

RELAND
locatieontwikkeling



Wijzigingsplan Hoefkens 3 te Zeeland

**Ontwerp
Ruimtelijke onderbouwing**

Gemeente Landerd, januari 2020



www.reland.nl

INHOUDSOPGAVE

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Toelichting op het plangebied	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis	10
2.2	Bestaande situatie	10
2.3	Beoogde situatie	10
Hoofdstuk 3	Wettelijk kader en beleid	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Interim omgevingsverordening Noord Brabant	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Bestemmingsplan gemeente Landerd	13
3.3.2	Structuurvisie gemeente Landerd	16
3.3.3	Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027	17
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Geur	20
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Bodem	23
4.6	Water	23
4.7	Volksgezondheid	24
Hoofdstuk 5	Overige aspecten	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Flora en fauna	26
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	28
6.1	Algemeen	28
6.2	Regels	28
Hoofdstuk 7	Handhaving	29
7.1	Beleidskader	29
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	29
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	29
Hoofdstuk 8	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
8.1	Planopzet	31
8.2	Financiële haalbaarheid	31
8.3	Kostenverhaal	31
8.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

BIJLAGEN

- *Bijlage I Landschappelijke inpassing*
- *Bijlage II Geuronderzoek*
- *Bijlage III QuickScan flora en fauna*
- *Bijlage IV Watertoets*

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Wijzigingsplan
Hoefkens 3 te Zeeland

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het pluimveebedrijf Van der Horst Bardoel B.V. ter plaatse van Hoefkens 3 te Zeeland hebben het planvoornemen om het pluimveebedrijf te beëindigen. Dit door de aanscherping van de ammoniakemissienormen zoals vastgelegd in de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant. Dit betekent dat op korte termijn flink geïnvesteerd moet worden in de bijna veertig jaar oude stallen. Gezien het feit dat er geen bedrijfsopvolging is, hebben de eigenaren besloten het bedrijf te staken.

De bedrijfsbebouwing ten behoeve van het pluimveebedrijf wordt gesloopt in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De totale oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing is circa 2.435,7 m², waardoor circa 2,4 bouwtitels vrijkomen. De bouwtitels worden niet door de initiatiefnemers ingezet, maar worden op de markt gebracht zodat met de opbrengsten de beëindiging en sanering van het pluimveebedrijf kan worden gefinancierd.

Op het perceel is tevens een bedrijfswoning aanwezig, waarin de initiatiefnemers woonachtig zijn. Na de bedrijfsbeëindiging zouden ze graag in deze woning willen blijven wonen. Met de huidige bestemming 'agrarisch met waarden -1' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is dit echter niet toegestaan en zal dus moeten worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak voor 'Wonen' en het bouwvlak zullen hierbij worden verkleind tot de woonbestemming.

Om de wijziging van veehouderij naar een woonbestemming mogelijk te maken is een planologische-juridische procedure noodzakelijk. Door middel van onderhavig wijzigingsplan wordt juridisch geborgd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Zeeland. Het plangebied betreft de locatie aan Hoefkens 3 en ligt ten noordoosten van de kern Zeeland. Ten behoeve van het pluimveebedrijf zijn een aantal pluimveestallen, een bedrijfswoning en een bijgebouw aanwezig. De locatie heeft een oppervlakte van circa 9.628 m² en is gelegen binnen de kadastrale percelen welke bekend staan als gemeente Zeeland, sectie K, nummers 1381 (deels) en 1382 (deels) (figuur 1). In de zuidwestelijke hoek is het bouwvlak voor een klein deel gelegen binnen de kadastrale percelen met nummers 1458 en 1459.



Figuur 1. Kadastrale percelen met planlocatie geel omkaderd

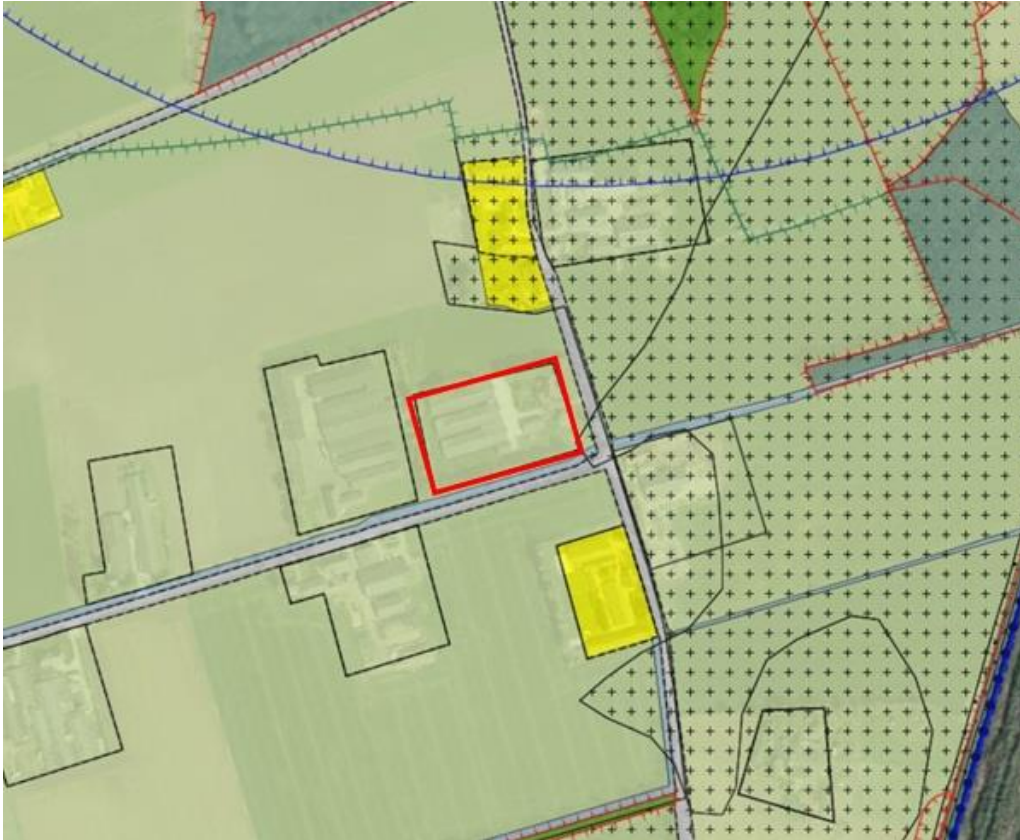


Figuur 2. Uitsnede luchtfoto met planlocatie rood omkaderd.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd geldend. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1' (figuur 3) en is de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van toepassing. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wrozone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel' van toepassing.

Volgens het huidige bestemmingsplan is het niet direct toegestaan om de locatie enkel te gebruiken voor woondoeleinden. Daarom dient de bestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Deze omschakeling is mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het bestemmingsplan. In paragraaf 3.3.1 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Landerd met planlocatie rood omkaderd.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige en beoogde situatie van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft het beleidskader op provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten van de planlocatie beschreven en in hoofdstuk 5 de overige aspecten om te bepalen of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hoofdstuk 6 betreft de toelichting op de regels. Het uitgangspunt voor handhaving komt aan bod in hoofdstuk 7 en ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

Hoofdstuk 2 Toelichting op het plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het buitengebied van Zeeland. Zeeland is een dorp in de gemeente Landerd, gelegen in de Peelrand. Dit betreft het oostelijke deel van de provincie Noord-Brabant. Zeeland ligt te midden van landbouwontginningen en natuurgebieden met in het westen Landschapspark Maashorst, in het noorden de Reekse Heide en in het zuiden de Trentse Bossen. Op een afstand van circa 350 meter ligt de grens tussen de gemeenten Landerd en Mill en Sint Hubert.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk agrarische bedrijven en woningen gelegen. Daarnaast zijn veel van de omliggende gronden ingericht als landbouwgrond. Op een afstand van circa 1,6 kilometer is de N277 gelegen, welke de verbindingsweg tussen Ravenstein en Kessel is.

2.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie is er ten behoeve van het pluimveebedrijf circa 2.435,7 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. De initiatiefnemers zijn woonachtig in de bedrijfswoning op het perceel en heeft de woning een bijbehorend bijgebouw. De rest van het perceel is ingericht als tuin, met groen of is verhard ten behoeve van het bedrijf.

Het perceel wordt afgeschermd door een bomenrij, waardoor dit een afscherming vormt tussen de naastgelegen percelen en De Kuipersweg. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 9.628 m².

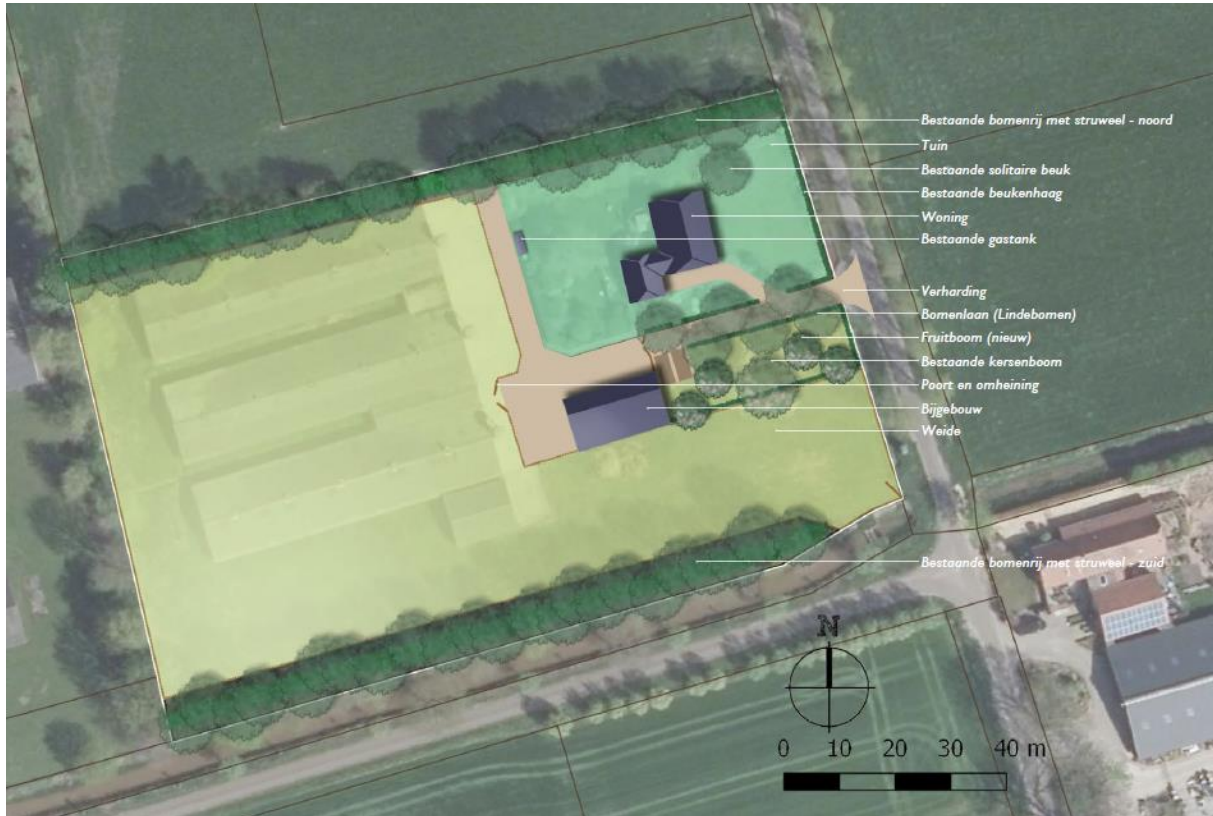
2.3 Beoogde situatie

De initiatiefnemers hebben de wens om na de bedrijfsbeëindiging te kunnen blijven wonen op de locatie aan Hoefkens 3 te Zeeland. In de toekomstige situatie zullen de pluimveestallen worden gesloopt en zullen enkel de bedrijfswoning met bijgebouw blijven behouden (figuur 4). Het bouwvlak wordt hierbij verkleind tot het woongedeelte.



Figuur 4. Woning met bijgebouw geel en de te slopen bebouwing oranje gearceerd.

Conform het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' betreft onderhavige ontwikkeling een ontwikkeling uit categorie 3 'aanzienlijke impact'. Voor deze ontwikkelingen dient een landschappelijke inpassing te worden opgesteld en dienen tevens maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden genomen. Uit de berekende kwaliteitsverbetering (Bijlage I) blijkt dat er in dit geval geen sprake is van een waardevermeerdering van het perceel ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt er een groot deel van de bebouwing en verharding weggehaald. Door het bovenstaande en het inpassen van het inrichtingsplan (figuur 5) is een investering in kwaliteitsverbeterende maatregelen niet noodzakelijk.



Figuur 5. Landschappelijke inpassing nieuwe situatie

Hoofdstuk 3 Wettelijk kader en beleid

3.1 Inleiding

De omschakeling van agrarisch bedrijf naar een woonbestemming is mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd. Uitgaand dat de wijzigingsbevoegdheid ook in de huidige situatie past binnen het vigerende beleid, is de ontwikkeling in dit hoofdstuk op het gebied van het Rijksbeleid en provinciaal beleid enkel getoetst aan de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de Ruimte-voor-Ruimteregeling opgenomen, welke het mogelijk maakt om met de sloop en sanering van een veehouderij nieuwe woningen in het buitengebied te ontwikkelen. Om te kunnen deelnemen aan deze regeling, dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Hieronder is getoetst aan deze voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant:

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;

De pluimveehouderij ter plaatse van Hoefkens 3 wordt in zijn geheel beëindigd en gesloopt. Enkel de bedrijfswoning en het bijgebouw blijven behouden.

- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

De veehouderij is tot aan de bedrijfsbeëindiging in de drie voorafgaande jaren zonder onderbreking in bedrijf geweest.

- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

Door de ligging in de directe nabijheid van de burgerwoningen aan de Hoefkens 2, 2a en De Kuipersweg 18, is uitbreiding en modernisering van de locatie milieukundig (geurbelasting) lastig en erg kostbaar. De locatie is voor potentiële kopers dus niet aantrekkelijk, waardoor verkoop derhalve ook geen optie is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat zowel voortzetting van de veehouderij als omschakeling naar een ander agrarisch bedrijf en dus agrarisch hergebruik geen reële optie is.

- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;

Er wordt circa 2.435,7 m² aan bedrijfsbebouwing, welke in gebruik is ten behoeve van de veehouderij, gesloopt. Deze bebouwing is afkomstig van de locatie Hoefkens 3.

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde

rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;

Er wordt minimaal 8.524,95 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald. Hierdoor kan worden voldaan aan de voorwaarde.

- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;

De rechten staan op naam van pluimveebedrijf Van der Horst Bardoel B.V. en zullen op deze naam blijven staan vanaf de bedrijfsbeëindiging tot aan het moment van uit de markt nemen. Er kan dus worden voldaan aan de voorwaarde.

- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;

Na de beëindiging van het bedrijf zal tevens de omgevingsvergunning milieu worden ingetrokken.

- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;

De huidige veehouderijbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Bij een woonbestemming is het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen niet meer mogelijk, waardoor er kan worden voldaan aan de voorwaarde.

- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Met de beëindiging van de veehouderij wordt enkel gebruik gemaakt van de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling. Er wordt dus voldaan aan de voorwaarde.

Conclusie provinciaal beleid

Er kan worden aangetoond dat met onderhavige ontwikkeling sprake is van een milieuwinst en ruimtelijke kwaliteitswinst. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid waardoor geen belemmeringen worden verwacht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan gemeente Landerd

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is in artikel 5.7.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid moet er worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

De huidige stallen zijn erg verouderd, waardoor bij voortzetting van het bedrijf flink geïnvesteerd dient te worden in extra emissiearme technieken in het kader van de Verordening Natuurbescherming van de provincie Noord-Brabant. Vanwege het ontbreken van bedrijfsopvolging is deze investering financieel niet verantwoord.

Bij uitbreiding van staloppervlakte dient in het kader van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant gestaldeerd te worden, wat eventuele uitbreiding extra lastig maakt. Er is daarnaast onvoldoende grond aanwezig om een ander agrarisch bedrijf zoals

akkerbouw te kunnen exploiteren. Vandaar dat agrarisch hergebruik voor de exploitanten van het pluimveebedrijf geen optie is.

Naast de grote investeringen dient bij een uitbreiding van de veehouderij te worden getoetst aan de eisen zoals opgenomen in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de cumulatieve geurbelasting. Door de ligging in de directe nabijheid van de burgerwoningen aan de Hoefkens 2, 2a en De Kuipersweg 18, is uitbreiding en modernisering van de locatie milieukundig (geurbelasting) lastig en erg kostbaar. De locatie is voor potentiële kopers dus niet aantrekkelijk, waardoor verkoop derhalve ook geen optie is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat zowel voortzetting van de veehouderij als omschakeling naar een ander agrarisch bedrijf en dus agrarisch hergebruik geen reële optie is.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

De omvang van de huidige bedrijfswoning blijft onveranderd. Er kan worden voldaan aan deze voorwaarde.

f. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast; Middels een landschappelijke inpassing zal het behouden van de huidige agrarische verschijningsvorm worden geborgd. In paragraaf 2.3 is deze landschappelijke inpassing te vinden en is tevens bijgevoegd als separate Bijlage I.

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

De te behouden bebouwing zal niet worden verplaatst dan wel uitgebreid of herbouwd, maar wordt behouden zoals in de huidige situatie. Er kan worden voldaan aan deze voorwaarde.

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

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

Er wordt circa 2.435,7 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, waardoor het oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 200 m² mag bedragen. In dit geval wordt er een bijgebouw van circa 160 m² behouden, waardoor kan worden voldaan aan deze voorwaarde.

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

In dit geval wordt er geen nieuwe bebouwing gebouwd, maar wordt bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. De nieuwe woonfunctie is gevoeliger dan de huidige functie als veehouderij, waardoor aangetoond moet worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Echter wordt in de huidige situatie al gewoond in de woning op deze locatie en worden er geen nieuwe gevoelige objecten ontwikkeld. Hierdoor kan worden geacht dat de bodem ook in de beoogde situatie geschikt is voor de woonfunctie. Er wordt gesteld dat een bodemonderzoek niet noodzakelijk is voor onderhavig plan.

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

Op de locatie wordt in de huidige situatie al gewoond, wat in de nieuwe situatie onveranderd blijft. Met de beëindiging en sanering van het bedrijf kan juist worden uitgegaan van een verbetering op het gebied van geluid, gezien de afname van transportbewegingen voor onder andere de aan- en afvoer van dieren, voer en mest. Er kan dus worden voldaan aan deze voorwaarde.

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

Voor het bepalen of er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur, is gekeken of de geursituatie al dan niet acceptabel kan worden geacht. In paragraaf 4.3 zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Uit toetsing aan het geuraspect blijkt dat er kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Door de bedrijfsbeëindiging zal sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Hierdoor behoeft de huidige ontsluitingssituatie geen aanpassing en kan worden voldaan aan deze voorwaarde.

m. er is sprake van zuinig ruimtegebruik; hiertoe wordt een bestemmingsvlak opgenomen dat passend is bij het gebruik ten behoeve van de functie wonen. Het overige deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;

Het bouwvlak zal worden verkleind tot de bestaande woning en bijgebouw. Het deel van het huidige bouwvlak dat hierbuiten valt zal worden bestemd als agrarische grond. Er kan worden voldaan aan deze voorwaarde.

n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

De beoogde situatie zal door middel van een landschappelijke inpassing worden ingepast in het huidige landschap. De landschappelijke inpassing in te vinden in paragraaf 2.3 en tevens bijgevoegd als Bijlage I worden opgenomen.

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

De ontwikkeling welke betrekking heeft op het omzetten van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming betreft een categorie 3 ontwikkeling. Met de sloop van een aanzienlijke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en het inpassen van de nieuwe situatie in het huidige landschap wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

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

Het beëindigen van de pluimveehouderij en de sloop van de pluimveestallen heeft een positief effect op het woon- en leefmilieu voor woningen de omgeving. Deze wordt dan ook

niet onevenredig aangetast, maar juist verbeterd. De huidige bedrijfswoning op de planlocatie zal in de nieuwe situatie in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) worden gezien als een woning behorende bij een voormalige veehouderij. De woning wordt derhalve in het kader van de Wgv niet als geurgevoelig object gezien. De omliggende bedrijven worden dan ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Daarnaast is de woning gelegen op circa 110 meter van de dichtstbijzijnde veehouderij. Uit paragraaf 4.2 blijkt dat de afstand tussen een veehouderij en de woning minimaal 100 meter moet bedragen. De werkelijke afstand is groter waardoor de omliggende bedrijven niet worden beperkt in eventuele uitbreidingsmogelijkheden indien de woning als gevoelig object zou worden beschouwd. Er kan worden voldaan aan deze voorwaarde.

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

De totale oppervlakte aan bebouwing zal middels de sloop van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van de veehouderij afnemen en zal aan de maatvoering binnen de bestemming 'Wonen' moeten voldoen. Hiermee past de nieuwe situatie op de locatie en in de omgeving waarin meerdere woonbestemmingen zijn te vinden. Er kan worden voldaan aan de voorwaarde.

r. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden. Middels het realiseren van de landschappelijk inpassing wordt geborgd dat onder andere de ecologische en landschappelijke waarden worden behouden dan wel verbeterd. Er kan worden voldaan aan deze voorwaarde.

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

De bestemmingsregels voor de bestemming 'Wonen' zullen van toepassing worden verklaard bij vaststelling van het wijzigingsplan.

t. vanuit de Verordening ruimte geldt dat binnen de groenblauwe mantel sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden.

De nieuwe situatie wordt ingepast in het landschap waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande ecologische en landschappelijke waarden. Daarnaast wordt in deze landschappelijke inpassing opgenomen op welke manier wordt bijgedragen aan deze waarden. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde.

3.3.2 Structuurvisie gemeente Landerd

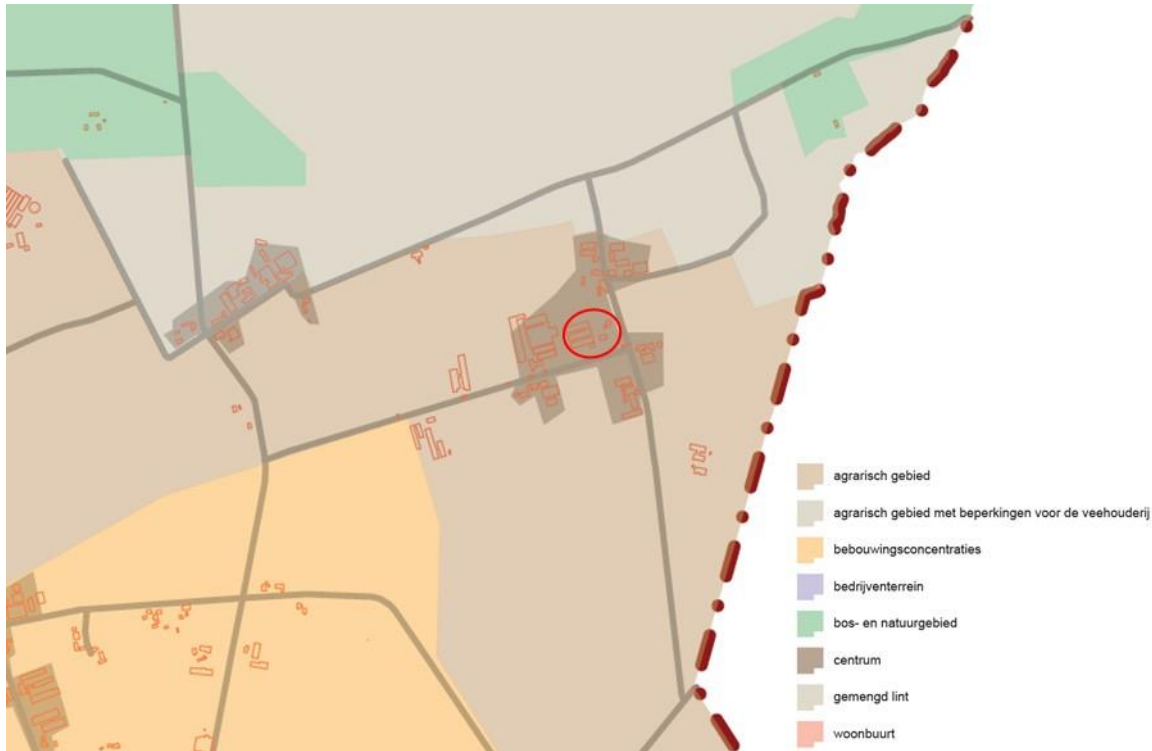
De gemeente Landerd heeft op 14 januari 2014 de 'Structuurvisie gemeente Landerd' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente geformuleerd. De bestuurlijke ambitie is om mee te denken en te werken aan initiatieven die ruimtelijk, sociaal, maatschappelijk en economisch passend zijn in het gebied.

Zo heeft de gemeente een beleid opgesteld om te komen tot een evenwichtige woningmarkt in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Daartoe is beleid ontwikkeld om harde plancapaciteit die niet wordt benut na enige tijd in te trekken. Nieuwe initiatieven krijgen de ruimte om te komen met nieuwe plannen waaraan kwalitatief en ruimtelijk behoefte bestaat.

De planlocatie is gelegen binnen het gebied dat is aangemerkt als 'agrarisch gebied' (figuur 5). Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken. Omschakeling naar wonen mag dan ook niet leiden tot nieuwe onevenredige belemmeringen voor agrarische bedrijven.

Middels een positief principebesluit d.d. 5 juli 2019 heeft de gemeente Landerd aangegeven medewerking te willen verlenen aan het beëindigen van het pluimveebedrijf en de herbesteding naar 'Wonen' ter plaatse van Hoefkens 3. De omschakeling naar een

woonbestemming is namelijk niet beperkend voor omliggende bedrijven aangezien er in het kader van de Wgv sprake is van een voormalige bedrijfswoning behorende bij een veehouderij. Hiermee past onderhavige ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie gemeente Landerd.



Figuur 5. Structuurvisie gemeente Landerd met planlocatie rood omcirkeld.

3.3.3 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027

Op 8 augustus 2012 heeft de gemeente Landerd het Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Dit plan zet in op een algehele landschapsverbetering en is tevens het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren, behorende bij de ambitie van het gemeentebestuur.

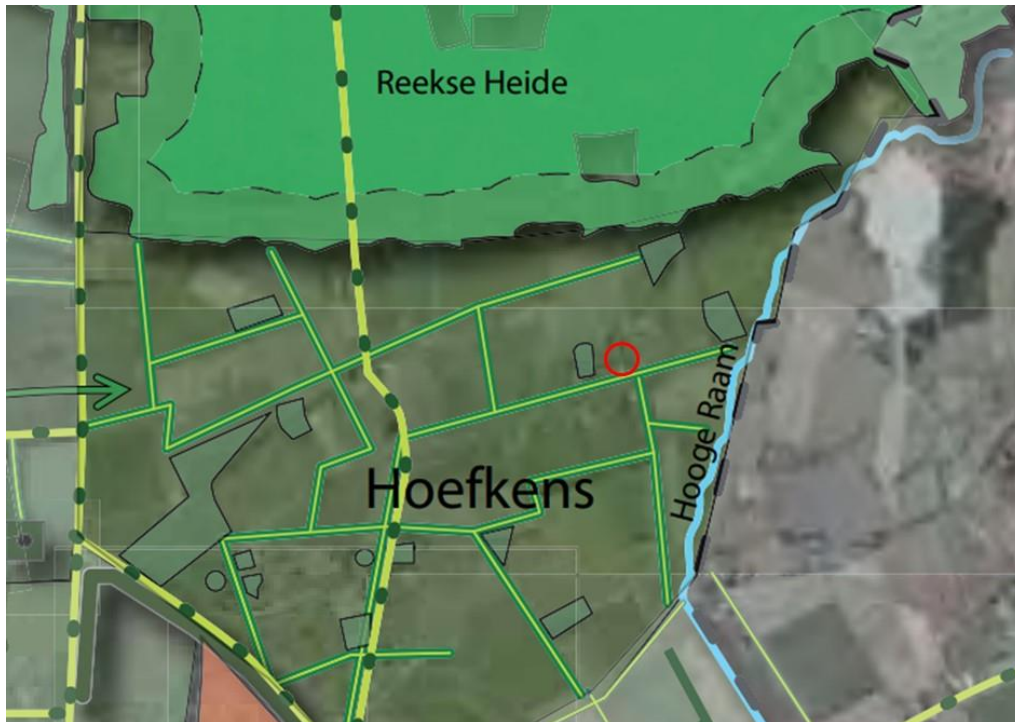
Met het Landschapsbeleidsplan wil de gemeente een aantal doelen bereiken:

- realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn
- versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap
- stimuleren van en richting geven aan particulieren landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit
- versterken en onder de aandacht brengen van bijzondere gebieden
- projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbeterd
- verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn
- ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Hoefkens' (figuur 6). Dit is het gebied ten noorden van Zeeland en betreft een ouder landschap met diverse soorten boomstructuren langs wegen, kleine losse bosjes en solitaire bomen. Binnen dit gebied is van belang dat het huidige landschap blijft behouden en waar mogelijk versterkt met laanbeplanting, kleine bosjes en erfbeplanting.



Ten behoeve van de omschakeling naar een woonbestemming is een landschappelijke inpassing opgesteld, waarbij de woning is ingepast in het huidige landschap. Deze landschappelijke inpassing is bijgevoegd als Bijlage I.



Figuur 6. Landschapsbeleidsplan gemeente Landerd met planlocatie rood omcirkeld

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- bedrijven en milieuzonering
- geur
- luchtkwaliteit

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. In het buitengebied kan dit lintbebouwing zijn met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de locatie gelegen binnen een gebied met voornamelijk agrarische bedrijven, woonlocaties en enkele bedrijfslocaties. Dit is kenmerkend voor een gemengd gebied, waardoor de aan te houden afstanden met 1 stap verkleind mogen worden.

Hieronder is de motivering ten aanzien van omliggende bedrijven en inrichtingen ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In de directe omgeving van de nieuwe woning zijn een aantal bedrijven gevestigd. De werkelijke afstanden zijn gemeten van gevel tot gevel.

Adres	Soort	Minimumafstand (met 1 stap verkleind)	Werkelijke afstand	Voldaan?
De Kuipersweg 9	Pluimveehouderij	100 meter	106 meter	Ja
De Kuipersweg 12	Melkveehouderij	30 meter	170 meter	Ja
De Kuipersweg 7	Varkenshouderij	100 meter	322 meter	Ja
De Kuipersweg 6	Varkenshouderij	100 meter	456 meter	Ja
De Kuipersweg 19	Melkveehouderij	30 meter	330 meter	Ja
De Kuipersweg 15	Hoveniersbedrijf	30 meter	78 meter	Ja
Hoefkens 1	Varkens- en melkveehouderij	100 meter	105 meter	Ja

Tabel 1. Minimumafstanden en werkelijke afstanden tussen bedrijven en beoogde woning

Uit de tabel blijkt dat kan worden voldaan aan de minimumafstanden tot de bedrijvigheid in de omgeving. Gezien de nabije ligging van de veehouderijen aan Hoefkens 1 en De Kuipersweg 9, is een geuronderzoek uitgevoerd. De aan te houden afstanden van 100 meter hebben namelijk betrekking op het aspect geur. In paragraaf 4.3 komt het aspect geur aan bod. Uit het geuronderzoek blijkt dat er ter plaatse van de woning aan Hoefkens 3 kan worden uitgegaan van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot de aspecten geur, geluid, gevaar en stof vanuit bedrijven kan worden gesteld dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt dan ook niet voor een belemmering van onderhavig plan.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat van een woning is het aspect geur van belang.

Om te bepalen of er ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur, is gekeken naar de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten.

Gemeentelijk geurbeleid

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' en de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd' vastgesteld. Hierna hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden en op 12 maart 2015 is de Verordening gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel van de gewijzigde verordening is om geurhinder als gevolg van veehouderijen te beperken. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid.

De gemeente verdeelt het grondgebied in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Dit is weergegeven op een normenkaart. Ook zijn met de geurverordening minimale afstanden vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zoveel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

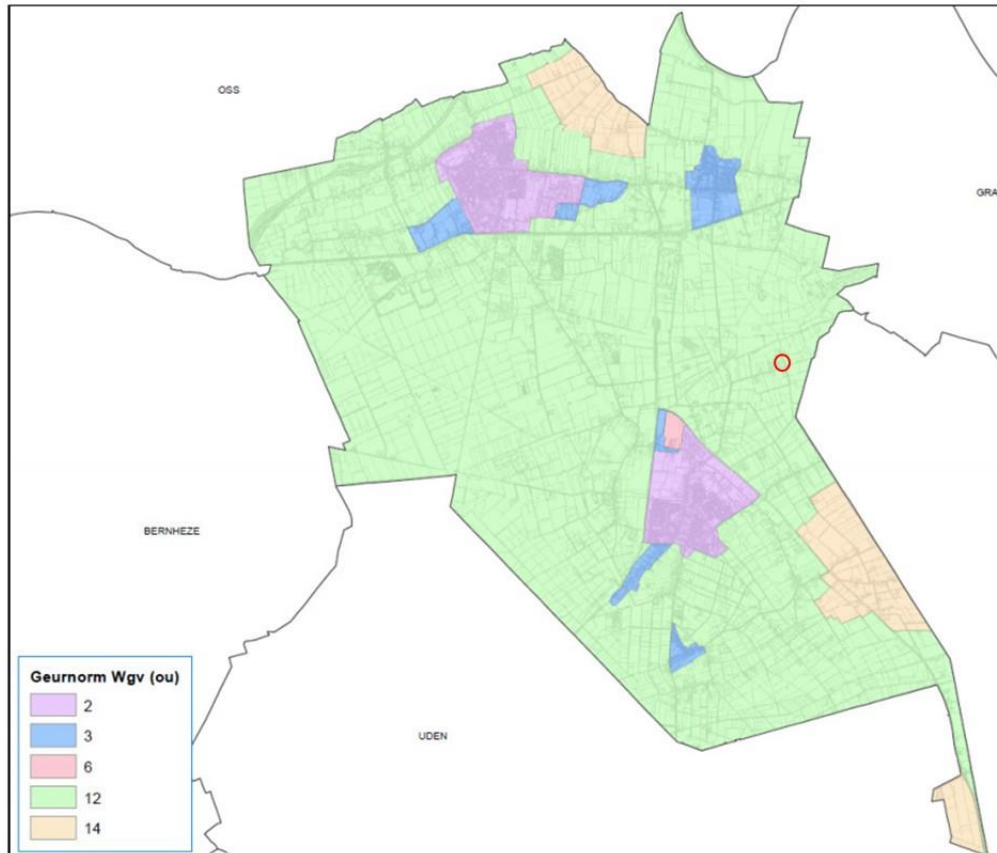
Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen moet worden bekeken of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang gevoelig object).

Om te bepalen of er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur, is een geuronderzoek uitgevoerd. Conform de Geurgebiedsvisie is er in het buitengebied (mits goed onderbouwd) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij een achtergrondbelasting van maximaal 20 ou_E/m³ (tabel 2).

Gebied	achtergrondbelasting in odour units (ou _E /m ³)		
	optimaal	aandachtsklasse	niet aanvaardbaar
Woongebieden	0-6	6-10	>10
Bedrijventerreinen	0-10	10-14	>14
Recreatiegebieden	0-10	10-14	>14
Buitengebied	0-14	14-20	>20

Tabel 2. Normen achtergrondbelasting geur conform Geurgebiedsvisie gemeente Landerd.

Conform de normenkaart, behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij, is de planlocatie gelegen in het buitengebied waarvoor een maximum norm voor de voorgrondbelasting geldt van 12 ou_E/m³ (figuur 7).



Figuur 7. Normenkaart Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd met planlocatie rood omcirkeld

Op 13 maart 2019 is een geuronderzoek uitgevoerd door Tritium Advies. Hieronder zijn de eindconclusies weergegeven. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als Bijlage II.

In onderhavige situatie geldt er conform de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een minimumafstand van 25 meter tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object (gevel-tot-gevelafstand). De afstand van de gevel van de woning tot het dichtstbijzijnde dierenverblijf (Hoefkens 1) bedraagt ruim 100 meter. Hiermee wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de bovengenoemde afstand.

In artikel 4 van de Wgv zijn tevens minimale afstanden opgenomen voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Bij de veehouderij aan Hoefkens 1 zijn dieren aanwezig zonder geuremissiefactor. In onderhavige situatie geldt een minimumafstand van 50 meter. Dit komt tevens overeen met de strengste afstandseis uit de gemeentelijke geurverordening. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

De achtergrondbelasting ter plaatse van de woning bedraagt maximaal 10,1 ou_E/m³. Dit betekent volgens de Handreiking bij de Wgv dat er sprake is van een redelijk goed leefklimaat. Op grond van de Geurgebiedsvisie 2014 van de gemeente Landerd is er in het buitengebied, bij een achtergrondbelasting tot 14 ou_E/m³, sprake van een optimaal woon- en leefklimaat. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat gezien de functie passend is. Het aspect 'geur' levert dan ook geen belemmering op voor voorgestane ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

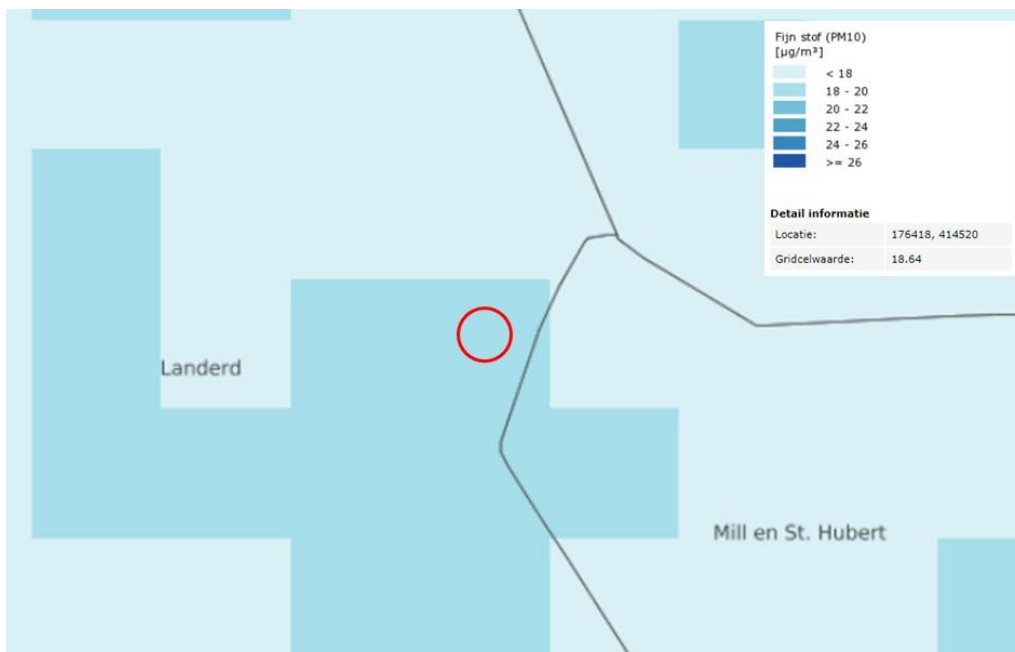
Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van de te realiseren woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Hieronder is getoetst of de luchtkwaliteit al dan niet voor een belemmering zorgt ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m³. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Figuur 8 betreft een uitsnede van de concentratiekaart, waaruit blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof op de locatie circa 18,64 µg/m³ (PM₁₀) bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

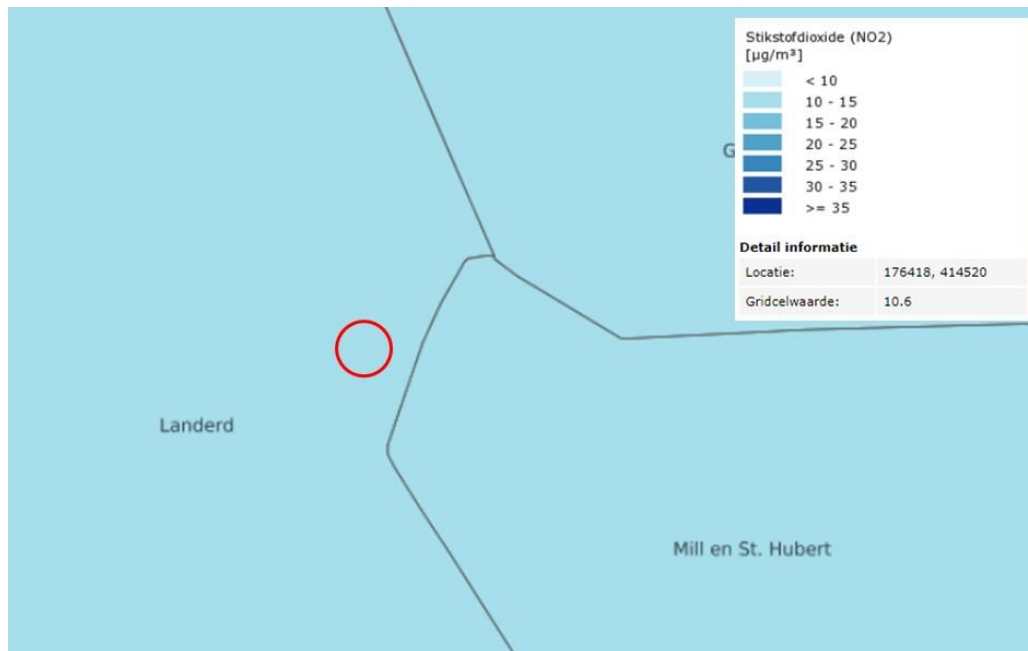


Figuur 8. Concentratiekaart fijnstof (PM₁₀) met planlocatie rood omcirkeld.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. In figuur 9 is te zien dat de waarde voor stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie circa 10,6 µg/m³ bedraagt. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde

grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 9. Concentratiekaart stikstofdioxide (NO₂) met planlocatie rood omcirkeld.

Uit het bovenstaande blijkt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functie. Op 15 december 2011 is door de gemeenteraad de Nota Bodembeleid vastgesteld met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met elf gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. Het doel van de Nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

In dit geval wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, maar behoudt de woning de woonfunctie. Omdat de bodem in de huidige situatie al geschikt wordt geacht voor de woning, zal dit tevens gelden voor de beoogde situatie waarin er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De woning met bijgebouw blijven onveranderd behouden. Het is daarom niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.

4.6 Water

Waterwet

Op 22 december 2009 trad de Waterwet in werking. De Waterwet heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van de waterwetgeving. Met de inwerkingtreding van deze wet is tevens de Watervergunning van kracht geworden. Een watervergunning van het waterschap Aa en Maas als waterbeheerder is nodig voor het gebruikmaken van een oppervlaktelichaam of bijbehorende beschermingszones door daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen.

In dit geval worden er geen gebruik gemaakt van een oppervlaktelichaam of vinden er handelingen plaats binnen een bijbehorende beschermingszone. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het beleid conform de Waterwet.

Watertoets

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Uit de Watertoets, welke is bijgevoegd in de bijlagen, blijkt dat met onderhavig ruimtelijk plan geen belang van het waterschap gemoeid gaat. Er zijn dus geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van het aspect Water.

4.7 Volksgezondheid

Algemeen

De gemeente Landerd hecht veel waarde aan het aspect volksgezondheid. Daarom wordt dit aspect zorgvuldig meegewogen bij besluitvorming waar het aspect volksgezondheid relevant is of kan zijn.

De discussie over de relatie tussen het aspect volksgezondheid en de veehouderij is nog niet afgerond. Er wordt landelijk hard gewerkt aan meer wetenschappelijk onderbouwd onderzoek, waardoor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen beter moet kunnen worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke besluiten.

Hierna wordt ingegaan op het advies van de Gezondheidsraad en het advies van het RIVM. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

Advies Gezondheidsraad

Op 30 november 2012 verscheen het onderzoek van de Gezondheidsraad genaamd Gezondheidsrisico's rond veehouderijen. De Gezondheidsraad wijst op verschillende risico's van de intensieve veehouderij voor de volksgezondheid. Omdat er onvoldoende wetenschappelijke kennis is over de gezondheidsrisico's van veehouderijen kunnen er volgens de Gezondheidsraad nog geen gefundeerde keuzes worden gemaakt over algemene afstandscriteria of andere normen worden gesteld. Hiervoor is extra onderzoek nodig. Wel meent de Gezondheidsraad dat voor endotoxinen (celwandresten van bacteriën) een algemeen afstandscriterium kan worden aangehouden, namelijk 250 meter van de intensieve veehouderij tot woningen. Ook wordt de mogelijkheid geopperd om een gezondheidskundige advieswaarde toe te passen voor endotoxinen van 30 EU/m³ voor de algemene bevolking. De Gezondheidsraad concludeert samengevat echter ook dat minimumafstanden wel beleidsmatig, maar niet gezondheidskundig zijn te onderbouwen. Voor het toepassen van de gezondheidskundige advieswaarde is eveneens meer onderzoek nodig.

Geurhinder kan volgens de Gezondheidsraad indirect aanleiding geven tot gezondheidsklachten en een reductie van de fijn stofemissies draagt volgens de Gezondheidsraad bij aan het terugdringen van gezondheidsrisico's van veehouderijen.

De Gezondheidsraad stelt dat de relatie tussen gezondheidsrisico's voor omwonenden en de grootte van stallen nog onbekend is, met uitzondering van stallen met meer dan 1500 geiten tijdens de Q-koortsepidemie.

De Gezondheidsraad adviseert gemeenten op lokaal niveau een kwalitatieve beoordeling van gezondheidsrisico's uit te voeren om tegemoet te komen aan de maatschappelijke onrust. Dit moet volgens de Gezondheidsraad tot stand komen met alle betrokken partijen in een transparant besluitvormingsproces onder verantwoordelijkheid van de gemeenten en met de GGD in een adviserende rol.

Advies RIVM

Op 7 juli 2016 verscheen het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid omwonenden' (VGO) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Onderzocht is of het wonen in de buurt van veehouderijen effect kan hebben op de gezondheid van de omwonenden. In aanvulling daarop is op 16 juni 2017 het rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' verschenen.

Uit het onderzoek komen een aantal positieve en een aantal negatieve gezondheidsaspecten naar voren. Hieronder staan de belangrijkste conclusies uit deze onderzoeken opgesomd:

- Rondom veehouderijen wonen minder mensen met astma en allergieën.
- Dicht bij veehouderijen wonen minder mensen met COPD, maar de omwonenden die wél COPD hebben, ervaren hiervan wel vaker en/of ernstigere complicaties en gebruiken meer medicijnen.
- Mensen die in de buurt van pluimveehouderijen en geitenhouderijen wonen lopen meer kans om een longontsteking op te lopen. De blootstelling aan fijnstof maakt mensen iets gevoeliger voor luchtweginfecties.
- Mensen die in de buurt van 15 of meer veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben. Ook bij een hoge concentratie ammoniak in de lucht is de longfunctie lager.

Beoordeling relatie volksgezondheid en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

Aan het aspect volksgezondheid is al eerder aandacht besteed in deze ruimtelijke onderbouwing. Zo is bijvoorbeeld al ingegaan op de relatie tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het aspect geur.

Nabijgelegen veehouderijen beïnvloeden het woon- en leefklimaat. Echter is er sprake van een reeds bestaande woning, waarvoor is bepaald dat deze geschikt voor een woonfunctie. Gezien de pluimveehouderij op de eigen locatie wordt beëindigd zal de uitstoot van schadelijke stoffen voor de gezondheid verminderen. Door deze verbetering van het woon- en leefklimaat voor zowel de woning op de planlocatie als voor woningen in de omgeving. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 5 Overige aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de overige aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Hierbij komen de volgende aspecten aan de orde:

- Flora en fauna

5.2 Flora en fauna

5.2.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

De locatie aan Hoefkens 3 te Zeeland is gelegen op een afstand van circa 208 meter van het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuur Netwerk Brabant en op circa 15,15 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Dit Natura 2000-gebied betreft Sint Jansberg. Onderhavige ontwikkeling is kleinschalig van aard en is op een dusdanig grote afstand gelegen, waardoor dit geen negatief effect heeft op omliggende natuurgebieden.

5.2.2 Soortenbescherming

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

Het planvoornemen is om het pluimveebedrijf te beëindigen, waarbij de aanwezige pluimveestallen worden gesloopt. De stallen kunnen als verblijfplaats fungeren voor in het wild levende dieren. Daarom is er door Agrifirm Exlan een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als separate Bijlage III bijgevoegd.

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd handelt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*

3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten en welke vervolgstappen zijn nodig?*

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

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

Voor aanvang van de werkzaamheden, dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Het aspect 'Flora en Fauna' vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Dit ruimtelijk plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het ruimtelijk plan wordt op papier en digitaal verbeeld en gaat vergezeld van een toelichting. Deze toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijk plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en kan de toelichting worden gebruikt bij het bepalen van de bedoeling van de planwetgever.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 en 4), de algemene regels en de overgangs- en slotregels (artikel 5 en 6).

6.2 Regels

De regels welke van toepassing zijn op dit wijzigingsplan zijn grotendeels overgenomen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd zoals vastgesteld op 23 mei 2015. Er vindt enkel een wijziging plaats met betrekking tot het artikel 'Wonen'.

In artikel 4 Wonen zijn wijzigingen opgenomen ten aanzien van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd. Voor het artikel Wonen is opgenomen dat het gebruik van het perceel om te wonen in strijd is met het bestemmingsplan indien de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing niet binnen 1 jaar na ingebruikname van de woning is gesloopt en de erfbeplanting niet binnen 1 jaar na ingebruikname van de woning is aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden. Hiermee wordt verzekerd dat de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage I wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd*. De gemeente behartigt het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband op de regels en voorschriften van ruimtelijke plannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels of voorschriften;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsbeleid fysieke leefomgeving Landerd 2011 - 2014 en het Handhavingsprogramma 2014 gemeente Landerd wordt het concrete belang van handhaving van regels en/of voorschriften van ruimtelijke plannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in ruimtelijke plannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van ruimtelijke plannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van ruimtelijke plannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit ruimtelijke plan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het ruimtelijke plan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige ruimtelijke plan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige ruimtelijk

plan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige ruimtelijke plan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige ruimtelijke plan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor. Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming toegekend kan worden of dat het mogelijk is om iets onder het overgangsrecht te brengen.

Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Planopzet

Het plangebied is reeds in eigendom van de initiatiefnemer. Het plangebied betreft de locatie Hoefkens 3 te Zeeland.

8.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken en de gemeentelijke leges. De initiatiefnemer zal deze kosten op zicht nemen.

8.3 Kostenverhaal

De kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling geeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan 'Hoefkens 3 te Zeeland' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken te inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.