

Ontwerp-omgevingsvergunning (uitgebreide procedure):

Burgemeester en Wethouders van Landerd zijn voornemens om met toepassing van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een vergunning te verlenen voor:

- Kreitsberg 15, 5411 RH Zeeland; het wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning (dossiernummer HZ-2019-0072)

Zij maken daarom op basis van het genoemde wetsartikel bekend dat de ontwerp-vergunning en de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 2 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage liggen bij de afdeling Ruimte. Voor het inzien van de stukken kan een afspraak worden gemaakt.

De stukken zijn ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een ieder kan binnen de genoemde termijn schriftelijk of mondeling een gemotiveerde zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit kenbaar maken bij burgemeester en wethouders van Landerd, Postbus 35, 5410 AA Landerd.

Voor nadere informatie over het plan (dan wel het indienen van mondelinge zienswijzen) kan contact opgenomen worden met de afdeling Ruimte.

Alleen belanghebbenden die hun zienswijze tegen het desbetreffende ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht op de wijze als hiervoor omschreven en belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, kunnen te zijner tijd tegen het nog te verlenen definitieve besluit, beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht te 's-Hertogenbosch.

Nadere informatie of inzien van het plan?

Voor nadere informatie of voor het maken van een afspraak voor het inzien van het plan kunt u contact opnemen met mevrouw S. van der Burgt via telefoonnummer 0486-458111 of via e-mail stefanie.van-derburgt@landerd.nl.

Ruimtelijke onderbouwing
Kreitsberg 15, Zeeland

Gemeente Landerd

Van Dun & Van Gerwen BV

Heijtmorgen 10
5375 AN Reek

T. 0486 45 01 60
F. 0486 45 02 38

E. info@vandun-vangerwen.nl
I. www.vandun-vangerwen.nl

Plannaam: Kreitsberg 15, 5411 RH Zeeland
Gemeente: Landerd
Datum: 29 april 2019, gewijzigd 25 februari 2020

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.
Auteur:
Projectleider:
Projectnummer: 919009.A003V

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime.....	4
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	8
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	8
3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	9
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie	17
3.3.2 Bestemmingsplan	18
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	19
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	19
4.2 Waterhuishouding	19
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	19
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	21
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	21
4.3 Natuur	21
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN).....	21
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	22
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	23
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	23
4.4.2 Archeologie	24
4.5 Bedrijven en milieuzonering	25
4.6 Geur	26
4.7 Geluid.....	30
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 Volksgezondheid.....	33
4.9.1 Omliggende veehouderijen.....	33
4.9.2 Edotoxinen.....	33
4.9.3 Zoönosen.....	34
4.10 Landschappelijke inpassing	35
4.11 Bodemkwaliteit.....	35
4.12 Externe veiligheid	35
4.12.1 Regelgeving	35
4.12.2 Toetsing aan beleid	36
4.13 Verkeer en parkeren	37
4.13.1 Verkeer.....	37
4.13.2 Parkeren	37
4.14 Technische infrastructuur	37
5. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	39
6. UITVOERBAARHEID.....	40
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1 Zienswijzen en beroep	40
7. BIJLAGE	41
Bijlage 1: Landschappelijk Inpassingsplan	41

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

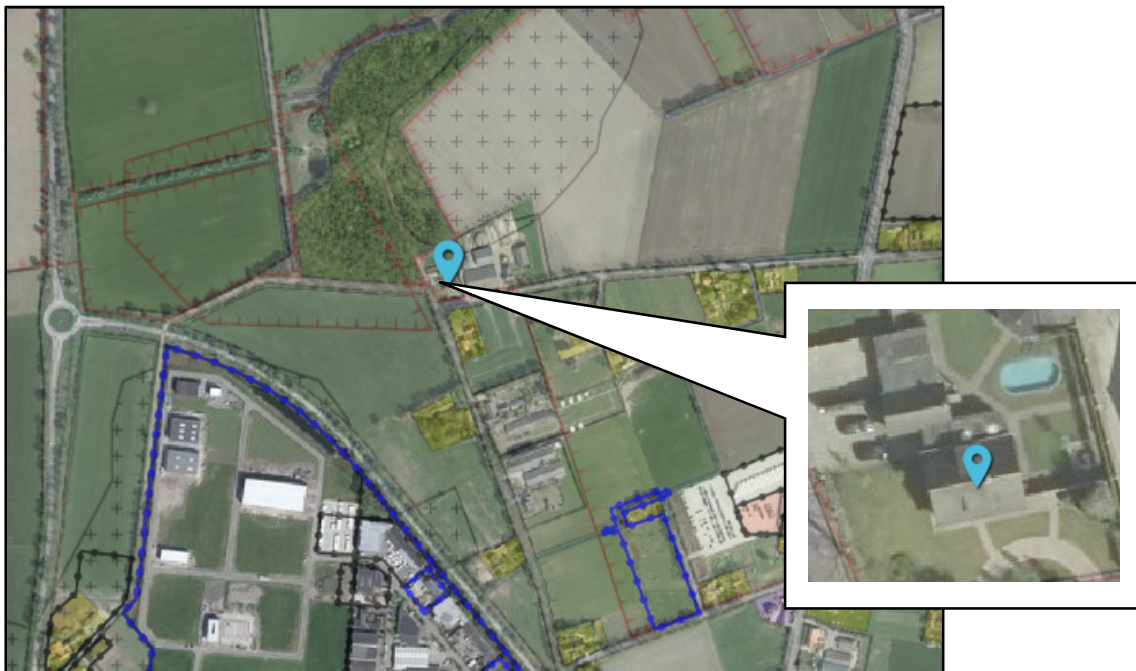
1.1 Aanleiding en doel

hierna initiatiefnemer, wonende aan de Kreitsberg 15 te Zeeland wenst de bestemming van de woning aan de Kreitsberg 15 te Zeeland, te wijzigen van bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Planologisch gezien betreft onderhavige woning een bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf aan Kreitsberg 17 te Zeeland. Binnen het huidige bestemmingsplan is het bewonen van onderhavige bedrijfswoning als burger niet toegestaan. Om die reden is het herbestemmen van onderhavige woning van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning noodzakelijk. Binnen de bestemming plattelandswoning is het toegestaan om een voormalig agrarisch bedrijfswoning te bewonen als derden, zonder een functionele binding te hebben met het agrarische bedrijf.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Middels een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk gemaakt. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief getoetst.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de plankaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan waarin de huidige situatie wordt weergegeven.



Afbeelding 1: weergave initiatieflocatie Kreitsberg 15 te Zeeland (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2 Vigerend planologisch regime

De vigerende planologische regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', welke op 23 mei 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Landerd is vastgesteld.

Op de locatie geldt het onderstaande bouwvlak (zie onderstaande afbeelding) en de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: agrarisch met waarden - 1;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: grondgebonden veehouderij
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden - 4
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2



Afbeelding 2: uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Procedure

Het omzetten van de bedrijfswoning aan Kreitsberg 15 te Zeeland naar een plattelandswoning wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan (art. 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Hiermee krijgt initiatiefnemer een omgevingsvergunning om in strijd met het bestemmingsplan de bedrijfswoning in gebruik te nemen als plattelandswoning.

Er is sprake van een omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit houdt in dat er eerst een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning wordt verleend. Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen en adviezen verwerkt, waarna een definitief besluit wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nog 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld door degene die zienswijzen hebben ingediend.

Daags na afloop van de beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning in werking. Indien er geen beroep wordt ingesteld is de omgevingsvergunning op dat moment tevens onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de planologische afweging opgenomen.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de projectlocatie.

2.1 Bestaande situatie

Onderhavige locatie, aan Kreitsberg 15 te Zeeland, is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landerd. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Zeeland, gemeente code ZLD02, sectie K en nummer 662. Het perceel is 3210 m² groot. De initiatieflocatie is landelijk gelegen ten noorden van de kern Zeeland, en ten zuiden van de kern van Reek. In de directe omgeving worden burgerwoningen afgewisseld door agrarische bedrijven. In onderstaande afbeelding wordt de initiatieflocatie weergegeven. De locatie aan Kreitsberg 15 te Zeeland betreft een 2^{de} bedrijfswoning dat behoort bij het agrarische bedrijf, gelegen op Kreitsberg 17 te Zeeland.

Karakteristiek voor de directe omgeving is de afwisseling van landbouwgronden door enkele boscomplexen zoals de Reekse en Schaijkse Heide.



Afbeelding 3: ligging initiatieflocatie en de directe omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Beoogde situatie

Met de beoogde ontwikkeling verandert er in de bebouwde situatie niets. Deze aanvraag strekt tot het wijzigen van het gebruik van bedrijfswoning naar plattelandswoning waardoor bewoning door derden, zonder binding met het ter plaatse opererende bedrijf, mogelijk gemaakt wordt.

De beoogde situatie wordt in afbeelding 4 weergegeven. Het blauw gearceerde deel betreft het kadastrale perceel nummer 662, en is 3.210 m² groot. Dit kadastrale perceel zal gebruikt worden ten behoeven van burgerbewoning. Op het perceel bevindt zich een woning met bijbehorende bijgebouwen. In de beoogde situatie verandert er in de bebouwde omgeving niets.



Afbeelding 4: beoogde situatie is blauw gearceerd (bron: www.kadastralekaart.com)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

Het initiatief betreft een 'plattelandswoning', een ontwikkeling die geen betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Toepassing van de ladder is derhalve niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

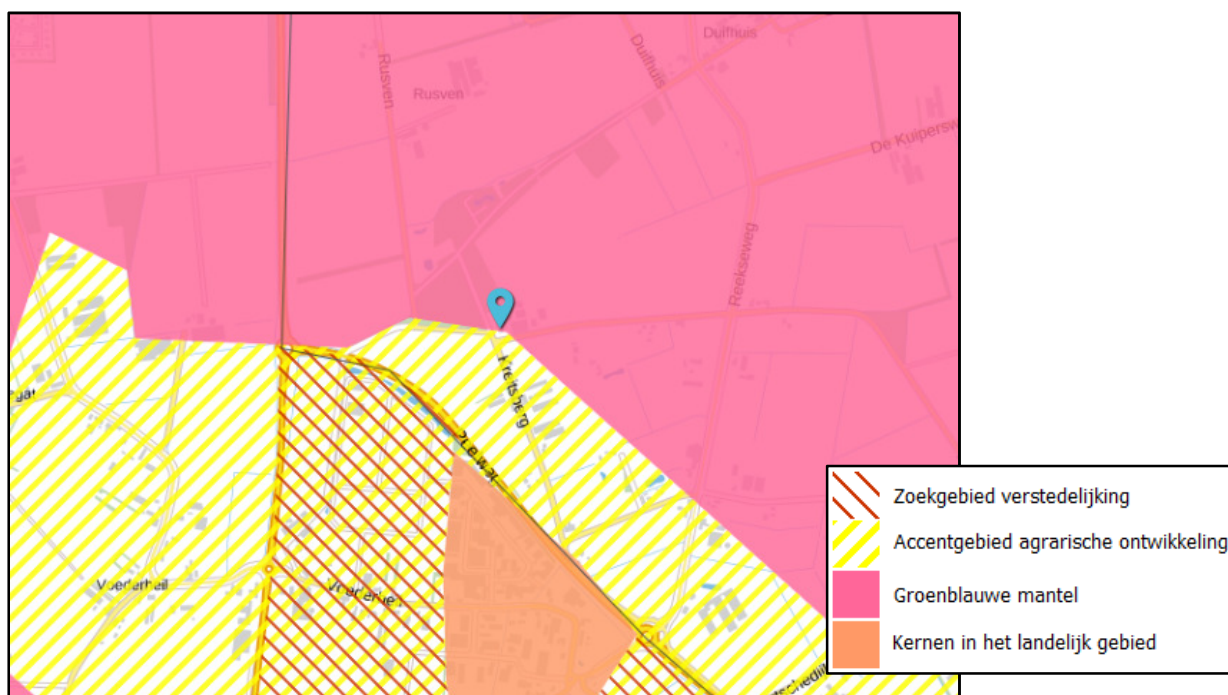
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 5, ligt de projectlocatie in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Initiatief betreft het wijzigen van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning, voor bewoning van derden die geen binding hebben met het agrarische bedrijf ter plaatsen. De bestaande situatie, voor wat betreft aanwezige bebouwing, blijft gehandhaafd waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden blijven. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd.



Afbeelding 5: uitsnede structurenkaart Svro 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

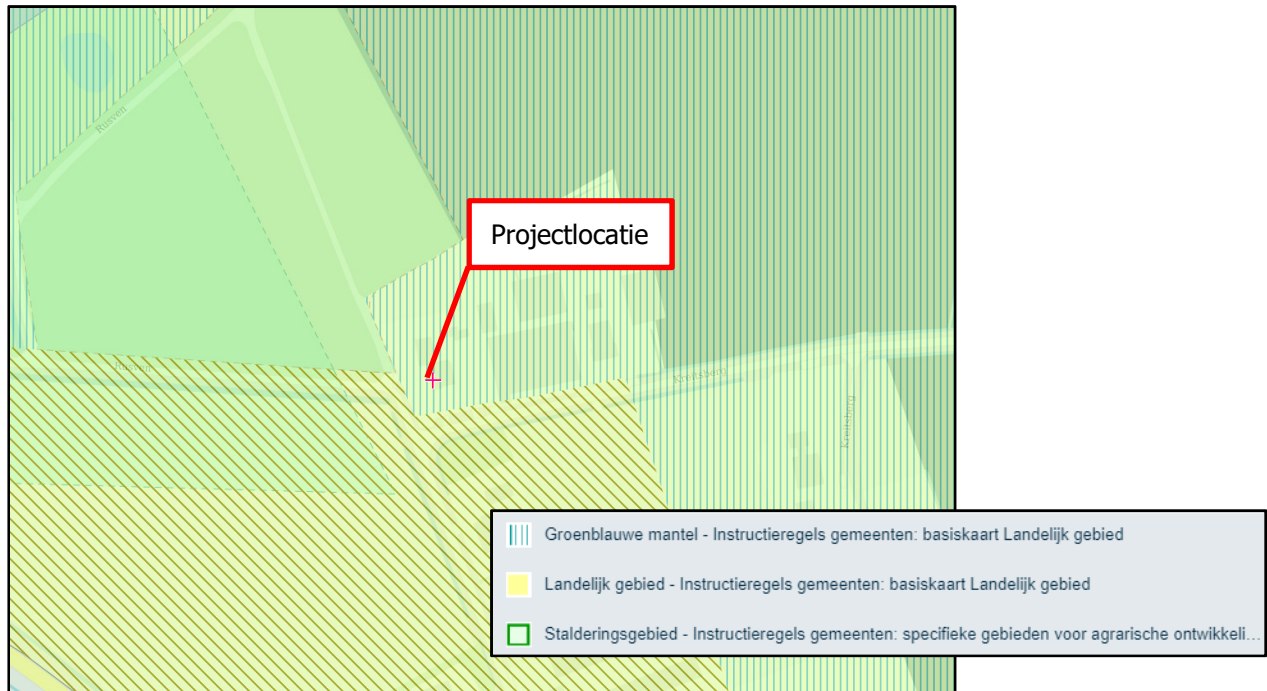
3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn

opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar de projectlocatie in is gelegen. In dit geval is de projectlocatie gelegen binnen de aanduidingen 'Groenblauwe mantel', 'Landelijk gebied' en 'Stalderingsgebied', zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6: uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen Iov (bron: viewer Iov)

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen

- 3.51 aanvullende regels stalderen

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaarderecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In paragraaf 3.1.1 is een toelichting gegeven met betrekking tot de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavig initiatief betreft één 'plattelandswoning'. Het initiatief voorziet niet in meer dan 11 woningen en heeft daarom geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Toepassing van de ladder is derhalve niet nodig. De initiatiefnemer is voornemens om de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen naar 'specifieke vorm van agrarisch: plattelandswoning'. De bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van bewoning door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf. Het betreft hier een woonhuis met bijbehorend bijgebouw en een tuinhuisje. De plattelandswoning verkrijgt geen bescherming voor de bedrijvigheid van het bedrijf (Kreitsberg 17 te Zeeland) waarvan deze woning wordt afgesplitst. Hierdoor is er sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit project wordt meerwaarde gecreëerd door het gebruik van de bestaande bedrijfswoning ten behoeve van bewoning door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf.

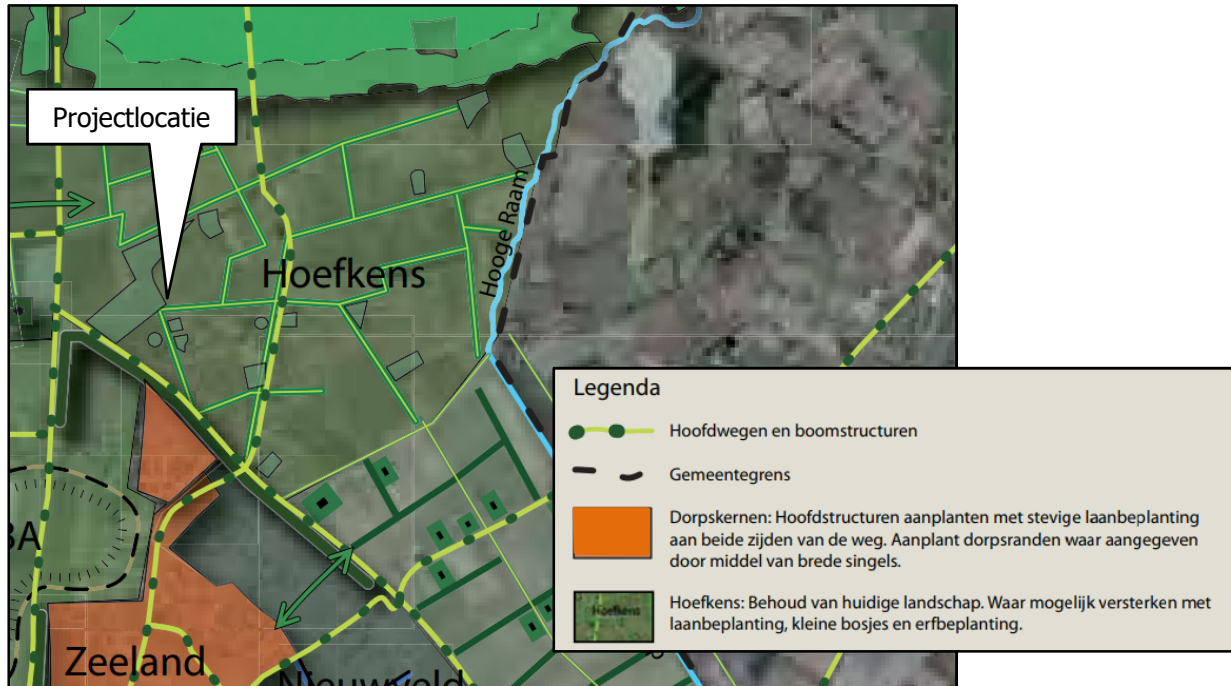
Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. De gemeente Landerd heeft hiervoor op 18 april 2013 de beleidsnota 'kwaliteitsverbetering' vastgesteld. De toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch: plattelandswoning' wordt in de beleidsnota niet nadrukkelijk benoemd. Gezien de geringe impact van de beoogde ontwikkeling is het aannemelijk dat de ontwikkeling wordt aangemerkt als een categorie 1 'lichte impact' ontwikkeling. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) is afgesproken dat voor de categorie 'lichte impact' geen kwaliteitsverbetering wordt verlangd. De gemeente Landerd wijkt hier echter vanaf. In beleidsnota 'kwaliteitsverbetering' is opgenomen dat voor categorie 1 'lichte impact' ontwikkeling een fysieke kwaliteitsverbetering gerealiseerd moet worden. Volgens de gemeente Landerd kan een traditionele landschappelijke inpassing volstaan, waarbij aansluiting gezocht moet worden op het 'Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027'.

Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027

Op 8 augustus 2012 is het 'Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027' vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd. Het landschapsbeleidsplan geeft de visie weer van de gemeente Landerd met betrekking tot algehele landschapsverbetering. De gemeente Landerd is verdeeld in 12 deelgebieden. Per deelgebied is aangegeven wat de gewenste visie is. De projectlocatie is gelegen in deelgebied 'Hoefkens'. Zie afbeelding 7.



Afbeelding 7: uitsnede visie en deelgebied (bron: gemeente Landerd)

De visie van het deelgebied 'Hoefkens' luidt als volgt: 'behoud van huidige landschap. Waar mogelijk versterken met laanbeplanting, kleine bosjes en erfbeplanting'.

Bestaande beplanting

De projectlocatie aan de Kreitsberg 15 te Zeeland, ligt aan de rand van een bosgebied. De tuin is recentelijk aangelegd. Ten oosten van de woning zijn leibomen (*Carpinus Betulus*) geplant, in een rij van circa 40 meter. Deze leibomen dienen als afscheiding tussen het agrarische bedrijf en de woning (zie afbeelding 8). In de tuin zijn diverse siergrassen, struiken en solidaire bomen geplant. Zo zijn er naast leibomen (*Carpinus Betulus*) ook rode esdoorns (*Acer Rubrum*), loofbomen en een notenboom geplant. Ten zuidwesten van de woning is een Mariagrot gelegen. De Mariagrot is aangekleed met diverse planten en struiken. Om de Mariagrot heen staan verschillende solidaire bomen, voornamelijk hoge berkenbomen (zie afbeelding 9, 10, 11 en 13). Ten noordwesten van de woning is een haag geplant van circa 7 meter (zie afbeelding 12 en 14).

Zoals aangegeven is de tuin rondom de woning recentelijk aangelegd. Verwacht wordt dat de planten, bomen en struiken verder uitgroeien. Aangezien het hier om een bestaande bedrijfswoning gaat is het perceel al reeds voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Een verdere landschappelijke inpassing wordt niet noodzakelijk geacht. In afbeelding 15 is de landschappelijke inpassing weergegeven. Deze is ook als separate bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. In het landschappelijke inpassingsplan zijn de aantal bomen en soort weergegeven op de projectlocatie.



Afbeelding 8: aanzicht woning, kijkrichting noordoost



Afbeelding 9: aanzicht woning, kijkrichting noordoost



Afbeelding 10: aanzicht tuin, kijkrichting noordwest



Afbeelding 11: aanzicht tuin/mariagrot, kijkrichting noord



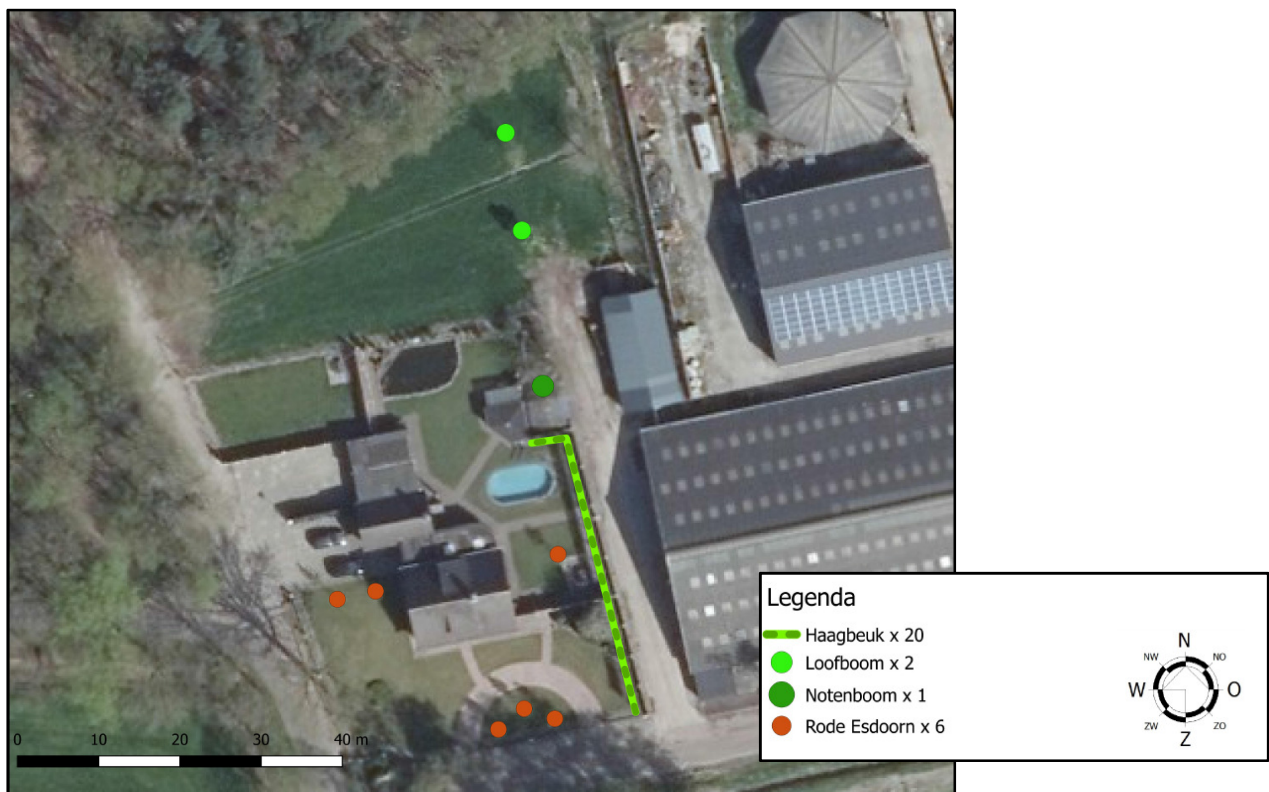
Afbeelding 12: aanzicht woning/tuin, kijkrichting noord



Afbeelding 13: aanzicht woning/tuin, kijkrichting zuidoost



Afbeelding 14: aanzicht woning/tuin, kijkrichting west



Afbeelding 15: Landschappelijke inpassing

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Structuurvisie

Op 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Landerd de structuurvisie 'Landerd' vastgesteld. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijk ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen.

In de structuurvisie van de gemeente Landerd zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente geformuleerd. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

- wonen;
- economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- voorzieningen (commercieel en niet commercieel);
- omgeving eigenheid (waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving);
- mobiliteit
- water;

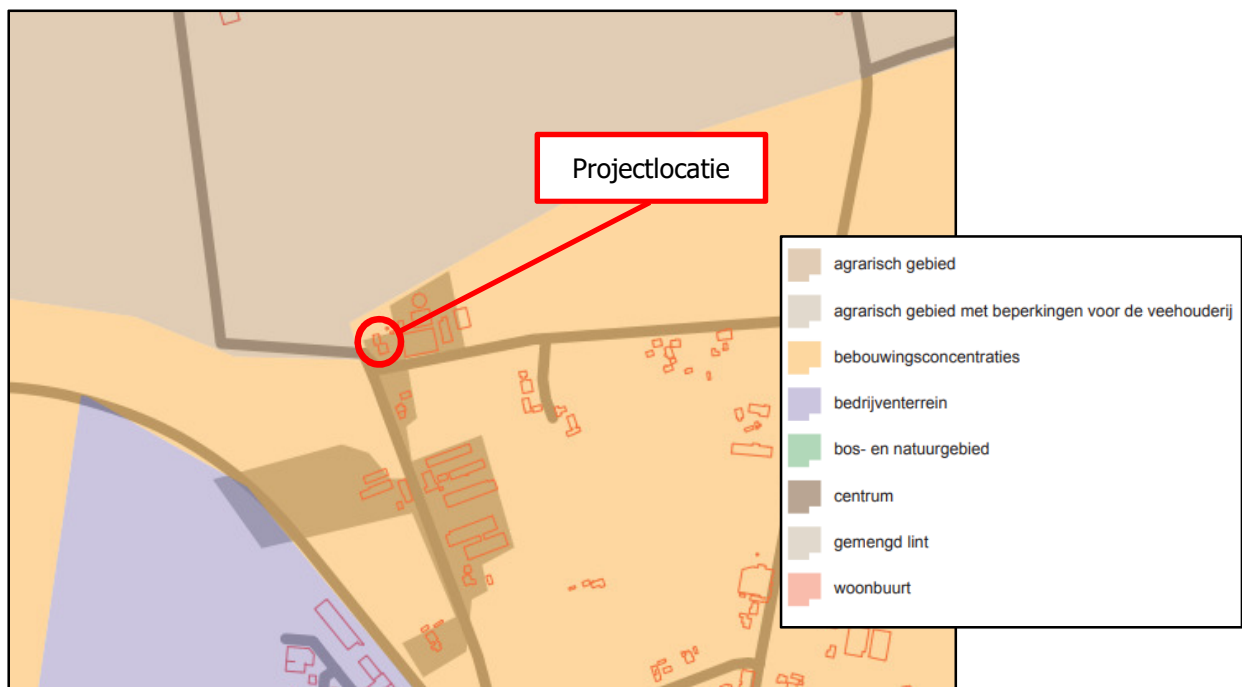
De structuurvisie bestaat uit 8 deelgebieden. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de initiatieflocatie is gelegen in het deelgebied 'Bebouwingsconcentratie'.

Onder "Bebouwingsconcentraties" worden de concentraties van bebouwing buiten de kernen gerekend. Deze hebben ruimtelijk en functioneel een gemengde karakteristiek, waarbij de agrarische functie meer en meer terugtreed.

De gemeente Landerd wil de diversiteit in de bebouwingsconcentraties voort laten bestaan, echter altijd met de nodige aandacht voor milieuhinder of risico's voor de volksgezondheid.

In beginsel sluit de gemeente Landerd geen enkele functie uit in de bebouwingsconcentraties, al gelden voor sommige functies wel (strengere) regels. Het gaat binnen de bebouwingsconcentraties veelal om het bieden van maatwerk op de plek.

De beoogde situatie past binnen de structuurvisie van Landerd. Eventuele milieuhinder of risico's voor de volksgezondheid worden in deze ruimtelijke onderbouwing toegelicht.



Afbeelding 16: uitsnede structuurvisie gemeente Landerd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de projectlocatie het bestemmingsplan Buitengebied vigerend. Hier zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: agrarisch met waarden - 1;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: grondgebonden veehouderij
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden - 4
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2



Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Middels een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk gemaakt. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief getoetst.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

In de beoogde situatie wordt het gebruik van de bestaande bedrijfswoning aan de Kreitsberg 15 gewijzigd naar plattelandswoning. Gezien de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect, is uitgesloten dat significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden ontstaan. Overigens is niet gebleken van feiten en omstandigheden die maken dat uitvoering van dit plan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van nader milieuonderzoek noodzakelijk maken. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet nodig.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doormiddel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven doormiddel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim omgevingsverordening. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

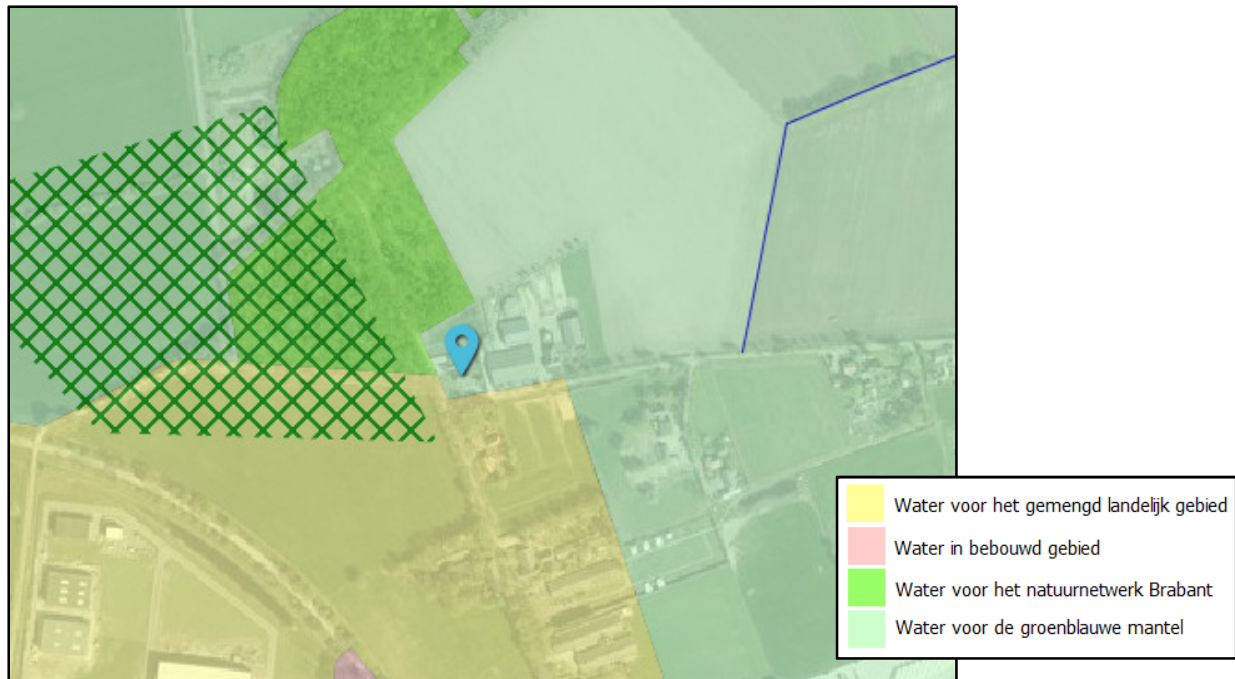
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het

voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plan en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 18: uitsnede kaart PMWP (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals weergegeven is in afbeelding 18 heeft de projectlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'Groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Interim omgevingsverordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding van de duurzame fysieke leefomgeving. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft de projectlocatie geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen de projectlocatie. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de projectlocatie. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam behouden van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' beschrijft Waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De missie van het waterschap is: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten'.

4.2.2 *Bestaande waterhuishoudkundige situatie*

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3 *Beoogde waterhuishoudkundige situatie*

Met de beoogde ontwikkeling verandert er in de waterhuishoudkundige situatie niets. Op het perceel vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishoudkundige situatie. De woning blijft in omvang ongewijzigd. Er wordt verder niets bijgebouwd. De omvang aan oppervlakte verharding op het perceel blijft hiermee gelijk. Compenserende maatregelen voor een toename van oppervlakteverharding zijn derhalve niet noodzakelijk. Het huishoudelijk afvalwater blijft geloosd worden op het gemeentelijk riool.

4.3 **Natuur**

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

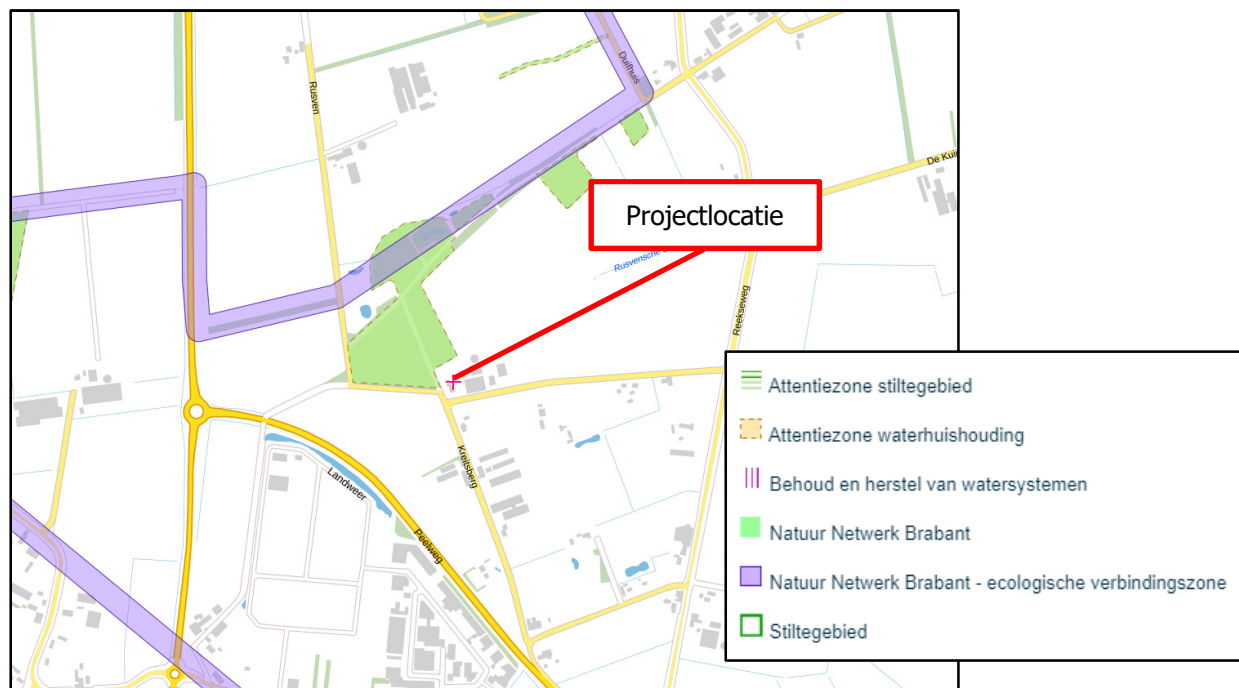
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening (Iov). Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform paragraaf 3.2.3 van de Iov is binnen de projectlocatie geen NNB aanwezig, zie afbeelding 19. In de nabijheid van de projectlocatie is een NNB aanwezig. Het gebruik van de projectlocatie niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. Daarom hebben de beoogde ontwikkelingen geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 19: uitsnede Iov 'natuur en stille gebieden' (bron: integrale plankaart)

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Rijntakken, De Bruuk, Oeffelter Meent en Sint Jansberg. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Sint Jansberg, dat op een afstand van circa 16,5 kilometer ligt.

Met het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning vinden er geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden plaats. Het gaat hier immers om een bestaande woning.

De ontwikkeling leidt derhalve niet tot storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals vermessing, oppervlakteverlies, versnippering verontreinig, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn derhalve uitgesloten.

Bescherming van soorten

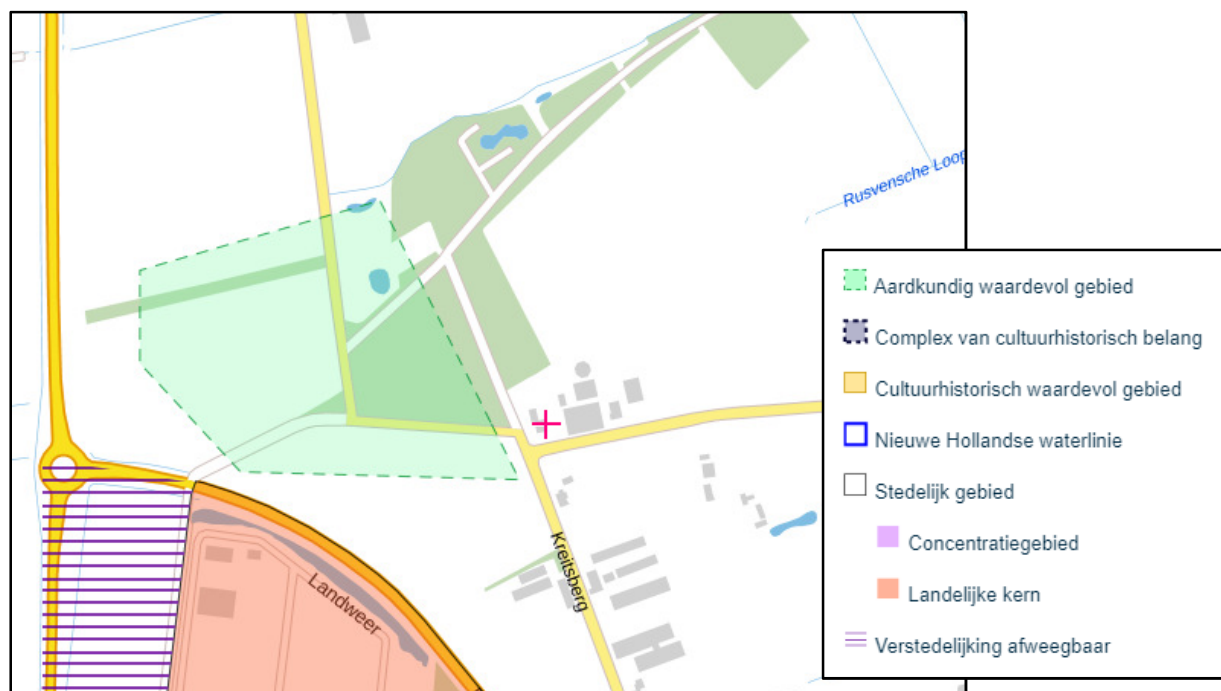
Deze aanvraag strekt tot het wijzigen van het gebruik ten behoeve van burgerbewoning. Hiervoor wordt de bedrijfswoning omgezet naar plattelandswoning. De woning en het bijgebouw blijven in de huidige hoedanigheid behouden. Bij vergunningsvrije activiteiten zal de wettelijke zorg voor in het wild levende dieren en planten in acht worden genomen. Hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, zullen niet beschadigd, vernield of verstoord worden. Hiermee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

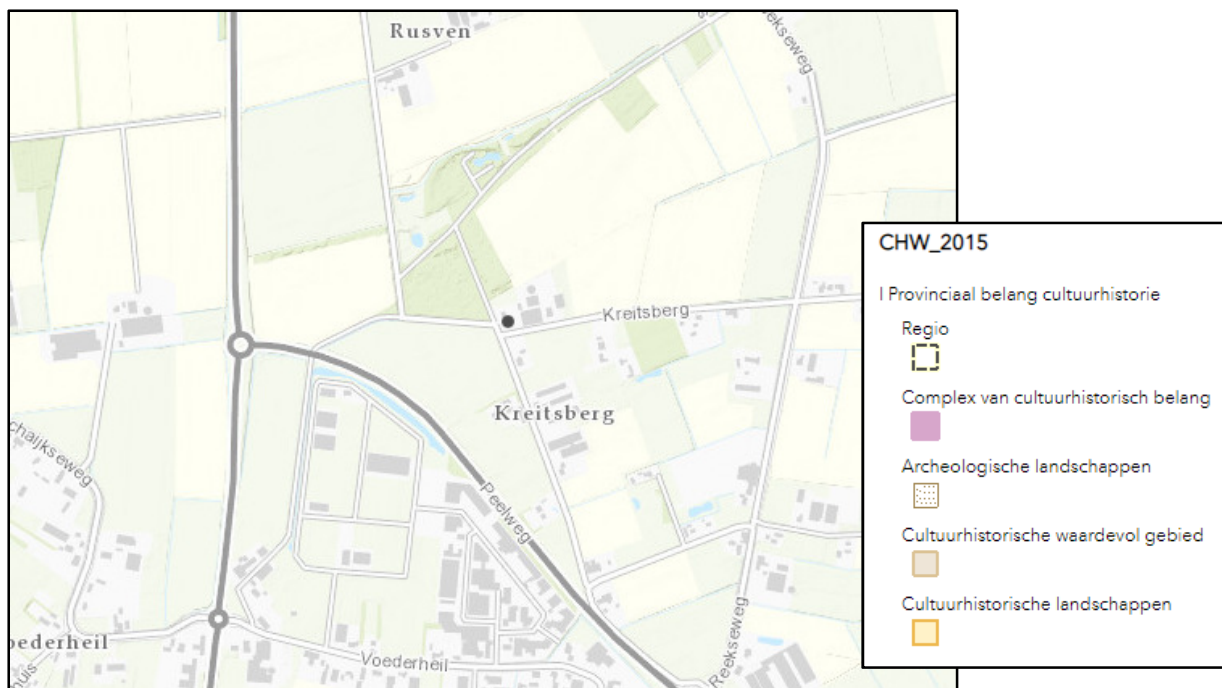
Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de provinciale Interim omgevingsverordening blijkt dat de projectlocatie niet in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied ligt (zie afbeelding 20). Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Dit blijkt tevens uit de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) in afbeelding 21. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 20: uitsnede integrale kaart Iov 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (bron: iov viewer)

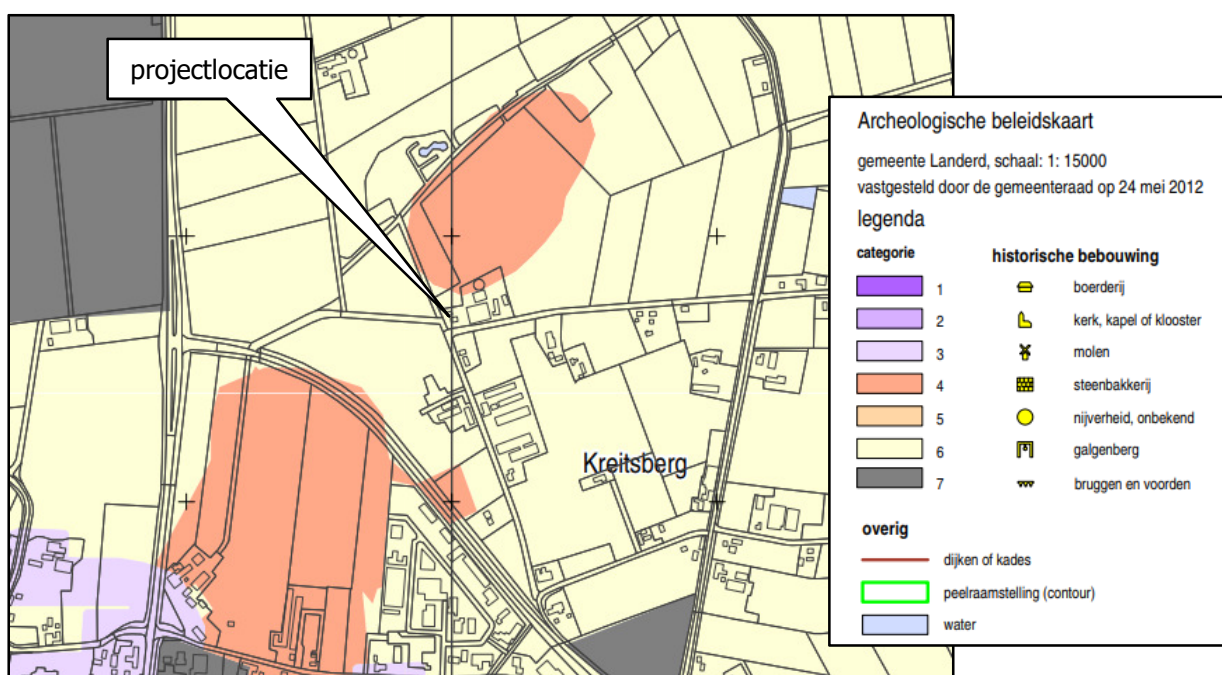


Afbeelding 21: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (CHW) (Bron: Provincie Noord-Brabant)

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan heeft de projectlocatie geen aanduiding met betrekking tot archeologie.

De gemeenteraad heeft de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vastgesteld. Zie afbeelding 22.



Afbeelding 22: archeologische beleidskaart (bron: gemeente Landerd)

Uit de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd blijkt dat de projectlocatie is gelegen binnen categorie 6 'gebieden met een lage archeologische verwachting'. Binnen deze categorie wordt géén onderzoeksplicht gesteld. Er is daarom geen nader onderzoek naar archeologische waarden noodzakelijk. Onderhavig initiatief betreft het in gebruik nemen van een bestaande bedrijfswoning bij een veehouderij als plattelandswoning. Het gaat hier om bestaande bebouwing. Er vinden geen bodemingrepen plaats en de bebouwing blijft in omvang ongewijzigd. Gezien de aard van het initiatief en de lage archeologische verwachtingswaarde kan er dus geconcludeerd worden dat er geen aantasting van archeologische waarden te verwachten is.

Te allen tijde geldt wel een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toevalsvondsten op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet. Bodemvondsten kunnen telefonisch worden gemeld bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (tel: 06-18303225).

Ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

De projectlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. boerderijcamping en agrarische bedrijven.

Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is , wat behoort tot milieucategorie 3.2. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 100 meter. Het bedrijf ligt op circa 300 m van de projectlocatie. Bedrijf Van den Elzen caravans en recreatie ligt tevens op 300 meter afstand. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. In de nabijheid van Kreitsberg 15 te Zeeland ligt 'Boerderijcamping Kreitsberg' behorende bij een veehouder aan de Kreitsberg 14 te Zeeland. Deze boerderijcamping ligt op 130 meter afstand van de plattelandswoning (afstand gemeten rand bouwblok woning tot randbouwblok boerderijcamping). Deze boerderij camping valt binnen de categorie 'Kampeertreinen, vakantiecentra, ed. (met keuken)' met

milieucategorie 3.1. De minimale richtafstand bedraagt hier 50 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Tabel 1: richtafstanden 'Bedrijven en Milieuzonering'

Omschrijving	SBI-code	Milieucategorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Kampeertreinen, vakantiecentra, ed. (met keuken)	SBI-553, 552	3.1	30	0	50 C	30
Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	SBI-27, 28, 33	3.2	30	30	100	30
Detailhandel voor zover n.e.g.	SBI-9602	1	0	0	10	0

Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.6 Geur

Op 1 januari 2013 is Wet plattelandswoningen in werking getreden. Daarmee is ook de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), Wet milieubeheer (Wm) (en de Wet geluidhinder (Wgh)) geregeld. Hierin is bij wet geregeld dat plattelandswoningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf (het voormalige eigen bedrijf). De plattelandswoning vormt hiermee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bijbehorende bedrijf. Echter er dient wel sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat en ook moet zeker worden gesteld dat de omliggende bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering.

Woon- en leefklimaat

Ter plaatse van de plattelandswoning dient er bekeken te worden of vanuit het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bijbehorende bedrijf aan Kreitsberg 17 betrof een hertenhouderij. De milieuvergunning is op 5 maart 2017 van rechtswege vervallen/ingetrokken. Daar het een bedrijfswoning was en een plattelandswoning wordt, is toetsing aan de vaste afstanden van het bijbehorende bedrijf niet van toepassing. Op voorhand mag dus worden aangenomen dat er sprake is een acceptabel woon- een leefklimaat ten aanzien van geur vanuit het eigen bedrijf. Daar de plattelandswoning onderdeel uit blijft maken van de landbouwinrichting, wordt het bijbehorende bedrijf niet beperkt in de bedrijfsvoering.

In artikel 5 van de Wgv zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Tevens dient rekening te worden gehouden met vaste afstanden (artikel 3 en 4 Wgv). Dit is de afstand vanaf het emissiepunt van het dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object. Zie tabel 2.

Tabel 2: overzicht waarde geurbelasting en minimum afstand geurgevoelig object bij handreiking Wet geurhinder en veehouderij

Gevoelig object	Dieren met een geuremissiefactor	afstandsdieren		Alle dieren			
		Afstand emissiepunt tot buitenzijde geurgevoelig object	Afstand emissiepunt tot buitenzijde geurgevoelig object	Afstand buitenzijde tot buitenzijde geurgevoelig object	Afstand buitenzijde tot buitenzijde geurgevoelig object		
Ligging geurgevoelig object	Waarde geur belasting	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom		
c Voormalige agrarische bedrijfswoning (of geurgevoelig object die op of na 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een andere veehouderij (art 3 lid 2)	nvt	100 m	50 m	100 m	50 m	50 m	25 m

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. De projectlocatie ligt in een gebied waarvoor in de 'Geurverordening' gemeente Landerd een aangepaste afstandsnormen is vastgesteld. In de gewijzigde verordening

geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd van 21 maart 2015 zijn andere vaste afstanden opgenomen voor rundvee (categorie A1, A2 en A7) en voor nertsen.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een gemengd bedrijf met rundvee, varkens en pluimvee op de Kreitsberg 14 5411RH Zeeland. De gemeente Landerd heeft andere vaste afstanden opgenomen voor (categorie A1, A2 en A7) en voor nertsen. Zie tabel 3.

Tabel 3: andere vaste afstanden melkrundvee (bron: gemeente Landerd)

Totaal aantal melk, kalf, zoogkoeien, fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar (categorieën A1, A2, en A7 uit de Regeling geurhinder en veehouderij)	Afstand tot objecten buiten de kom (gebied F)			Afstand tot objecten binnen de kom (gebieden A t/m E)		
	Traditionele huisvesting	Meer dan 50% van de ouderdieren emissiearm gehuisvest*	Alle ouderdieren emissiearm gehuisvest*	Traditionele huisvesting	Meer dan 50% van de ouderdieren emissiearm gehuisvest*	Alle ouderdieren emissiearm gehuisvest*
100	50 m	50 m	50 m	100 m	100 m	100 m

*Bij het bepalen van dit percentage worden de afkalfstal, de ziekenstal en aparte huisvesting voor hoogdrachtige koeien (zie artikel 1: Begripsbepaling) buiten beschouwing gelaten.

In de Wgv (artikel 5) zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt). Voor de omliggende bedrijven geldt een vaste afstand van 25 meter om te toetsen of er een aanvaardbaar woon en leefklimaat is. Deze afstand wordt gemeten vanaf buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object. In dit geval de plattelandswoning. Binnen 25 meter vanaf onderhavige woning ligt enkel het bijbehorende bedrijf aan Kreitsberg 17 te Zeeland, waar geen dieren meer gehouden worden. In afbeelding 23 is een cirkel van 25 meter rondom de woning weergegeven.



Afbeelding 23: vaste afstand cirkel, 25 meter

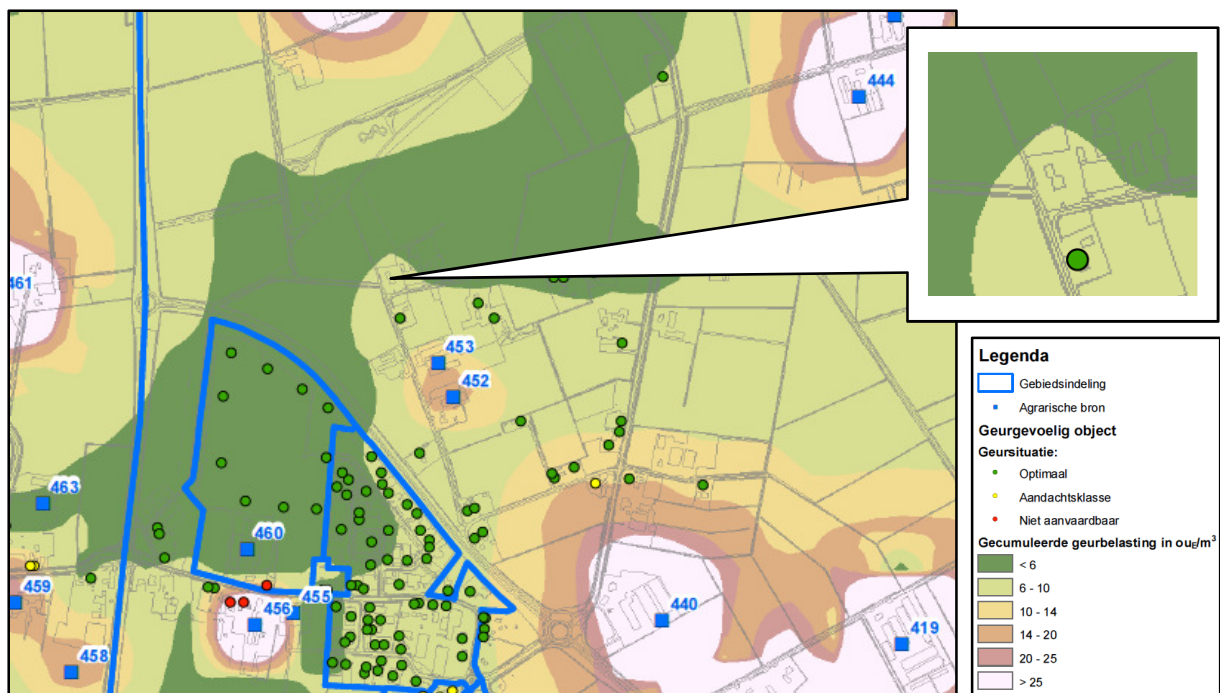
De plattelandswoning ligt buiten de bebouwde kom gelegen (gebied F). De minimale vaste afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf met melkvee moet minimaal 50 meter bedragen. Zie tabel 3. In

afbeelding 24 is een cirkel van 50 meter rondom de woning weergegeven. Het dichtstbijzijnde bedrijf is enkel het bijbehorende bedrijf aan Kreitsberg 17 te Zeeland, zonder geuremissies. Het dichtstbijzijnde bedrijf met melkvee, Kreitsberg 14, ligt gelegen op 149 meter afstand van de plattelandswoning (afstand gemeten rand woning tot gevel stal). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden. Gezien voorafgaande kan er gesteld worden dat er met betrekking tot bedrijven zonder geuremissies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op onderhavige locatie.



Afbeelding 24: vaste afstand cirkel, minimaal 50 meter

In de 'Geurgebiedsvisie 2014' van de gemeente Landerd is als bijlage een kaart opgenomen waarop de beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder voor de situatie 2014 opgenomen. Deze kaart is geactualiseerd op 12 september 2017. Gelet op de ligging van de projectlocatie ten opzichte van agrarische bedrijven in de omgeving is de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder voor de situatie 2017 als basis genomen om te kijken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.



Afbeelding 25: uitsnede 'Geurgebiedsvisie 2014' gemeente Landerd (bron: Gemeente Landerd)

Uit de uitsnede van de 'Geurgebiedsvisie 2014' van de gemeente Landerd blijkt dat de achtergrondconcentratie zich bevindt tussen 6 – 10 OU_E . Zie afbeelding 25. De achtergrondconcentratie ter plaatse van de woning kan vertaald worden naar een milieukwaliteit aan de hand van tabel 3. Het RIVM hanteert deze milieucriteria bij haar milieurapportages voor het aspect geurhinder. Op basis van de milieucriteria die het RIVM hanteert, is uit tabel 4 af te lezen dat de woning zich bevindt binnen categorie 'goed' tot 'redelijk goed'. Op onderhavige locatie is sprake van een 'goed' tot 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

Gezien voorafgaande kan er gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op onderhavige locatie.

Tabel 4: relatie percentage geurgehinderden en milieukwaliteit

Milieukwaliteit	Geurgehinderden (%)	Achtergrond (OU_E)
Zeer goed	<5	0 - 3
Goed	5 - 10	3 - 8
Redelijk goed	10 - 15	8 - 13,7
Matig	15 - 20	13,7 - 20,7
Tamelijk slecht	20 - 25	20,7 - 29,3
Slecht	25 - 30	29,3 - 39,6
Zeer slecht	30 - 35	39,6 - 52,1
Extreem slecht	35 - 40	52,1 - >

De provincie Brabant heeft in de Verordening ruimte regels opgenomen in het kader van geur. In de regels van de Verordening ruimte Noord Brabant is een aanvaardbare norm gesteld van maximaal 20% geurgehinderden, welke overeen komt met 20 OU_E in de achtergrondbelasting. Gezien voorgaand kan er gesteld worden dat er in het kader van de Vr en de gemeentelijk geurverordening er ter plaatse van onderhavige locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

Omliggende bedrijven

Met betrekking tot beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven kan het volgende worden geconcludeerd. Daar het gaat om een bestaande bedrijfswoning en deze als plattelandswoning wordt aangemerkt, worden omliggende bedrijven niet extra beperkt in hun bedrijfsvoering ten opzichte van de huidige situatie. Het beschermingsniveau van onderhavige woning verandert in de beoogde situatie niet ten opzichte van omliggende bedrijven.

Conclusie

Gezien voorgaande kan er geconcludeerd worden dat er in de beoogde situatie ten aanzien van het aspect geur op onderhavige locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst en dat onderhavig initiatief geen extra belemmering creëert voor omliggende bedrijven.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorwegbestelawaai en industrielawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. De initiatieflocatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een op grond van de Wet geluidhinder gezonde spoorweg of industrieterrein.

Het initiatief voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. Het gaat hier namelijk om een bestaande bedrijfswoning waarvan het gebruik gewijzigd wordt. Derhalve hoeft er niet getoetst te worden voor het bovenstaande onderdeel inzake geluid. Er worden namelijk geen nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt in onderhavig plan. De woning blijft in bestemmingsplan-technisch opzicht een bedrijfswoning. Gelet op voorstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling. Een nader onderzoek naar de geluidshinder is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van deze wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Niet in betekende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die Niet in Betekende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (specifiek gekwantificeerde bedrijfsactiviteiten of het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties in een maximale omvang). Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van in betekende mate (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is in het Besluit NIBM een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten

aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Voor woningen gelden volgens de Regeling NIBM de volgende NIBM-grenzen: 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen. Initiatiefnemer is voornemens om het gebruik van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen. Het project is derhalve dermate beperkt van aard dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan verandering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

In het kader van onderhavige ruimtelijke procedure is het wenselijk dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de projectlocatie. Ook na de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂)

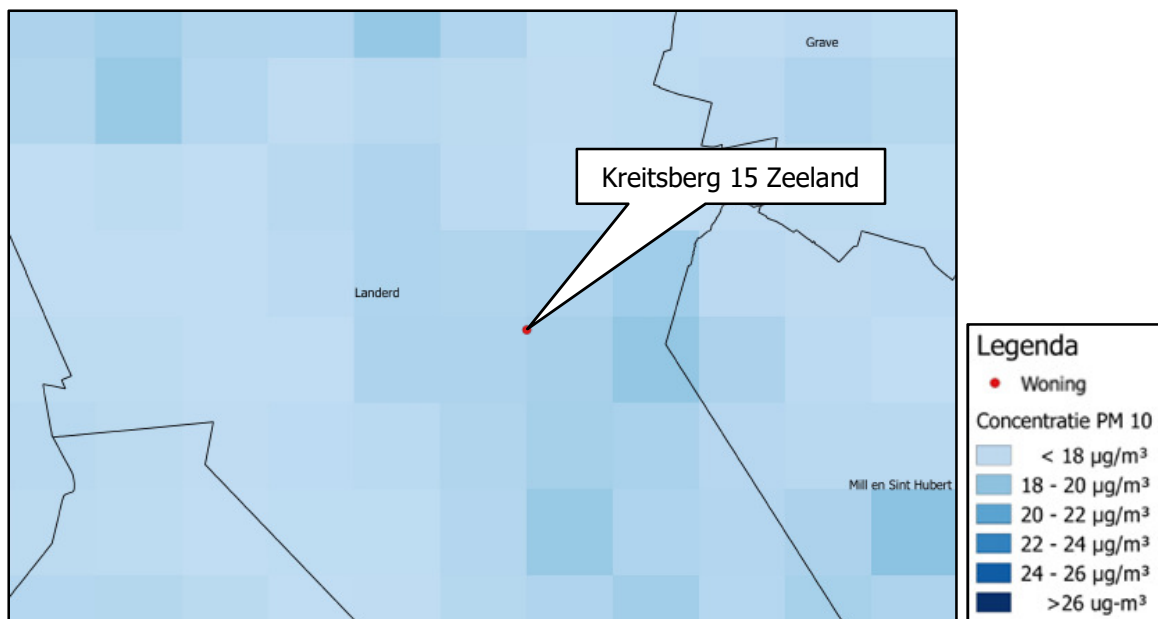
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigde stoffen. Fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

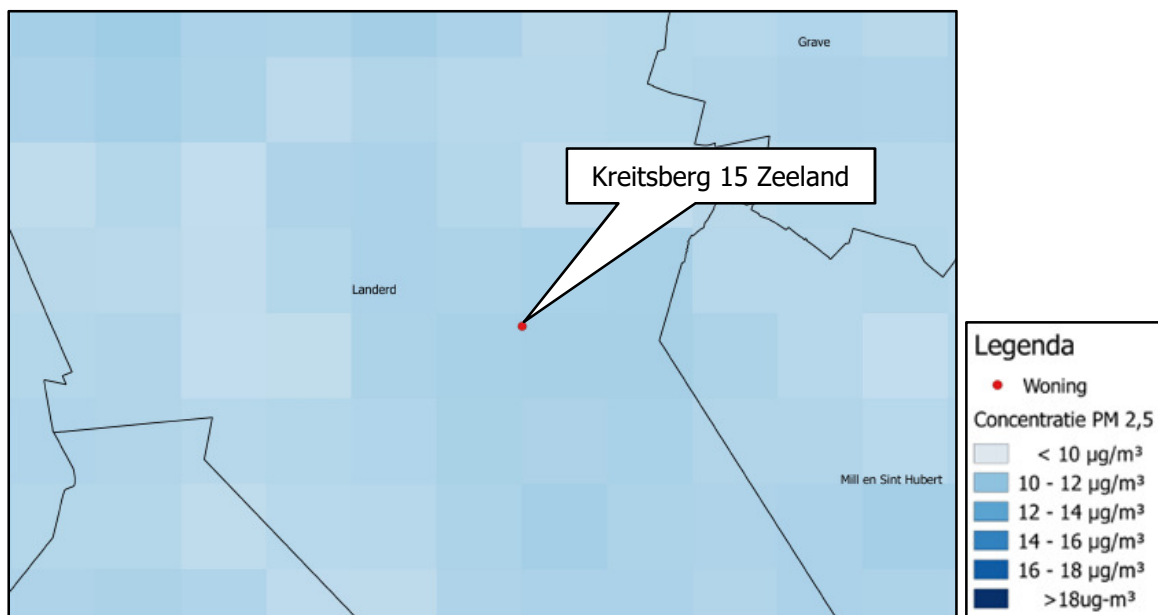
In de directe omgeving van de projectlocatie liggen bedrijven die de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden ter plaatse van de projectlocatie. Echter is de achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente Landerd dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van RIVM.

Op onderstaande kaarten zijn de concentraties van PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ weergegeven ter plaatsen van de projectlocatie. De concentratie is gemiddeld over een jaar (2018) en wordt uitgedrukt in microgram per kubieke meter (µg/m³).

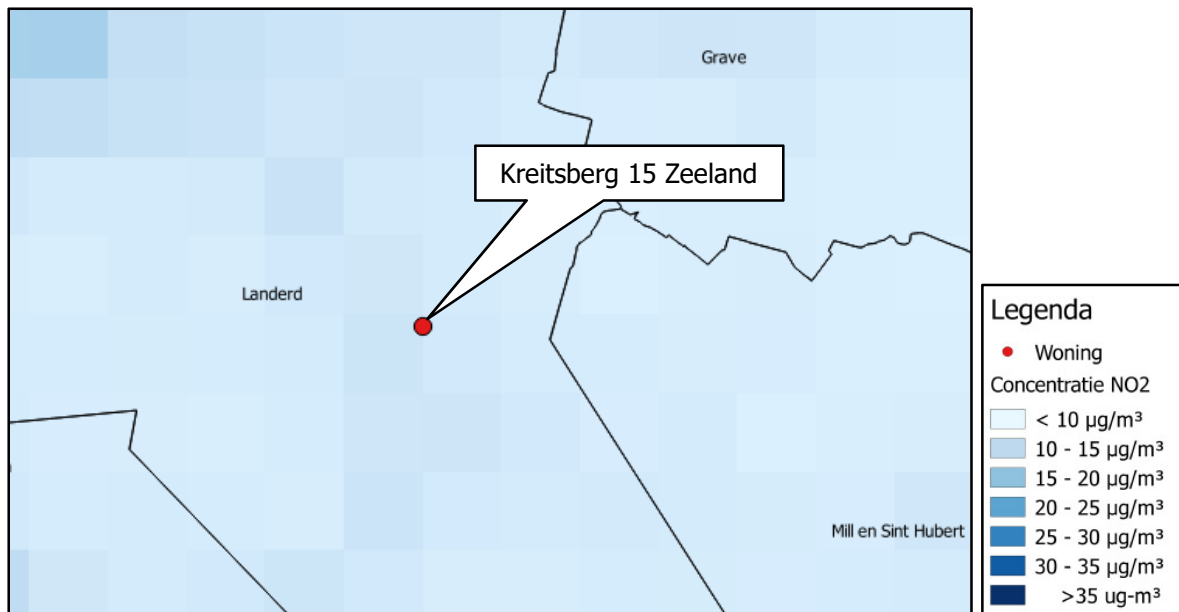
Zo is de achtergrondconcentratie PM₁₀ ter plaatse van de projectlocatie 19,02 µg/m³, zie afbeelding 26, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt circa 11,42 µg/m³, zie afbeelding 27, de norm voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de projectlocatie bedraagt 13,24 µg/m³, zie afbeelding 28, waar de norm 40 µg/m³ bedraagt. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van de projectlocatie een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Afbeelding 26: achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{10}) (Bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)



Afbeelding 27: achtergrondconcentratie fijnstof ($PM_{2,5}$) (Bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)



Afbeelding 28: achtergrondconcentratie stikstof (NO₂) (Bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

4.9 Volksgezondheid

Voorafgaand aan het beoogd initiatief dient onderzocht te worden of er ter plaatse van de beoogde plattelandswoning geen sprake is van aantasting van de volksgezondheid, daarom is het onderwerp volksgezondheid meegenomen in deze ruimtelijke ordening.

Voor de bewoners van de plattelandswoning in de beoogde situatie moet een aanvaardbaar leefklimaat zijn in het kader van de volksgezondheid.

4.9.1 Omliggende veehouderijen

In het buitengebied van de gemeente Landerd bevinden zich een aantal veehouderijen. De veehouderijen in de omgeving moeten voldoen aan diverse wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat zij in een agrarisch gebied wonen met omliggende veehouderijen.

4.9.2 Edotoxinen

Endotoxinen zijn celwandresten van bacteriën. Als deze organismen afsterven komen de endotoxinen vrij. Fijnstof afkomstig uit stallen bevat endotoxinen en micro-organismen. De GGD is van mening dat endotoxinen een betere parameter is dan fijnstof. Van endotoxinen is bekend dat deze deeltjes bij een te hoge concentratie schadelijk zijn voor de gezondheid. Door de Gezondheidsraad is een grenswaarde voorgesteld van 30 EU/m³. In haar advies "Gezondheidsrisico's rond veehouderijen" (2012; publicatienr. 2012/27) concludeert de Gezondheidsraad dat concentraties van endotoxinen en micro-organismen, over het algemeen zullen afnemen met toenemende afstand tot een bedrijf en eveneens afhangen van de mate van emissie vanuit een bedrijf.

Blijkens een recent uitgevoerd Nederlands onderzoek werden verhoogde endotoxineniveaus gemeten tot boven de advieswaarde bij stallen van varkens tot zo'n 200 meter¹ en bij stallen van pluimvee tot zo'n 500 meter². Er wordt gesteld dat een nadere uitwerking van een toetsingskader voor endotoxine is nodig om het gewenste beschermingsniveau te bieden.

¹ Emissies van endotoxinen uit de veehouderij, Ogink, N, et al. 2016

Op basis van de handreiking Endotoxine² is de afstand berekend waarbinnen naar verwachting de gezondheidskundige advieswaarde van endotoxine (30 EU/m³) wordt overschreden. Afstanden emissiepunt groter dan 500 meter zijn in het kader van endotoxine niet relevant, uit onderzoek van RIVM is gebleken dat op deze afstand geen verhoogd risico bestaat met betrekking tot endotoxines.

Afhankelijk van de diercategorie en de uitstoot van fijnstof is bepaald wat de richtafstand voor endotoxine dient te zijn. Wetenschappelijk zijn er slechts drie diercategorieën onderzocht, namelijk vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens, om elk risico uit te sluiten is er voor de risico's bij zeugen aangesloten bij de richtlijn voor vleesvarkens. In onderstaande tabel zijn de bevinden weergegeven van de omliggende bedrijven met varkens binnen 200 meter en bedrijven met pluimvee tot 500 meter. De afstand is gemeten vanaf de woning tot grensbouwblok. Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan de richtafstanden van endotoxine.

Tabel 5: richtafstanden endotoxine

Adres	Omschrijving bedrijf	Grens bouwblok	richtafstand endotoxine
Kreitsberg 14 5411RH Zeeland	700 legkippen/ouderdieren van legrassen, 50 schapen, 20 zoogkoeien, 10 vleesvarkens/opfokzeugen/opfokberen, 10 jongvee	143	105
Kreitsberg 12 5411RH Zeeland	94 guste en dragende zeugen, 700 vleesvarkens/opfokzeugen/opfokberen, 5 dekberen, 48 kraamzeugen, 576 gespeende biggen, 13 guste en dragende zeugen	240	99

4.9.3 Zoönosen

Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen kunnen overgaan. Per diersoort kunnen verschillende ziekten voorkomen die zich via de lucht verspreiden naar mensen, via direct contact tussen dier en mens of via voedsel. Voor omwonenden zijn vooral de via de lucht overdraagbare aandoeningen van belang. De belangrijkste zijn Q-koorts en influenza (vogelgriep, varkensgriep). De aanwezige veehouderijbedrijven zorgen voor een (mogelijke) verhoogde blootstelling aan via de lucht overdraagbare zoönose verwekkers en antibioticaresistente bacteriën die leiden tot een verhoogd risico op infectieziekten of onbehandelbare infecties. Het is nog niet goed inzichtelijk vanaf welke concentraties of binnen welke afstand tot aan veehouderijen het risico verhoogd is.

Er zijn nog geen wetenschappelijk aanvaardbare onderzoeken waarbij dat in een juridisch kader is vastgelegd.

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO1). Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport (VGO2) gepubliceerd waarbij een nadere uiteenzetting voor de geitenhouderij is beschreven.

Naar aanleiding van het aanvullende VGO-rapport (VGO2) heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 juli 2017 besloten tot een moratorium op de geitenhouderij. Dit betekent dat er geen nieuwe geitenhouderijen mogen vestigen. Bestaande geitenhouderijen mogen niet verder uitbreiden in aantal dieren.

De initiatiefnemers zijn voornemens om het gebruik te wijzigen van de bestaande agrarische bedrijfswoning ten behoeven van bewoning van derden, die geen binding hebben met het agrarische bedrijf ter plaatsen. Er is hier géén sprake van het realiseren van een nieuw woonobject. Derhalve is er geen sprake van een veranderd of verhoogd gezondheidsrisico.

² Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0 Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid 25 november 2016

4.10 Landschappelijke inpassing

Het gebruik van de bestaande bedrijfswoning op de locatie Kreitsberg 15 wordt gewijzigd naar 'plattelandswoning'. Omdat het om een bestaande bedrijfswoning gaat, is deze reeds voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Zie paragraaf 3.2.2. Hiermee is voldaan aan de het landschappelijke beleid van de gemeente Landerd.

4.11 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Voornemens is om het gebruik van de bestaande bedrijfswoning wijzigen. Hierdoor kan de woning bewoond worden door derden, zonder bedrijfsmatige binding te hebben met het bedrijf. Hiermee verandert het feitelijk gebruik als woning niet. Een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er daarom geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, atewegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1 Regelgeving

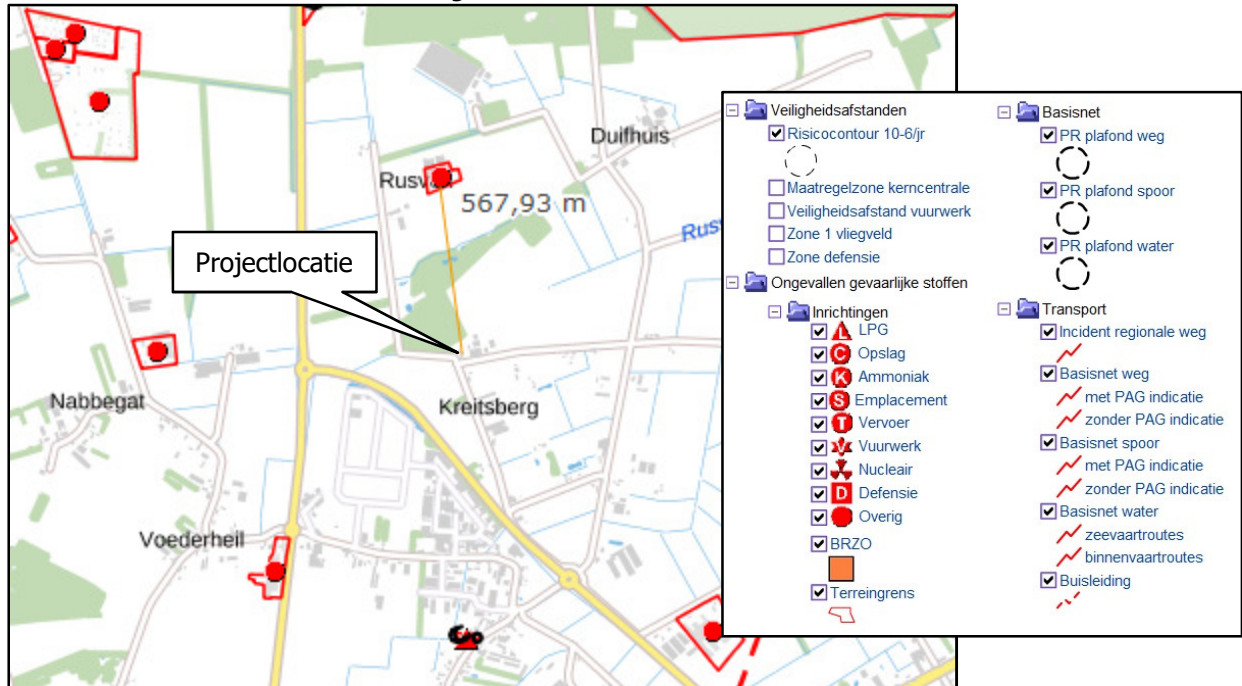
De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Kreitsberg 15 te Zeeland kunnen zijn:

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

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.12.2 Toetsing aan beleid



Afbeelding 29: uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (het wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning) op de projectlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart (zie afbeelding 29) blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Het project voorziet niet in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de projectlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is in de nabijheid geen dubbelbestemming voor buisleidingen opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Het project voorziet niet in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (het wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning), kan derhalve worden geconcludeerd dat er voor dit initiatief geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Verkeer

De projectlocatie is gelegen aan de Kreitsberg 15 te Zeeland, buiten de bebouwde kom van Zeeland. De woning is via de bestaande in- en uitrit ontsloten op de straat Kreitsberg. De projectlocatie aan de Kreitsberg is bereikbaar via de Kreitsberg vanuit Zeeland en overige richtingen. Het gewijzigd gebruiken van de bestaande woning ten behoeve van burgerbewoning heeft geen verkeer aantrekkende werking. De omliggende infrastructuur is geschikt voor het aantal verkeersbewegingen dat plaatsvindt.

4.13.2 Parkeren

In de beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' vastgesteld op 27 juni 2019. In deel 3 Thema Parkeernormen, artikel 3 Parkeernormen Buitengebied worden de parkeernormen van het buitengebied van de gemeente Landerd weergegeven. In artikel 3.5 'Tabel' is af te lezen dat voor een vrijstaande woning in het buitengebied, de parkeernorm van 2,4 motorvoertuigen is. De projectlocatie biedt voldoende ruimte voor het parkeren op eigen terrein. Door de herontwikkeling wijzigt dit niet.

Het gewijzigd gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw als plattelandswoning voldoet in deze situatie aan de eisen voor verkeer en infrastructuur.

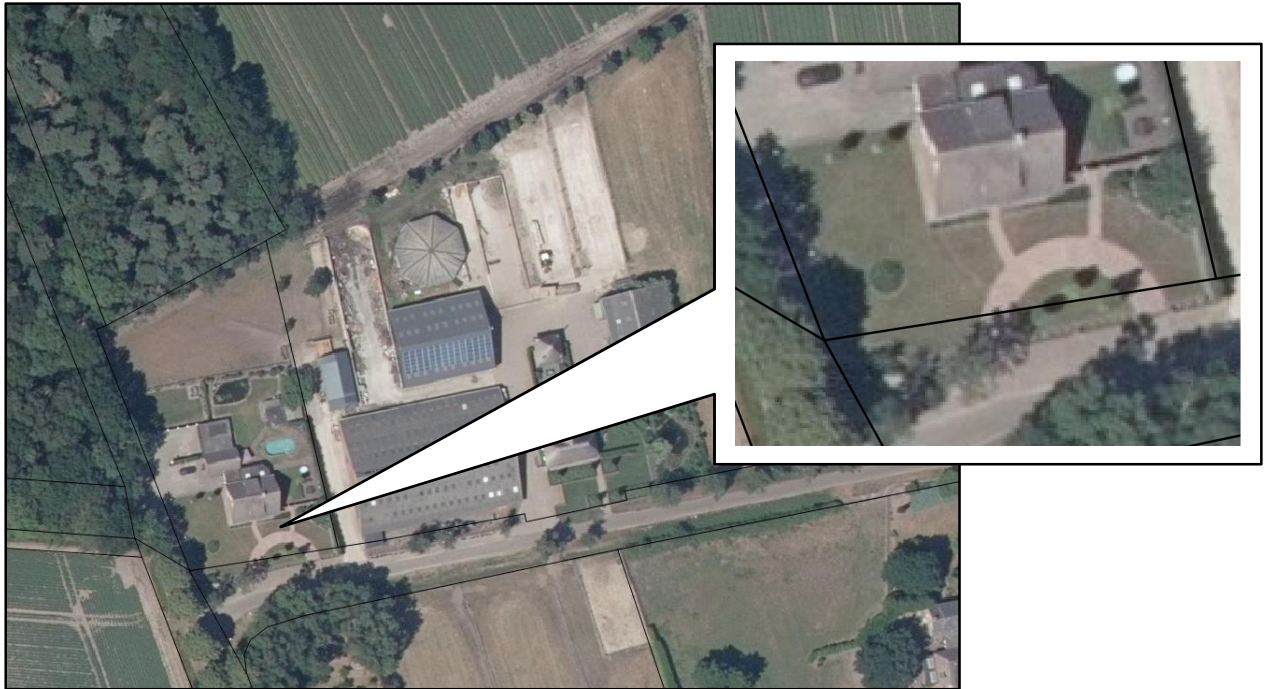
4.14 Technische infrastructuur

In of nabij de projectlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 29). Binnen de projectlocatie wijzigt het gebruik van het perceel niet ten opzichte van de huidige situatie. Wanneer er sprake is van bouwwerkzaamheden zal er eerst een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de projectlocatie in beeld te brengen. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 30: weergave hoogspanningslijnen (bron: www.rivm.nl)

De feitelijke perceelsafschieding aan de voorzijde van het projectgebied is op gemeentegrond geplaatst. Deze grond heeft de bestemming 'Verkeer'.



Afbeelding 31: ligging kadastrale grens zuidzijde projectlocatie (bron: Qgis)

Over het gebruik van deze grond heeft op 15 januari 2020 een gesprek tussen initiatiefnemer en de gemeente plaatsgevonden. Door de gemeente is de optie om de grond te kopen of om de grond te huren aan initiatiefnemer voorgelegd. Op 17 februari 2020 is een huurovereenkomst getekend voor het huren van de gemeentegrond dat ten zuiden aan de projectlocatie grenst. In de huurovereenkomst is vastgelegd aan welke voorwaarden er voldaan moet worden. Binnen de gemeentegrond bevindt geen waterleiding.

5. Planologische afweging

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor gewijzigd gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning aan de Kreitsberg 15 te Zeeland.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Door het afwijken van het bestemmingsplan is het gewijzigd gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning toch mogelijk (art. 2.12, lid1, sub a, onder 3 Wabo). Doormiddel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met het initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur, ammoniak en luchtkwaliteit tonen aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief een verantwoord initiatief betreft. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Kreitsberg 15 te Zeeland doorgang vinden.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Kreitsberg 15 te Zeeland betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbesluit).

6.2.1 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het omgevingsvergunning vindt plaats volgens Artikel. 2.12 Wet algemene bepalingen. Het ontwerpbesluit wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Wanneer het besluit (de verlening of weigering van de omgevingsvergunning) ter inzage is gelegd, kan er beroep worden ingesteld op de eventueel gewijzigde onderdelen. Dit beroep moet binnen een termijn van zes weken zijn ingesteld. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het omgevingsvergunning door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

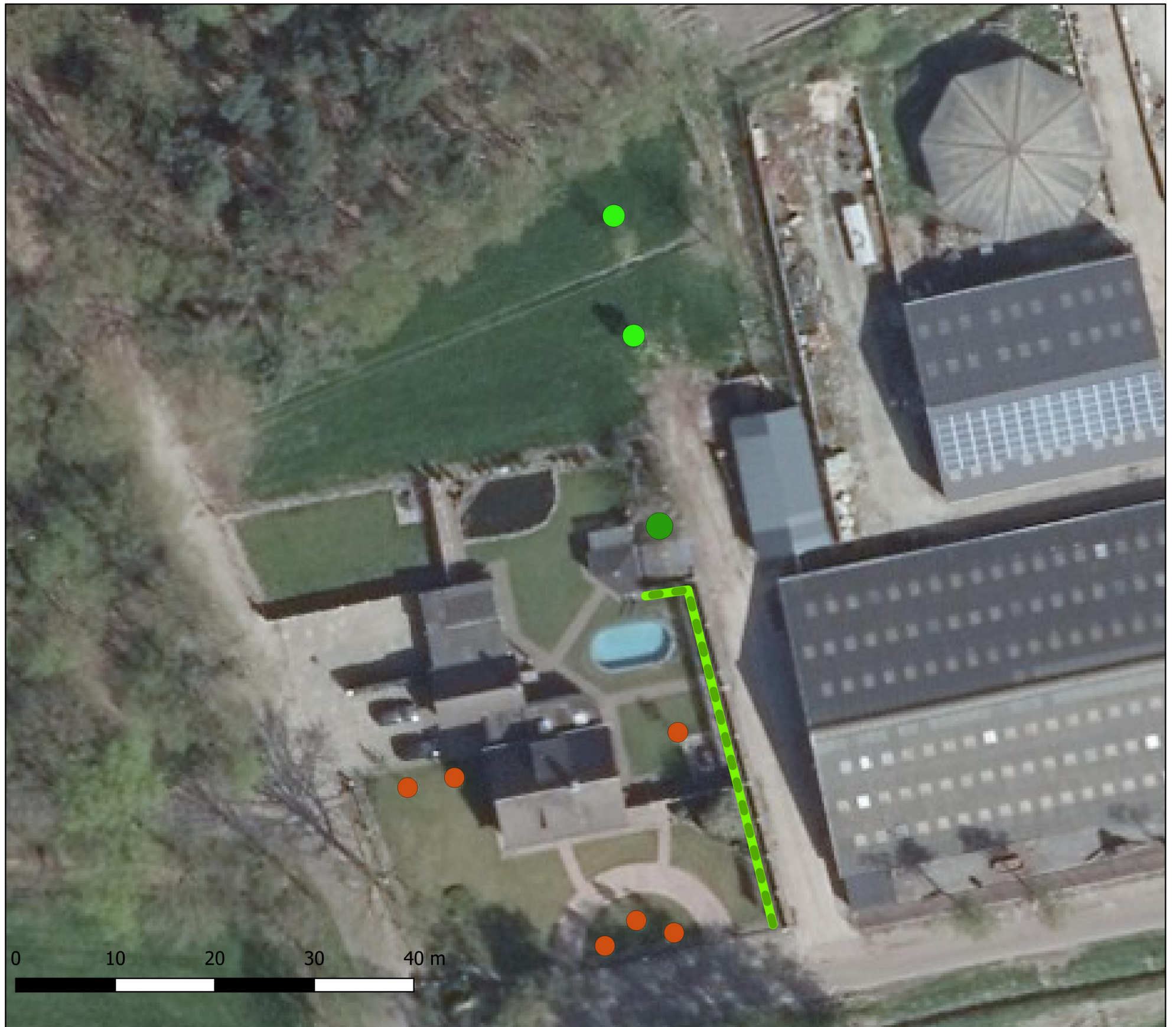
7. Bijlage

Bijlage 1: Landschappelijk Inpassingsplan



www.vandun-vangerwen.nl

Landschappelijk inpassingsplan Kreitsberg 15 te Zeeland



Legenda

- Haagbeuk x 20
- Loofboom x 2
- Notenboom x 1
- Rode Esdoorn x 6

