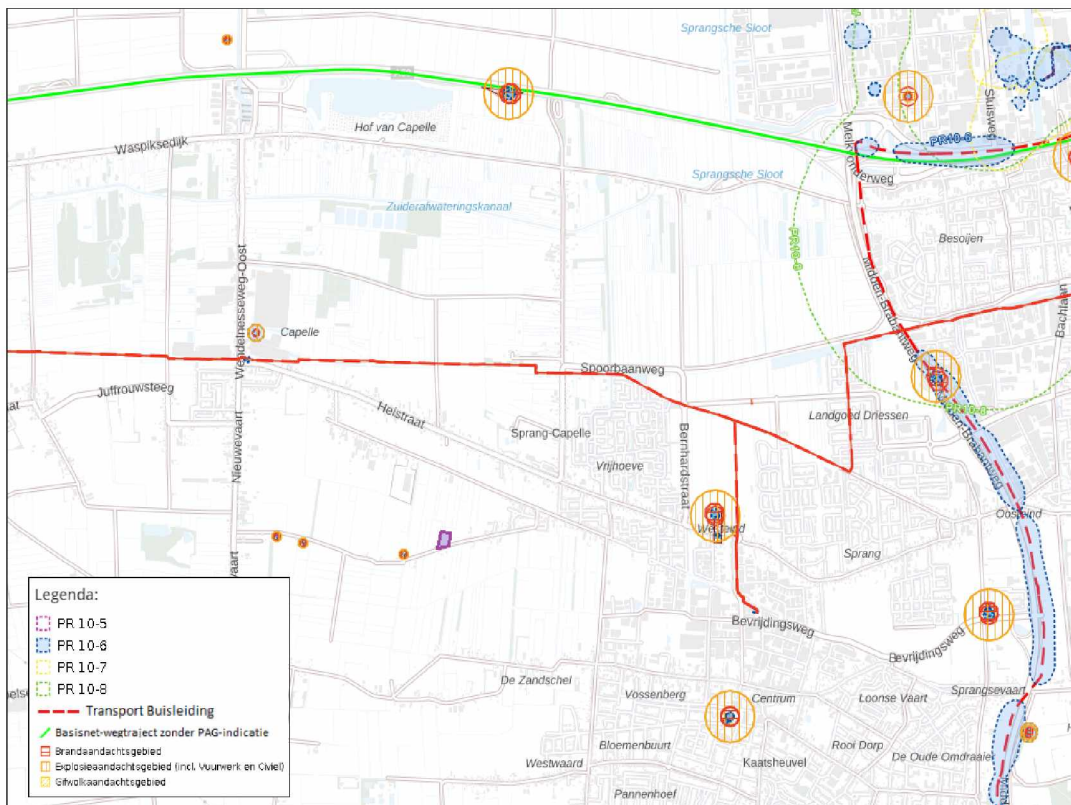
Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet van toepassing; het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR geen onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor beide situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

4.10.2 Onderzoek



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant met het projectgebied paars omkaderd (Bron: atlasleefomgeving.nl)

In de directe omgeving van het projectgebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water of het spoor met een externe werking. Volgens de risicokaart zijn er op grotere afstand van het projectgebied risicovolle inrichtingen gelegen. De invloedsgebieden en PR 10⁻⁶ contouren liggen niet over het projectgebied.


Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Ten noorden is de buisleiding Z-517-09 gelegen. Het betreft een aardgasleiding in beheer van de Gasunie. De grootte is 6 inch en de maximale werkdruk 40 bar. Het bijbehorende invloedsgebied is 70 meter. Het projectgebied bevindt zich op minimaal 1 kilometer van de buisleiding en is daarmee niet in het invloedsgebied gelegen. Een berekening of verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

De A59 is ten noorden van het projectgebied op een afstand van circa 2,8 kilometer. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied wordt bepaald door de maatgevende stofcategorie LT2 en bedraagt 880 meter. De beoogde ontwikkeling is niet in het invloedsgebied gelegen.

Over de Lage Zandschel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Over deze weg rijden vrachtwagens met stofcategorie GF3 (propan). Het invloedsgebied is 355 meter. Omdat de locatie grenst aan de Lage Zandschel, is de ontwikkeling in het invloedsgebied gelegen. Het projectgebied ligt in het gebied waarvoor de standaardverantwoording van het groepsrisico (bijlage 7) en het standaardadvies van de Veiligheidsregio (bijlage 8) van toepassing zijn. Vanwege de beperkte ontwikkeling, zal het groepsrisico niet significant toenemen. Een



berekening van het groepsrisico is derhalve niet nodig. Er kan worden volstaan met een beknopte verantwoording. Deze is gebaseerd op de standaardverantwoording van de gemeente Loon op Zand en de standaardverantwoording van de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het projectgebied wordt ontsloten via de Lage Zandschel. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Kaatsheuvel.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal een woning en een Bed & Breakfast gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met vervoer van propaan over de weg geldt dat het risico op een volkbrand/gaswolkexplosie maatgevend is. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.



4.11.2 Beleidskader

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en projecten van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

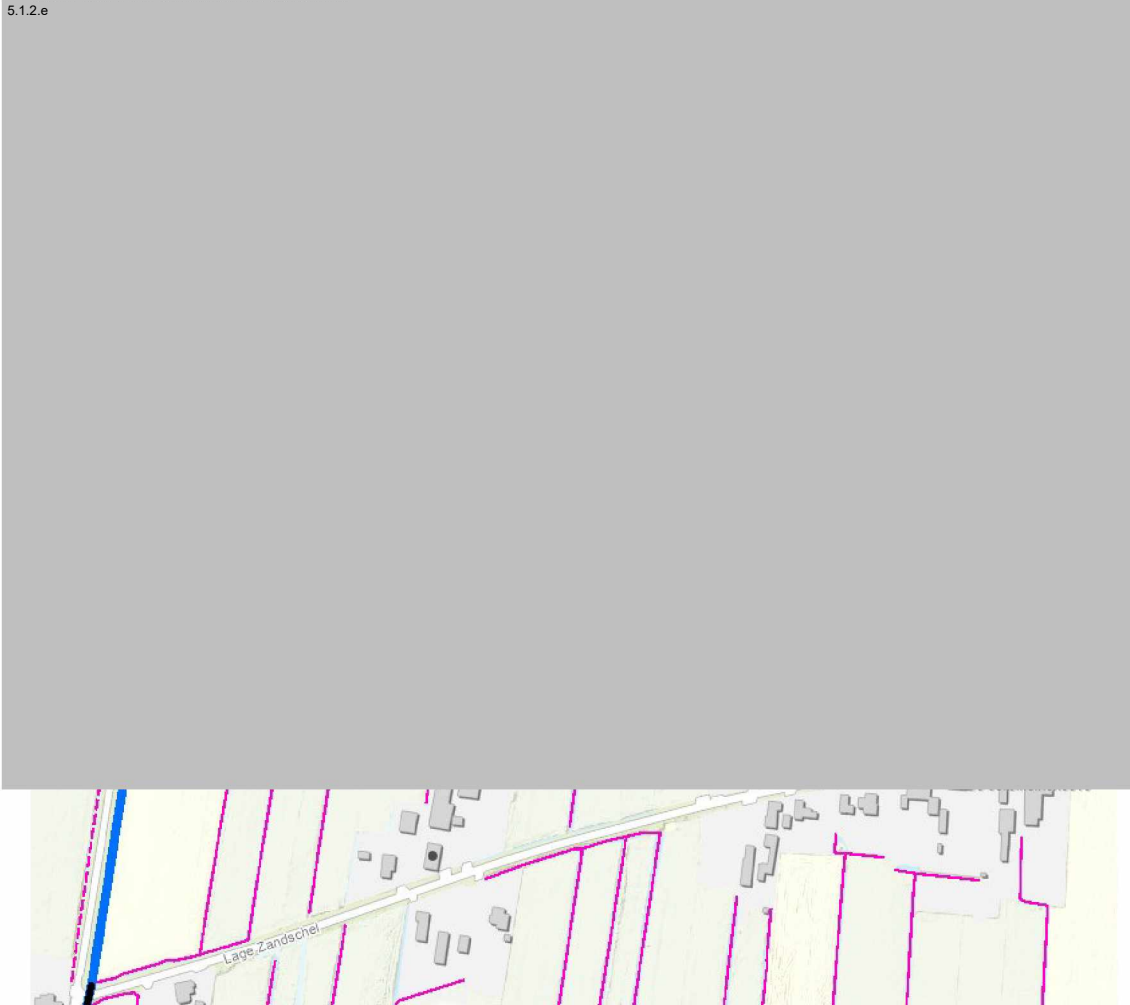
De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de

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

4.11.3 Toetsing

Rondom het perceel aan Lage Zandschel 50 ligt een B-watergang, aan de oostelijke, noordelijke en westelijke perceelsgrens. De aanliggend eigenaar is conform de Keur en de Legger, ook verantwoordelijk voor het onderhoud van deze watergang.


De B-watergang sluit ten zuiden aan op de A-watergang ten noorden van het projectgebied, gelegen evenwijdig aan de Zuidhollandsedijk.



Figuur 4.3: Uitsnede kaart Legger Brabantse Delta (Bron: geoportaal.brabantsedelta.nl)

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal circa 1.228 m² aan bestaande bebouwing gesloopt worden en daarnaast zal



de aanwezige erfverharding met een oppervlakte van 1.009 m² verwijderd worden. De nieuwe woning mag een maximale inhoud van 750 m³ hebben. Doorgaans betekent dit dat deze woning een maximale oppervlakte zal hebben van ongeveer 225 m² (dit kan iets meer zijn, afhankelijk van het type woning dat wordt gebouwd, maar in de praktijk zal dit vrijwel altijd aanzienlijk minder zijn). Daarnaast zal ten behoeve van de nieuwe woning erfverharding worden aangelegd. Gezien het verhard oppervlakte door sloop van de bestaande bebouwing zal het totale verharde oppervlakte netto kleiner worden. Het verharde oppervlak ter plaatse zal derhalve met de voorgenomen ontwikkeling alleen maar afnemen.

Initiatiefnemers zijn voornemens een natuurinclusieve sloot in te richten tussen de twee (nieuwe) percelen. Hiermee wordt voor extra waterberging gezorgd binnen het projectgebied. De extra waterbergingscapaciteit binnen het projectgebied bedraagt 210 m³.

Afkoppeling van het hemelwater zal plaatsvinden middels een gescheiden stelsel. Hierbij zal het huishoudelijk afvalwater geloosd worden op het riool en het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak zal niet op het riool worden afgevoerd, maar middels straatkolken en dakgoten worden afgevoerd naar de achterliggende gronden. Van belang daarbij is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie). Voor de mate van compensatie hanteert het waterschap de volgende richtlijnen:

- Bij een toename van het verharde oppervlak tot 2.000 m² is geen extra compensatie nodig;
- Bij een toename van het verharde oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² is extra compensatie nodig. De benodigde capaciteit voor de compensatie dient te worden berekend met de rekenregel;
- Bij een toename van het verharde oppervlak met 10.000 m² of meer is maatwerk noodzakelijk. Hierbij dient in overleg met het waterschap een waterplan te worden opgesteld over hoe om te gaan met het hemelwater in het projectgebied.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak niet toenemen. Hiermee is geen aanvullende compensatie vereist en zal met de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Desalniettemin wordt in het kader van de landschappelijke inpassing wel een natuurinclusieve sloot gerealiseerd met een waterbergingscapaciteit van 210 m³. Daarmee wordt voldaan aan het waterschapsbeleid.

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt/worden:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt en worden uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC zoveel mogelijk achterwege gelaten.

Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de waterhuishouding ter plaatse.

4.12 Ecologie

4.12.1 Beleid en normstelling

Met de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een planvoornemen dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)


Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS)



vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee, voor het op of in de bodem brengen van meststoffen en voor agrarische beregening uit grondwater. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeschermt, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

4.12.2 Onderzoek

In de huidige situatie kan het terrein worden beschreven als een perceel met een slechte onderhoudsstaat. De bebouwing is vervallen en de groene inrichting is niet onderhouden.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. In het kader van de Wet natuurbescherming, moeten bij een ruimtelijke procedure de effecten op beschermde (gevoelige) gebieden onderzocht worden. Aangetoond moet worden dat de realisatie van de woning niet leidt tot een toename van stikstof op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer, te weten Langstraat. Ook is op een afstand van 4 kilometer natuurgebied Loonse en Drunense Duinen gelegen.

Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden en de geringe ontwikkeling kunnen ook verstoring, verandering van de waterhuishouding en vermesting/verzuring worden uitgesloten. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Met het programma AERIUS Calculator (versie 2025) is een

berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. De memo is opgenomen in bijlage 9. De berekening van de sloop-, realisatie- en gebruikfase in bijlage 10. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op kwetsbare Natura 2000-gebieden oplevert. Er is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Bovendien is ter plaatse van het projectgebied planologisch een agrarisch grondgebonden bedrijf toegestaan. Een dergelijk bedrijf in werking zorgt voor een veel hogere stikstofuitstoot dan een reguliere (gasloze) woning. Met het planvoornemen wordt de (potentiële) uitstoot van stikstof dan ook vermindert.

Soortenbescherming

Ter plaatse van het projectgebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is als Bijlage 11 opgenomen bij deze toelichting. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven:

Resultaten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het projectgebied voorkomen. Voor wat betreft huismussen is het voorkomen van nestlocaties in de te slopen bebouwing niet uit te sluiten, waardoor hier een nader onderzoek naar huismussen wordt geadviseerd.

Bij de te behouden woning is waarneming gedaan van potentiële openingen waarvan vleermuizen gebruik zouden kunnen maken. In de vervallen stallen zijn geen spouwmuren of andere verblijfplaatsen aanwezig. In de stal is de spouwmuur volledig afgesloten.

Voor vleermuizen en overige soortgroepen zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Advies en aanbevelingen

Nader onderzoek

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van huismussen niet worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook aanbevolen om nadere huismusinventarisaties door middel van extra veldonderzoek te laten verrichten.

Wet natuurbescherming

- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust-of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.*
- In de nabije omgeving van het projectgebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2.000 gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aerius berekening te worden uitgevoerd.*
- In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige*

fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.

- *Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*

Aanbevelingen

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Door de voorgenenen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- *Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).*
- *Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.*
- *Kunstmatige verlichting werkt versturend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.*
- *Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).*

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Natuurinclusief bouwen

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

Toelichting op nader onderzoek

Huismussen

Het is niet uit te sluiten dat er nesten van huismussen aanwezig zijn in de te slopen bedrijfsgebouwen aan de Zandschel 50 te Kaatsheuvel. Nesten van huismussen, inclusief hun functionele leefgebied, zijn jaarrond beschermd. Tijdens de werkzaamheden zullen mogelijk jaarrond beschermde nesten verloren gaan en worden mogelijk verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden. Om erachter te komen of er nesten van huismussen aanwezig zijn zal er een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Nader onderzoek huismussen - aanvullend onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar huismussen. Navolgend zijn de resultaten weergegeven, het volledige rapport is al bijlage Bijlage 12 opgenomen:

Resultaten

Algemeen

- *Het onderzoek vond plaats in april en mei 2023.*
- *Het gehele projectgebied met daarbij alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken.*
- *Het projectgebied is twee keer bezocht om veldonderzoek uit te voeren. Dit bij gunstige weersomstandigheden en op een moment op de dag waarop de meeste activiteit is waar te nemen met een minimale tussenliggende periode van 10 dagen.*

Huismussen

- *Er zijn geen huismussen waargenomen in of nabij de te slopen gebouwen en er zijn in deze gebouwen ook geen nesten aanwezig.*
- *Het te behouden woonhuis zou voor huismussen mogelijkheden geven om een nest te bouwen onder het pannendak.*
- *De te slopen gebouwen of het overige deel van het projectgebied zijn geen essentieel onderdeel van het leefgebied van de huismus. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de geplande ontwikkeling. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig.*

Toetsing Wet natuurbescherming/staat van instandhouding


Uit nader onderzoek naar huismussen is gebleken dat in de onderzochte gebouwen geen vaste nestplaatsen van huismussen aanwezig zijn. Het stoppen van een veehouderij gaat vaak gepaard met het vertrek van een huismussenpopulatie door het ontstaan van onvoldoende voedselbronnen.

De sloop van de bedrijfsgebouwen heeft geen wezenlijk effect op de functionaliteit van de leefomgeving van huismussen. Er blijven voldoende alternatieven in de directe omgeving over. Het woonhuis met tuin blijft behouden en ook de aangrenzende woning met tuin. Daarnaast zal de nieuw te bouwen woning landschappelijk worden ingepast.

De voorgenomen plannen hebben daarom geen negatief effect op huismussen en hun leefgebied en hebben derhalve geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor huismussen is niet nodig.

Aanbevelingen

- *In de directe omgeving van het projectgebied zijn volgens waarnemingen van NDFF huismussen aanwezig. Om de populatie huismussen in de omgeving uit te breiden kunnen er speciale dakpannen of inbouwstenen worden gebruikt om te dienen als nestgelegenheid in de nieuw te bouwen woning. Het aanbrengen van houten nestkasten is ook mogelijk, maar is minder duurzaam. Op deze manier kan de in de directe omgeving aanwezige populatie zich naar de planlocatie uitbreiden en wordt de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd. Initiatiefnemers hebben reeds maatregelen genomen om de huismussen te beschermen. Aan de gevel van de voormalige bedrijfswoning zijn zeven nestkasten geplaatst speciaal voor de huisvesting van huismussen.*
- *Bij de aanleg van groenstructuren in het projectgebied worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, zijn op elkaar afgestemd. Dit is een belangrijk verschil met uitheemse soorten, die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of*



hazelaar. Deze zijn ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insecteneters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren. Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken zoals bijv. (groenblijvende) hult of meidoorn. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insecteneters. In het beplantingsplan is uitsluitend gekozen voor inheemse beplanting die van oudsher voorkomt in en rondom het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan deze aanbeveling.

- De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen er vogels broeden in de omgeving van het projectgebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli). De zorgplicht zal in acht genomen worden.*
- Bij onvoorziene omstandigheden dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. De meldingsplicht zal in acht genomen worden.*

4.12.3 Conclusie

Onderzoek toont aan de de ontwikkeling geen bezwaren oplevert in het kader van het aspect Ecologie.

4.13 Archeologie

4.13.1 Beleid en normstelling

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. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2024 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd

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 veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is opgenomen in een verwachtingswaarde.

4.13.2 Onderzoek

Om te voorkomen dat archeologische waarden in het geding komen, moet bij een ruimtelijke ontwikkeling vooraf inzichtelijk worden gemaakt of er archeologisch relevante vondsten aanwezig kunnen zijn. Hiervoor kan een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het projectgebied geen archeologische waarden waarmee bij ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. Echter, de gemeente Loon op Zand heeft in 2020 archeologiebeleid vastgesteld. Daarin is de locatie aangeduid als categorie 2b 'archeologische waarde bewoningscluster'. Op basis van die aanduiding geldt een onderzoeksplicht als gronden worden verstoord met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter. Bij de realisatie van de nieuwe woning wordt deze oppervlakte overschreden en is dus een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter plaatse is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als Bijlage 13 en de resultaten van het onderzoek zijn navolgend weergegeven:

Conlusie en advies

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het projectgebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.


De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een podzolbodem in boringen 1, 2, 4, 5 en 6 en een AC-profiel in boring 3. In het noordelijke en oostelijke deel van het projectgebied bevindt zich onder het dek-zand, op een diepte van circa 110 tot 130 centimeter, een laat (pleni)glaciaal vennetje. Doordat er een podzol aanwezig is, maar ook door het vennetje wat in het projectgebied heeft gelegen, is het projectgebied een interessante locatie voor resten van de jagers en verzamelaars tijdens het Paleolithicum en Mesolithicum.

De aanwezigheid van een podzol duidt erop dat het projectgebied niet is ontgraven/ontgonnen zoals werd verwacht bij de gespecificeerde verwachting in het bureauonderzoek. De ligging op een dek-zandrug is een geschikte locatie voor de landbouwers tijdens het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen. De lage verwachting uit het bureauonderzoek kan dan ook worden aangepast naar hoog. De hoge verwachting voor de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd blijft gehandhaafd.

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het projectgebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. (...) Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Enkel ter plaatse van de nieuw op te richten woning zal de grond worden geroerd daarom wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren ter plaatse van de nieuw op te richten woning. Ter plaatse van de overige gronden wordt geadviseerd een dubbelbestemming Waarde-Archeologie op te nemen waarbij mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard.

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven zijn navolgend beknopt weergegeven, het volledige rapport is opgenomen als Bijlage 14.



Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn vier proefsleuven met een totale oppervlakte van circa 400 m² aangelegd. In alle werkputten is een vlak aangelegd in de top van het jonge dekzand en een tweede vlak in de top van de fluvioperiglaciale afzettingen, net onder de bodemlaag van het paleohistorische ven. Er zijn drie grondsporen aangetroffen, waarvan één een natuurlijk spoor bleek te zijn. Op één roodbakkend scherfje uit greppel S.3 na, bestaat al het vondstmateriaal uit onbewerkt vuursteen dat verzameld is uit de bodem van het ven.

De bodemopbouw bestaat uit een vrij dunne moderne bouwvoor (circa 10 à 20 cm), die vaak op een oud-bouwlanddek rust (A-horizont). Lokaal is nog een B-horizont boven het jonge dekzand aanwezig (C-horizont). De top van het jonge dekzand ligt op circa 50 tot 90 cm -Mv (1,4-1,0 m +NAP). In de westelijke werkputten (1 en 3) zijn deze hoger gelegen bodemlagen (gedeeltelijk) verstoord door de bouw en aanleg van nabijgelegen schuren en kelders. Zoals verwacht is onder het jonge dekzand een met sedimentatie opgevuld ven aangetroffen. Gegeven de stratigrafische ligging tussen het jonge dekzand en de fluvioperiglaciale afzettingen is dit ven waarschijnlijk te dateren in het Allerød-interstadiaal. Er zijn geen oevers van dit ven aangetroffen.

De verwachting uit het vooronderzoek was dat dit ven een aantrekkelijke locatie is geweest in de perioden Paleolithicum-Mesolithicum. Uit de bodemlaag van het ven is echter alleen maar onbewerkt vuursteen aangetroffen. Dit vuursteen is te relateren aan de onderliggende fluvioperiglaciale afzettingen (S.5000). Het is mogelijk dat de meeste prehistorische activiteiten zich op de oevers van het ven hebben afgespeeld en daarmee buiten het onderzoeksgebied vallen.

In werkputten 3 en 4 zijn twee greppels gedocumenteerd. In greppel S.3 is de enige keramiekvondst van het onderzoek gedaan: een scherfje van roodbakkend, ongeglazuurd aardewerk. Samen met de scherpe contouren van de greppels is een datering in de Nieuwe tijd zeker. De greppels lopen parallel aan de historische weg, de Lage Zandschel, die op het Kadastrale Minuutplan uit 1811-1832 weergegeven is.

Het onderzoek heeft geresulteerd in summiere aanwijzingen van (land)gebruik in het onderzoeksgebied tijdens de Nieuwe tijd. Er is daarom sprake van een vindplaats uit de Nieuwe tijd bestaande uit twee greppels (of één greppel?) en een enkele aardewerkscherf. De in het vooronderzoek opgestelde hoge verwachting op vindplaatsen uit het Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen is uitgebleven. Wel is het verwachte paleohistorische venetjetje als landschappelijk element in het onderzoeksgebied bevestigd.

Selectieadvies voor het projectgebied Het proefsleuvenonderzoek moest de vraag beantwoorden of in het projectgebied archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of deze behoudenswaardig zijn en onder welke randvoorwaarden behoud mogelijk is. Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat in het onderzoeksgebied geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Wij adviseren dan ook dat het projectgebied wordt vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Daarnaast wordt geadviseerd om palynologische analyse van het pollenmonster uit te laten voeren ten behoeve van een specifiekere datering en karakterisering van het paleohistorische ven en het omringende landschap. Het bevoegd gezag neemt op basis van het advies een selectiebesluit.

Het vervolgonderzoek in de vorm van een pollenmonster zal in een later stadium in het kader van de omgevingsververgunning voor bouwen worden uitgevoerd. De wettelijke verplichting om archeologische resten te melden vanuit de Erfgoedwet zal ten alle tijden nageleefd worden.



4.13.3 Conclusie

Het geadviseerde specialistische onderzoek wordt in een later stadium in samenhang met fase 2 van de vergunningaanvraag voor het bouwen uitgevoerd. Tot die tijd geldt ter plaatse van het gehele plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie waarmee de eventueel aanwezige archeologische waarden in de grond worden beschermd.

4.14 Cultuurhistorie

4.14.1 Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

4.14.2 Onderzoek

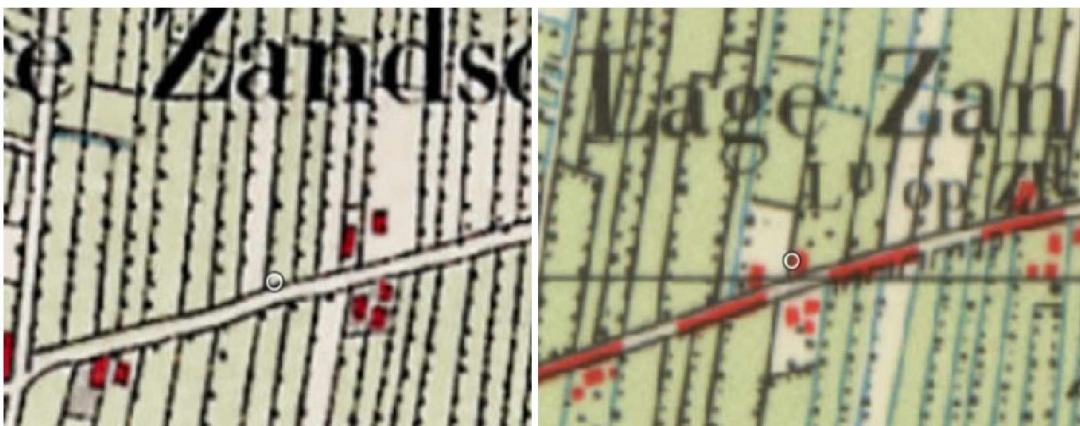
De invloed van het planvoornemen op eventueel aanwezig cultuurhistorische elementen is onderzocht op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (hierna: CHW) van de provincie Noord-Brabant.




Figuur 4.4: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (met plangebied aangestipt) (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart Brabant)

Cultuurhistorische landschappen

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische landschap 'Langstraat', en aan een lijn van redelijke hoge waarde (Lage Zandschel). Het gebied bevat restanten van het typerende slagenlandschap, smalle percelen, gescheiden door sloten met perceelrandbegroeiing van houtsingels. De randbegroeiing bestaat veelal uit elzen en wilgen. Door ruilverkaveling is de oorspronkelijk verdeling in smalle percelen, met name aan de randen van dit gebied, gewijzigd naar meer kavels met een bredere opzet. Op historische kaarten (vanaf omstreek 1880) is te zien dat aan de Lage Zandschel sprake was van veel smalle percelen. In een later stadium werden percelen samengevoegd. Navolgende historische topografische kaarten laten deze ontwikkeling zien.



Figuur 4.5: Historisch topografische kaart ter plaatse van Lage Zandschel 50 en omgeving, links 1900, rechts 1965 (Bron: topotijdreis.nl)



Een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van de woning is dat de woning moet passen binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. De landschappelijke inpassing (zie bijlage 1) van het plangebied zal met de nieuwe ontwikkeling aansluiten op het slagenlandschap en een bijdrage leveren aan het terugbrengen van de smalle percelen loodrecht op de Loonsche (Zuidhollandse) Dijk. Met de ontwikkeling wordt het perceel opgesplitst in twee percelen. De landschappelijke inpassing legt nadruk op de nieuwe perceelsgrens waarmee een nieuw accent ontstaat van smalle percelen. De ontwikkeling levert middels deze landschappelijke inpassing een bijdrage aan de instandhouding van het cultuurhistorische landschap.

Historisch groen

In de directe omgeving van het plangebied is de perceelrandbegroeiing aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De perceelrandbegroeiing bestaat van oudsher uit zwarte els, es, ruwe berk, meidoorn en schietwilg. Hier wordt met de landschappelijke inpassing op aangesloten.

Historische geografie

Een aantal landschappelijke lijnen is gewaardeerd gezien de cultuurhistorische waarden. Lage Zandschel is op de Cultuurhistorische waardenkaart (hierna: CHW) aangemerkt als een lijn met een redelijke hoge cultuurhistorische waarde. De realisatie van de woning aan Lage Zandschel heeft geen negatieve invloed op deze waarde aangezien deze niet wordt gewijzigd.

4.14.3 Conclusie

Zoals hiervoor beschreven heeft het planvoornemen een positieve invloed op de instandhouding van de genoemde cultuurhistorische waarden.

4.15 Duurzaamheid

De nieuwe woning zal worden gerealiseerd conform de wettelijk geldende duurzaamheidseisen. Zo zal de nieuwe woning gasloos worden gerealiseerd, zal verwarmd worden door middel van een warmtepomp en/of aardwarmte en worden de mogelijkheden onderzocht om ter plaatse energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of windwakkels.

4.16 Conclusie omgevingsaspecten

Op basis van paragrafen 4.2 tot en met 4.15 kan worden geconcludeerd dat de omgevingsaspecten, na het treffen van eventueel noodzakelijke maatregelen (in het kader van de aspecten bodem en/of ecologie), geen belemmeringen vormen voor de realisatie van een nieuwe woning en de omschakeling van een bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning ter plaatse van Lage Zandschel 50 en ongenummerd.

Hoofdstuk5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

5.1.1 Inspraak en overleg

Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Het verslag hiervan is als bijlage Bijlage 15 bij deze toelichting opgenomen.

5.1.2 Procedure

Voor het planvoornemen wordt de procedure voor een uitgebreide omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo) doorlopen. De beslistermijn is 26 weken. Bezwaar, beroep en hoger beroep zijn mogelijk. De omgevingsvergunning wordt conform Artikel 2.5 van de Wabo aangevraagd in 2 fasen. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de afwijking van het bestemmingsplan voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van een extra woning. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat deze wijziging ruimtelijk, planologisch en milieuhygiësch uitvoerbaar is. Omdat er echter nog geen concreet bouwplan is, zal dat deel van de aanvraag in de 2e fase worden aangevraagd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid


Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

"Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- *de bouw van een of meer woningen;*
- *de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- *de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht*



waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m2 bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

- *de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte."*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder sub a van de Wro, waarmee een exploitatieplan zou moeten worden opgesteld. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan, project of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een separate overeenkomst gesloten met betrekking tot hetgeen voortvloeit uit dit onderdeel van de Wro. In deze overeenkomst is opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Loon op Zand. Verder zal ook eventuele planschade in een separate overeenkomst worden geregeld.

Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het project begrepen gronden anderzijds verzekerd, waarmee geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Hiermee kan worden gesteld dat het project financieel haalbaar wordt geacht.

