

Ruimtelijke Onderbouwing  
Langenboomseweg 105  
5411 AT Zeeland



Ruimte en omgeving

**Rapportnummer:** ROB 2015-12.01

**Datum:** 31 oktober 2016

**Opdrachtgever:** hr. P. Arts

**Projectleider:** John Timmers

---



## o Inhoud

1.	Inleiding .....	4
1.1.	Doel .....	4
1.2.	Achtergrond .....	5
1.3.	Toekomstige situatie .....	7
1.4.	Leeswijzer .....	9
2.	Beschrijving van het project (projectprofiel).....	10
2.1.	Situering van het project.....	10
2.2.	Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling .....	10
3.	Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel) .....	11
3.1.	Ruimtelijke structuur.....	11
3.2.	Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten.....	12
4.	Planologisch kader .....	13
4.1.	Provinciaal beleid .....	13
4.1.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening .....	13
4.1.2.	Verordening ruimte .....	13
4.2.	Gemeentelijk beleid.....	16
4.2.1.	Structuurvisie.....	16
4.2.2.	Bestemmingsplan .....	17
5.	Milieu en fysieke aspecten project .....	18
5.1.	Bedrijven en Milieuzonering (B&M) .....	18
5.2.	Verkeer .....	19
5.3.	Wet geurhinder en veehouderij .....	20
5.4.	Luchtkwaliteit.....	22
5.5.	Wet Geluidhinder .....	23
5.5.1.	Wegverkeer .....	23
5.5.2.	Industrielawaai.....	24
5.6.	Bodem.....	25
5.7.	Water .....	26
5.8.	Landschapsinvesteringsregeling .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
5.9.	Flora en faunawet .....	31

5.10.	Archeologie en cultuurhistorische waarde.....	32
5.11.	Externe Veiligheid.....	34
6.	Economische uitvoerbaarheid.....	36
7.	Eindconclusie .....	36
	Bijlage: Landschappelijke kwaliteitsverbetering .....	1
	Bijlage: Flora en Fauna onderzoek .....	1
	Bijlage: Bodem onderzoek.....	1
	Bijlage: Wegverkeerslawaai onderzoek .....	1

# 1. Inleiding

## 1.1. Doel

De initiatiefnemer de heer P. Arts wil op de locatie een opslag en innovatiebedrijf realiseren voor bedrijfswageninrichtingen met daarbij een bedrijfswoning. De gebouwen op de locatie zijn in de huidige toestand echter niet geschikt of geschikt te maken waardoor nieuwbouw noodzakelijk is.

### Sloop

Op de locatie zijn oude opstallen aanwezig die in verval zijn. Deze zullen dan ook in zijn geheel gesloopt gaan worden. De te slopen bijgebouwen hebben een oppervlakte van circa 619 m<sup>2</sup>. Hiervoor is een bodemonderzoek, asbestinventarisatieonderzoek en een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. De aanwezige asbest zal door een gecertificeerd bedrijf worden afgevoerd.

### Nieuwe bedrijvigheid

De initiatiefnemer wil daarna een nieuwe bedrijfswoning bouwen met een klein ambachtelijke bedrijvigheid zoals aangegeven. Deze bedrijvigheid bestaat twee delen. 1.) het bedenken en vervaardigen en uitproberen van prototypes van bedrijfswageninrichtingen. Dit zal geschieden door het handmatig en machinaal bewerken van hout, metaal en kunststoffen. 2.) het grootste deel bestaat uit de opslag van voertuiginrichtingen en/of delen daarvan.

### Aankoop

Initiatiefnemer heeft voor dit initiatief de locatie aan de Langenboomseweg 105 te Zeeland aangekocht om op deze locatie een bedrijf met een bedrijfswoning te realiseren. De locatie stond reeds lange tijd te koop en begint steeds meer in verval te raken. Initiatiefnemer is voornemens met zijn gezin op de locatie te gaan wonen in combinatie met een bedrijf aan huis.

### Activiteiten

De bedrijfsmatige activiteiten betreffen het maken, ontwikkelen en uitstellen van prototypen voor bedrijfsvoertuiginrichtingen. De prototypen worden gemaakt van bestaande materialen. De locatie zal gebruikt worden als een creatieve ontwikkelingslocatie voor bedrijfswageninrichtingen. De activiteiten betreffen maatwerk, gesproken kan worden van kleinschalige ambachtelijke werkzaamheden. Hierbij valt te denken aan het zagen, schuren, frezen en buigen

van hout, metaal en kunststoffen op kleine schaal. Grootschalige productie en/of het spuiten van verfstoffen is op de locatie niet aan de orde

#### Nieuwbouw

Het nieuwe bedrijf heeft een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> en de bedrijfswoning heeft een inhoud van 750 m<sup>3</sup>. De situering van de gewenste bebouwing alsmede de indeling en maten zijn aangegeven op bijgevoegde tekeningen. Hoewel de woning op de tekening een inhoud heeft van circa 660 m<sup>3</sup> geeft deze een goed beeld van de gewenste vormgeving en uitstraling. De nieuwe bebouwing is ontworpen in landelijke stijl met eigentijdse accenten zodat deze passend is in het landschap.

#### Kwaliteit

De gewenste ontwikkeling zal gepaard gaan met een sterke kwaliteitsverbetering van het landschap en de locatie. Met de ontwikkeling zal tevens voldaan worden aan de vereiste maatschappelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering conform het kwaliteitskader van uw gemeente.

### **1.2. Achtergrond**

Binnen de regels in het vigerende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet te realiseren. In het bestemmingsplan zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van een sloopbonusregeling en de vergroting van de inhoud van de woning tot 750 m<sup>3</sup>. De sloopbonusregeling is echter niet toereikend. Daarnaast zijn mogelijkheden opgenomen voor een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

De Structuurvisie BIO (blz. 90) geeft de motivering voor het toestaan van meer bedrijfsmatige activiteiten in dit bebouwingscluster.

***“Functioneel gezien is het, gezien de heterogene samenstelling van de bebouwingsconcentratie, mogelijk om meer bedrijfsmatige activiteiten toe te staan in de bebouwingsconcentratie.”***

***Op de bijbehorende kaart is de locatie zelfs specifiek aangegeven.***

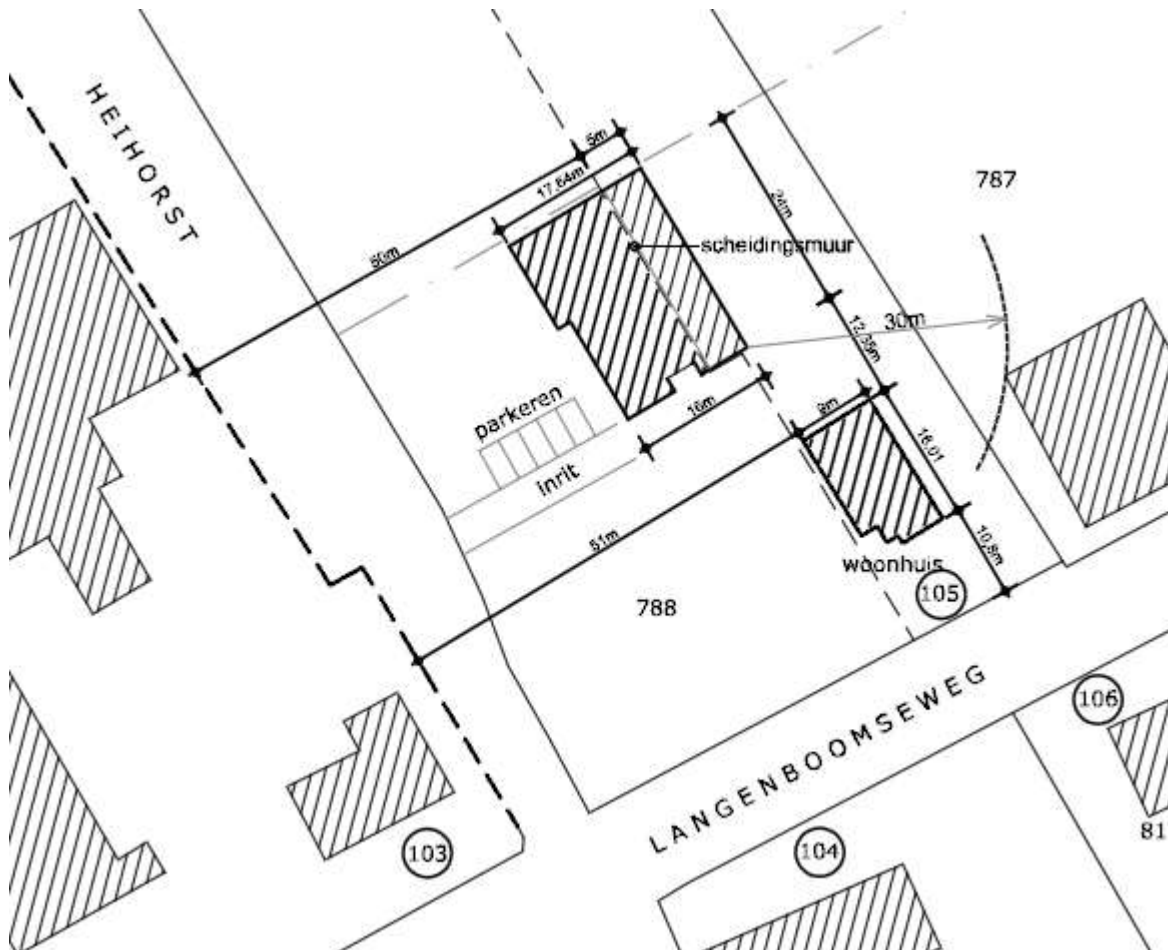


Ten aanzien van de inhoud van een woning bij een bedrijfsbestemming is opgenomen dat deze maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen. De gewenste woning heeft deze grootte ook nodig om tot een ontwerp te komen dat een landelijke uitstraling heeft en toch voldoende benutbare ruimte. Daarnaast dient de woning in volume passend te zijn bij de bebouwing in de omgeving en het bijgebouw om tot de gewenste beeldkwaliteit te komen. De gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan het provinciale beleid en het beleid van uw gemeente.

Voorwaarden voor het initiatief:

- Het bedrijf ontwikkelt ideeën en prototypen voor de inrichting van lichte bedrijfsauto's. Dit is SBI-code 45.11.2. Categorie 2 bedrijvigheid welke is toegestaan. Zie omschrijving eerder en hoofdstuk 5.1 van dit rapport.

- Er mag maximaal 400 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing worden opgericht.
  - Afstand bedrijfsbebouwing tot gevel Langenboomseweg 107 moet ten minste 30 meter (richtafstand categorie 2) bedragen.
  - De afstand tot de bedrijfsruimte aan de Langenboomseweg moet 50 meter bedragen.
- Afstanden aangegeven in de bijbehorende tekeningen. Aan deze afstanden wordt voldaan.



Figuur 1; minimale afstanden

### 1.3. Toekomstige situatie

Vergroting inhoud woning 750 m<sup>3</sup>

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan een grotere maximale inhoud voor een burgerwoning toegestaan worden tot een maximum van 750 m<sup>3</sup> onder de volgende voorwaarden:

- er is sprake van zuinig ruimtegebruik; Het nieuwe bijgebouw en de woning worden gerealiseerd binnen het huidige bouwperceel.
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en gerealiseerd.

- de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied; Conform de handreiking van uw gemeente zal hieraan worden voldaan.
- 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; De woning wordt gerealiseerd op voldoende afstand van het naastgelegen melkveebedrijf zodat de huidige gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden niet worden beperkt. De naastgelegen burgerwoning ondervindt geen beperkingen.
- qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving; Het gewenste volume is passend in de omgeving. De aanwezige bebouwing in de omgeving is wisselend van massale (agrarische) bedrijfsbebouwing tot burgerwoningen waaronder woonboerderijen.
- het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden. Het initiatief leidt niet tot onevenredige aantasting van de aanwezige waarden.

#### Oprichten bedrijfsgebouw 400m<sup>2</sup>

De Structuurvisie buitengebied in ontwikkeling geeft aan dat het functioneel gezien mogelijk is, gezien de heterogene samenstelling van de bebouwingsconcentratie, om meer bedrijfsmatige activiteiten toe te staan in de bebouwingsconcentratie. Als mogelijke functies worden onder andere genoemd wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid tot max. 400 m<sup>2</sup>. Hierbij is wel kwaliteitswinst vereist. Conform het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' valt onderhavige ontwikkeling in categorie 3. Bij deze ontwikkeling wordt een landschappelijke kwaliteitsverbetering gevraagd welke meer behelst dan een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast worden minimaal twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd. Met de aanvraag zal hiervoor een plan worden aangeleverd dat voldoet aan de vereisten. De ontwikkeling dient daarnaast te voldoen aan onderstaande randvoorwaarden:

- Voldoen aan de algemene voorwaarden: geen overlast of hinder, geen (extra) verkeersaantrekkende werking; De gewenste activiteiten kunnen conform de uitgave van VNG 'Bedrijven en milieuzonering' in categorie 2 worden geschaald met een maximale richtafstand van 30 meter van gevoelige objecten. De werkplaats is gelegen op een afstand groter dan 30 meter van de naastgelegen woning. De verkeersbewegingen van en naar de locatie zijn zeer beperkt. Het betreft naast enkele privéverkeersbewegingen circa 4 personenauto's/bestelauto's per dag en circa 2 vrachtwagens per week.



- Geen buitenopslag, parkeren op eigen terrein; Bij onderhavig initiatief is geen sprake van buitenopslag.
- Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld; De bebouwing is passend in de omgeving. Het schetsplan is bijgevoegd.
- Nieuwe activiteiten moeten bijdragen aan de kwaliteitsverbetering en een duurzame structuur van het gebied; Bij deze ontwikkeling wordt een landschappelijke kwaliteitsverbetering gevraagd welke meer behelst dan een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast worden minimaal twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd. Met de aanvraag zal hiervoor een plan worden aangeleverd dat voldoet aan de vereisten.
- Beeldkwaliteit van panden en erven; Zie hiervoor het schetsplan. Ten behoeve van de inrichting van het erf wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.
- Groen op eigen erf, erfbeplantingsplan; Ten behoeve van de inrichting van het erf wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

#### **1.4. Leeswijzer**

Dit rapport bevat de verantwoording ter motivatie voor het besluit van het college om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging. In dit hoofdstuk is het doel en de achtergrond beschreven. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project en in hoofdstuk 3 van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt het planologisch kader. De milieuaspecten van dit project zijn overgenomen van de bijgevoegde haalbaarheidstoets en worden in hoofdstuk 5 benoemd en de overige planologische aspecten in hoofdstuk 6. De motivatie van de bestemmingsplanherziening is in hoofdstuk 7 opgenomen en wordt tevens de conclusie verwoord.

## 2. Beschrijving van het project (projectprofiel)

Het project betreft de omzetting van de bestemming 'wonen' naar de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 2' op de locatie Langenboomseweg 105 te Langenboom, zoals wordt beschreven in hoofdstuk 1.

### 2.1. Situering van het project



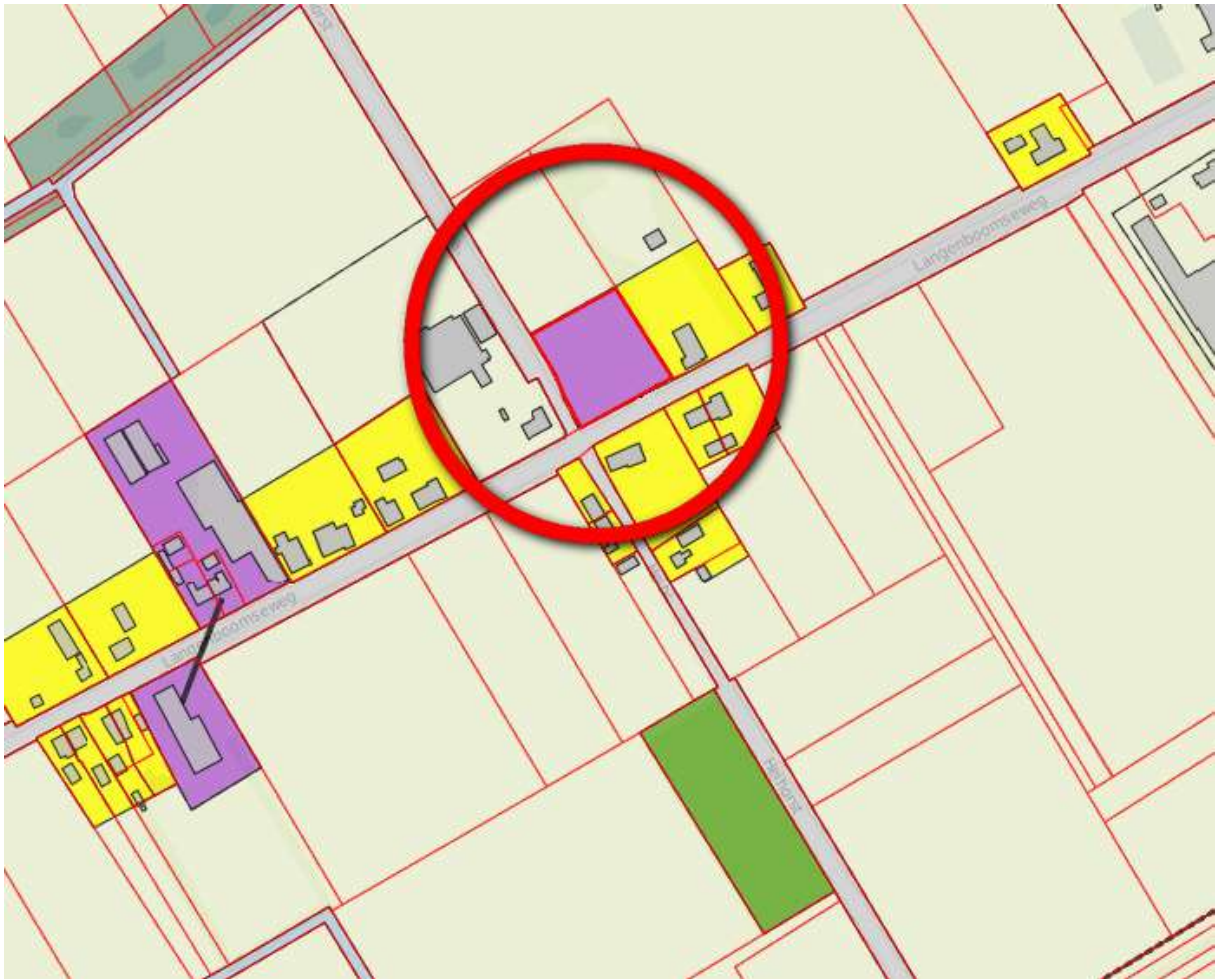
Figuur 2; Situering huidige bestemming.

### 2.2. Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

De bestemming 'wonen' zal worden omgezet naar de bestemming 'bedrijf'. In figuur 5 is de verbeelding weergegeven. De beschrijving van de wijziging is verwoord in hoofdstuk 4.2.1.

De bestemming 'wonen' had een oppervlakte van ongeveer 3650 m<sup>2</sup> de bestemming 'bedrijf' krijgt dezelfde oppervlakte. Dit is enkele gedaan om een vierkanter bouwblok te krijgen. De bouw mogelijkheden worden hiermee niet vergroot omdat deze worden vastgelegd. Dit betreft

de bedrijfswoning van max 750 m<sup>3</sup>, 100m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en 400m<sup>2</sup> ten behoeve van het bedrijf.



Figuur 3; Nieuwe bestemming (bedrijf)

### 3. Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)

#### 3.1. Ruimtelijke structuur

De locatie is gelegen ten oosten van de kom van het dorp Zeeland. De locatie is niet gelegen in de groeneblauwe mantel of in een bebouwingsconcentratie.

De locatie wordt ontsloten via de Langenboomseweg die aan de westzijde aansluit op de Peelweg N277 en aan de oostkant op de Graafseweg/Hoogeweg. De Langenboomseweg heeft een dubbele rijbaan en is de verbindingsweg tussen het dorp Langenboom en Zeeland. De huidige bestemming is de bestemming 'wonen' (artikel 23 BP buitengebied NL.IMRO.1685.bpbgb2009-OH01) en heeft geen specifieke functieaanduiding.

De locatie ligt in een gebied met de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone-verwevingsgebied (art. 36.2).

De locatie ligt in een lint van bebouwing met wonen, bedrijvigheid en agrarische functies door elkaar. Dit beeld past aan deze verbindingsweg.



*Figuur 4: Locatie tov de omgeving (Openstreetmap)*

### **3.2. Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten.**

Het gebied is een agrarisch gebied dat ligt ten westen van Zeeland en ten noorden van de industrielaan. In de directe omgeving liggen hoofdzakelijk agrarische bedrijven. Op 450 meter ten zuiden van de locatie is een ecologische verbindingzone gelegen (oude spoorlijn 'het Duits Lijntje'). Het gebied heeft een open structuur waarbij de aanleg van landschapselementen wordt gestimuleerd.

## **4. Planologisch kader**

### **4.1. Provinciaal beleid**

De provincie heeft onlangs de provinciale ruimtelijke beleidsdocumenten vernieuwd. Momenteel vigeren de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en de 'Verordening Ruimte'.

#### **4.1.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden. Met betrekking tot woningbouw wil de provincie Noord-Brabant dat het nog in te vullen deel van de woningopgave binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt (d.m.v. herstructurering of inbreiding). Daarbij is het van belang dat de woningbouwbehoefte regionaal wordt afgestemd, gezien steeds meer gemeenten met krimp te maken zullen krijgen. In deze gebieden moet voornamelijk de leefbaarheid gewaarborgd blijven.

#### **4.1.2. Verordening ruimte**

Op 14 maart 2014 is de 'Verordening Ruimte 2014' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Een provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten.

De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen: Gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening; Nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening. De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortko-

men uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie).

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek. Ruimtelijke kwaliteit wordt niet door iedereen op dezelfde manier beschreven en beleefd. Met de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie duidelijkheid over het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit op het provinciale en regionale schaalniveau. Het is aan gemeenten om dit te vertalen in ruimtelijke plannen op lokaal schaalniveau.

Op het initiatief is in ieder geval artikel 7 10 van toepassing. Onderstaand wordt puntsgewijs getoetst aan dit artikel

#### 7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;

Het bouwperceel heeft een oppervalk van 3600 m<sup>2</sup>

b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

- De ontwikkeling draagt bij aan de gewenste functiemenging in de bebouwingsconcentratie,
- is gelegen in het gemengd landelijk gebied,
- vormt geen belemmering voor andere agrarische bedrijven,
- doet geen afbreuk aan een gemengde plattelandeconomie,
- draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en er vindt geen verpaupering plaats,

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Het initiatief valt onder de milieucategorie 2.

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Het initiatief is bedoeld voor de opslag van het eigen bedrijf en niet voor anderen.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Het initiatief is geen zelfstandige kantoorvoorziening en geen baliefunctie.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;

Er wordt geen producten ter plaatse verkocht.

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

Het initiatief valt binnen de bestaande gebouwen, dit wordt ook als zodanig vastgelegd.

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het betreft een eenmanszaak waarbij kleinschaligheid van toepassing is. Het bedrijf moet door initiatiefnemer te runnen zijn en blijven. Ook op langere termijn past de ruimtelijke ontwikkeling binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang.

2. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;

n.v.t.

b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;

Het bedrijf past op de locatie en draagt vanwege de activiteiten bij aan een gemengde plattelands economie. Door de kleinschaligheid past het bedrijf in de bestaande lintbebouwing en wordt een verpauperde locatie opgeknapt.

c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Dit punt is verwoord in hoofdstuk 5 van dit document

## 4.2. Gemeentelijk beleid

### 4.2.1. Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2014 Structuurvisie Landerd<sup>1</sup> vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Landerd geformuleerd. Daarbij is er bewust voor gekozen niet te vertrekken vanuit de lopende beleidskaders, maar vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn. De volgende ontwikkelingen worden onderscheiden:

- ontwikkelingen op het vlak van wonen en woonomgeving;
- ontwikkelingen op het vlak van economie en ondernemerschap;
- ontwikkelingen op het vlak van commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- ontwikkelingen op het gebied van omgeving en eigenheid, waaronder ook de mogelijke effecten van de bovengenoemde ontwikkelingen op omgeving en eigenheid;
- ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer, vooral als gevolg van de interacties tussen de verschillende bovengenoemde aspecten;
- ontwikkelingen op het gebied van water.

Bij deze structuurvisie behoort een kaart. De initiatielocatie is in het buitengebied gelegen met de aanduiding bebouwingsconcentraties. De gemeente Landerd kent veel bebouwingsconcentraties, waarvan de meeste (10 stuks) de volledige kern Zeeland omsluiten. De bebouwingsconcentraties kennen van oudsher een functiemenging die karakteristiek is voor de omgeving. De gemeente Landerd wil, binnen de wettelijke milieukaders, deze functiemenging in stand houden.

De gemeente Landerd laat wonen in de bebouwingsconcentraties toe, onder volgende voorwaarden:

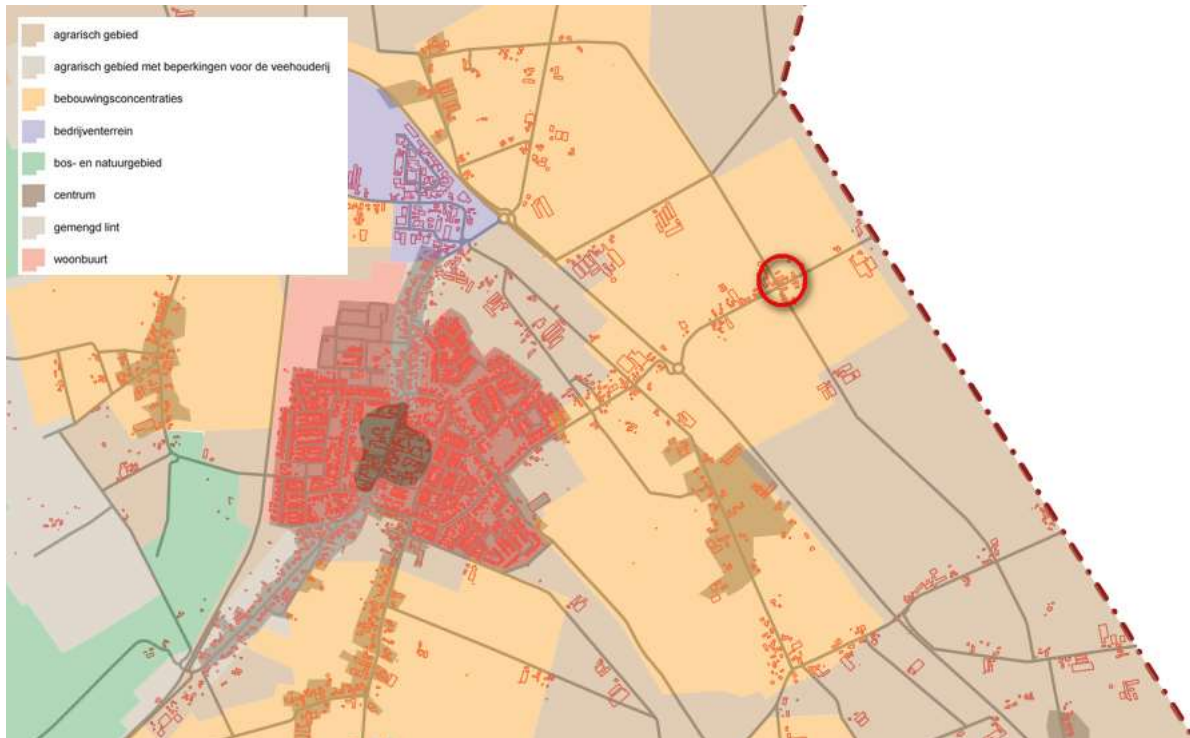
- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave; *n.v.t.*
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; *parkeren geschied op eigen terrein.*

---

<sup>1</sup> *Structuurvisie niet gepubliceerd op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) (status?)*

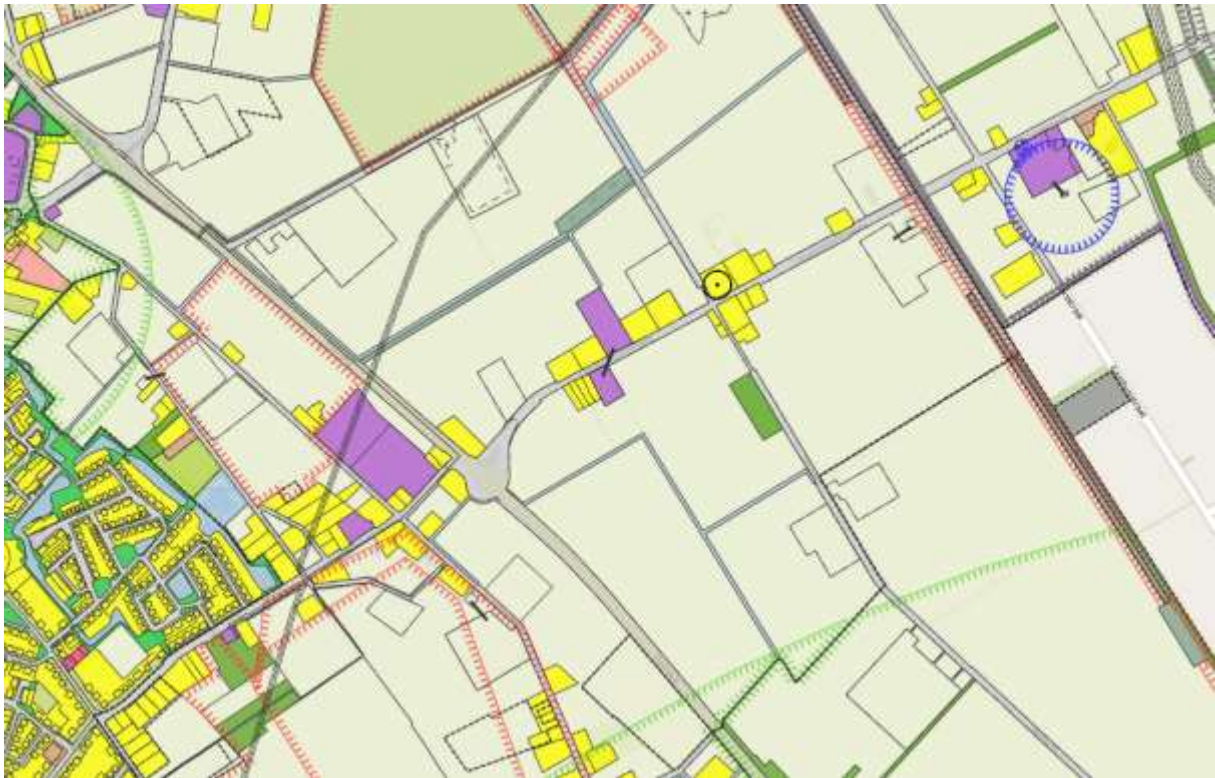


- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit; zie punt 4.2.3 en de bijlage bij dit plan.
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu: voldoet, zie hoofdstuk 5.



#### 4.2.2. Bestemmingsplan

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd en verankerd in een bestemmingsplan welke op 12 november 2014 is vastgesteld. De huidige bestemming van de locatie is 'wonen'



**Figuur 5: Plankaart bestemmingsplan buitengebied 2014 (locatie aangeduid met rode pijl)**

Afwijking en wijziging van het bestemmingsplan.

Op de locatie zijn oude voormalige agrarische opstallen met een bedrijfswoning aanwezig. Deze worden geheel gesloopt en er wordt een nieuwe bedrijfswoning en 400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsopstallen worden gebouwd.

## **5. Milieu en fysieke aspecten project**

Bij de afwegingen van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieu hygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

### **5.1. Bedrijven en Milieuzonering (B&M)**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieu hygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtin-

gen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke richtafstand hierbij (minimaal) in acht genomen zou moeten worden.

### **Bevindingen**

De nieuwe functie op het bedrijf valt met SBI-code 45.11.2 onder een categorie 2 activiteit. Voor de activiteiten wordt verwezen naar de omschrijving eerder in dit rapport zoals beschreven in hoofdstuk 1.

De afstand tussen andere bedrijven en woningen dient minimaal 30 meter te zijn volgens de richtlijn. De wijziging van het bestemmingsplan naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding "bedrijf van categorie2" vormt geen hinder voor andere bedrijven. Er wordt voldaan aan de gewenste afstand. Dit aspect voldoet.

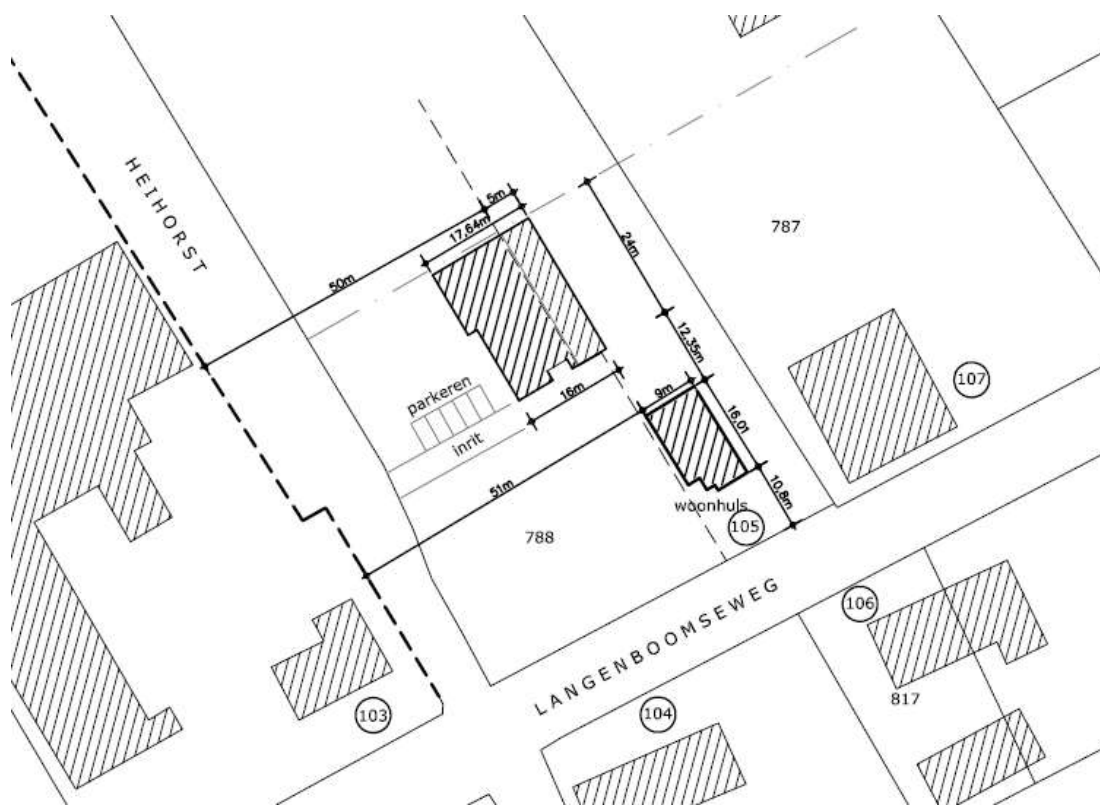
## **5.2. Verkeer**

De locatie zal worden bestemd als bedrijf met de specifieke aanduiding opslag. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie zal maximaal 10 stuks bedragen.

### **Parkeren**

De hal is ongeveer 400 m<sup>2</sup>, loods/opslag heeft een parkeernorm van 0,7 PP/100m<sup>2</sup> BVO = 2,8 parkeerplaatsen. Dit parkeren kan plaatsvinden op eigen terrein.

Op het terrein worden 5 of meer parkeerplekken gerealiseerd. . Zie figuur 5.



**Figuur 6: Parkeren op eigen terrein**

### **Bevindingen**

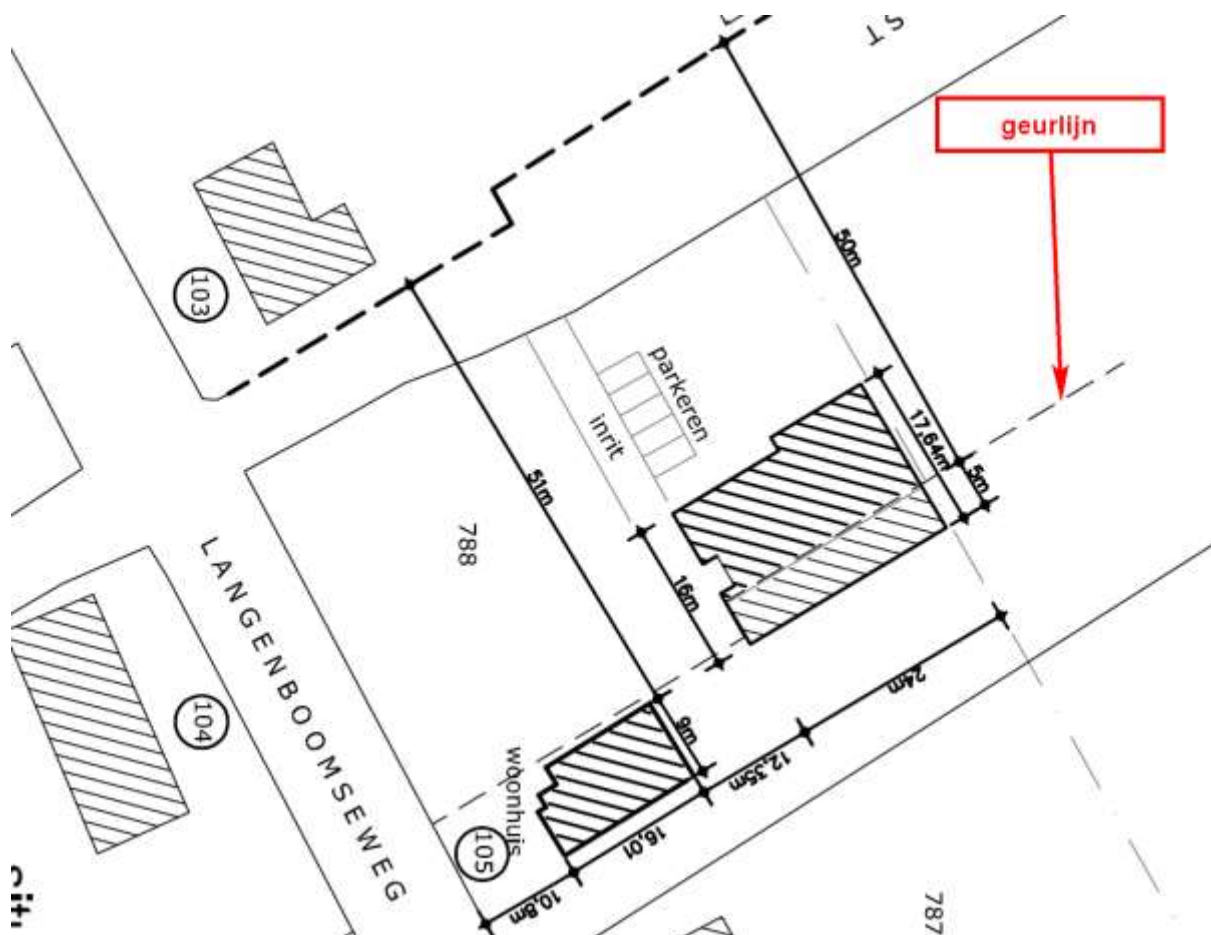
Parkeren kan op eigen terrein. De parkeerplaatsen zijn aangegeven in figuur 5. Het verkeer en parkeren voldoet aan de gestelde normen en vormt geen belemmering voor anderen. Dit aspect voldoet.

### **5.3. Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor, dat geurgevoelige objecten niet binnen de geurcontouren van bestaande veehouderijen gebouwd mogen worden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse veehouderijen gevestigd, welke geen belemmering voor omschakeling van de locatie. Het betreft hier reeds een woonbestemming die zal worden omgezet naar een bedrijfsbestemming.

De woning en een deel van de nieuwe loods is geurgevoelig omdat daar mensen verblijven. Het andere deel van de schuur wordt als showroom/ stalling gebruikt. Deze afstand dient 50 meter te bedragen m.b.t. het bedrijf Langenboomseweg 103. In de loods is een scheidingsmuur aangebracht tussen de het show/stallingsdeel en de ontwerpruimte. Hierdoor wordt voldaan aan de afstanden die gelden op basis van de geurwetgeving. Zie figuur 6.



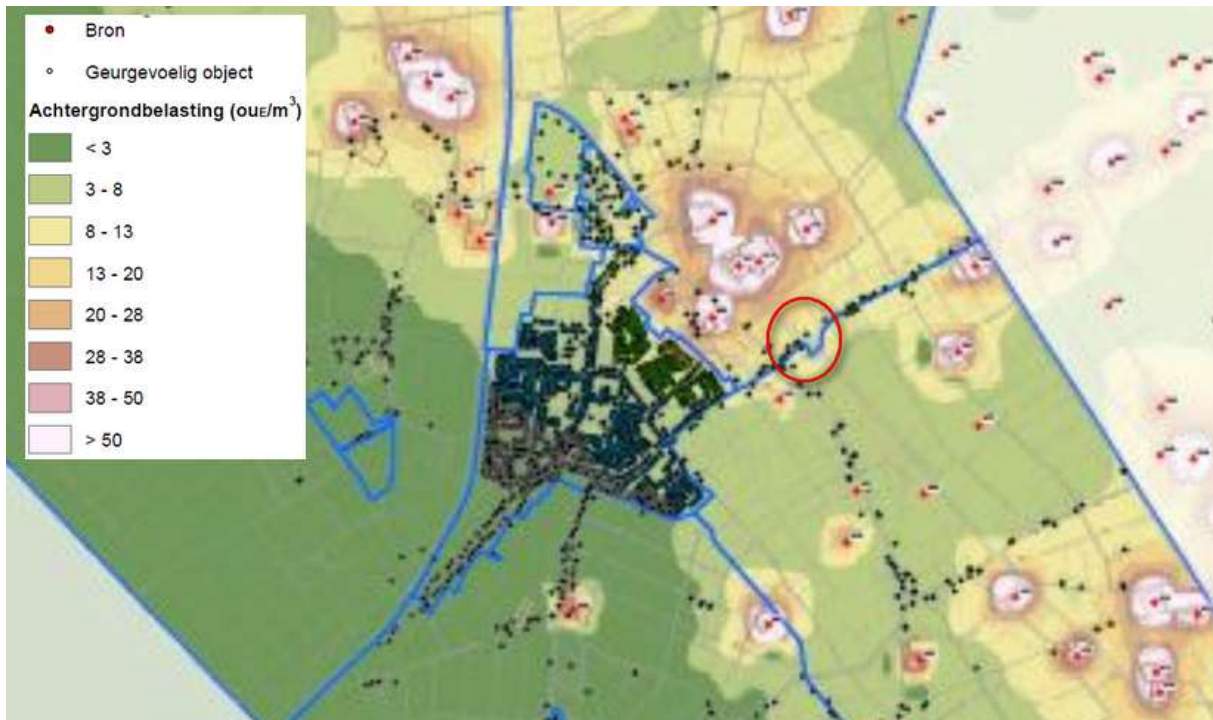
**Figuur 7; geurlijn m.b.t. de geurafstand Langenboomseweg 103**

In het vigerende bestemmingsplan is in de bijlage een geurkaart (figuur 9) bijgevoegd waar de huidige achtergrond belasting is weergegeven en ook waar bronpunten en geurgevoelige objecten zijn gelegen.

De locatie was al een geurgevoelige bestemming en blijft een geurgevoelige bestemming. De situatie voor omliggende bedrijven wijzigt niet door de bestemmingswijziging met betrekking tot het aspect geur. De achtergrondbelasting heeft een waarde tussen de 8 en 13 Odeur/m<sup>3</sup>. Het woon en leefklimaat is daarmee voldoende<sup>2</sup> te noemen.

Binnen de afstand van 50 meter is dus alleen een deel van het bedrijfsgebouw gelegen dat als opslag wordt gebruikt. Dit deel van het gebouw is een niet geurgevoelige deel, dat betekent dat dit deel niet geschikt is voor het verblijf van mensen langer dan 2 uur. Het geurgevoelig en niet geurgevoelig deel is gescheiden door een (scheidings)muur.

<sup>2</sup> Bron; Infomil, RIVM-milieukwaliteitscriteria



**Figuur 8; Achtergrondbelasting (Bron: Geurbeleid Landerd, situatie 2014, uitsnede)**

### **Bevindingen**

De omschakeling zal niet leiden tot een beperking omliggende veehouderijen. Het woon en leefklimaat is als voldoende beoordeeld. De geurgevoelige locaties liggen op meer dan 50 meter vanaf een geur-belastend bouwblok. Dit onderdeel voldoet.

### **5.4. Luchtkwaliteit**

De eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In de Wet zijn normen vastgelegd voor deconcentraties van diverse stoffen in de lucht, met het doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor veehouderijen zijn de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (fijnstof: PM<sub>10</sub>) van belang. Daarnaast is voor deze stoffen een maximaal toegestaan aantal overschrijdingsuren respectievelijk overschrijdingsdagen opgenomen dat de (24) -uurgemiddelde concentratie overschreden mag worden.

Getoetst is of het project, zelf al of niet in betekende mate, bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zoals gesteld in het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM).

In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen ” wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder het begrip 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een duidelijke grens voor een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m<sup>2</sup> kantoren. Het plan omvat de omschakeling naar een bedrijfsbestemming en ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen.

### **Bevindingen**

Het plan valt onder de werking van het Besluit NIBM, waardoor er geen belemmering is voor de omschakeling naar een bedrijfsbestemming. Dit aspect voldoet.

## **5.5. Wet Geluidhinder**

### **5.5.1. Wegverkeer**

Op de Langenboomseweg 105 is, ter hoogte van het plangebied, een 60 km/u regime van toepassing. Het aantal verkeersbewegingen zal maximaal 10 per etmaal bedragen. Gelet op het geringe aantal zal dit nauwelijks in het heersende verkeersbeeld opvallen.

De woning is op ruim 10 meter van de perceelsgrens en 12 meter van de rand van de weg gelegen. Voor de locatie is een wegverkeerslawaaionderzoek uitgevoerd. Zie de bijlage.

### **Bevindingen**

Wet Geluidhinder

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 58 (wegen buiten bebouwde kom, vervangende nieuwbouw).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de Heihorst de geluidbelasting onder de 48 dB blijft (en de maximale ontheffingswaarde van 58 dB). Ten gevolge van de Langenboomseweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 58 niet.

De hoogste geluidsbelasting op de gevels van de woning bedraagt 54 dB op rekenpunt 1, voorgevel. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Rekenen meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Het voldoende vergroten van de afstand van de geprojecteerde ontwikkeling is, gezien de planlocatie, geen optie.

Bronmaatregelen in de vorm van geluid reducerend asfalt op de Langenboomseweg zijn niet reëel uit financieel oogpunt (200 meter asfalt ad. € 340,- excl. BTW per strekkende meter).

Ten aanzien van de geluid beperkende maatregelen in de het overdrachtsgebied kan gesteld worden dat (extra) afschermingsmaatregelen niet haalbaar kunnen worden geacht. Zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied wordt voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar aangemerkt.

Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure voor het bouwplan te Zeeland een hogere waarde procedure te worden gevolgd.

#### Ruimtelijke ordening

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG 2012 is maximaal 59 dB ter plaatse van de voorgevel (minimale GA;k noodzakelijk van 59-33 = 26 dB).

Er is een geluidluwe achtergevel (geluidbelasting # 48 dB) aanwezig en ook de tuin (buitenruimte) kan als geluidluw worden aangemerkt. Er kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het wegverkeer, zowel binnen als buiten de nieuwe woning als goed betiteld kan worden.

Om te beoordelen of de voorgevel 26 dB aan geluid reduceert dient een aanvullend rapport overlegd te worden. Dit valt buiten de ruimtelijke procedure maar maakt wel deel uit van de WABO aanvraag.

De Wet geluidhinder m.b.t. de weg verkeerslawaai vormt geen planologische belemmering voor de omschakeling naar een bedrijfsbestemming. Dit aspect voldoet.

#### **5.5.2. Industrielawaai**

In de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, editie 2009, Sdu Uitgevers BV, Den Haag) zijn richtafstanden opgenomen voor diverse bedrijf-typing. Deze richtafstand hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied', gebaseerd op gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten. Hierbij de omgeving van de locatie aangemerkt te worden als 'rustig buitengebied'.



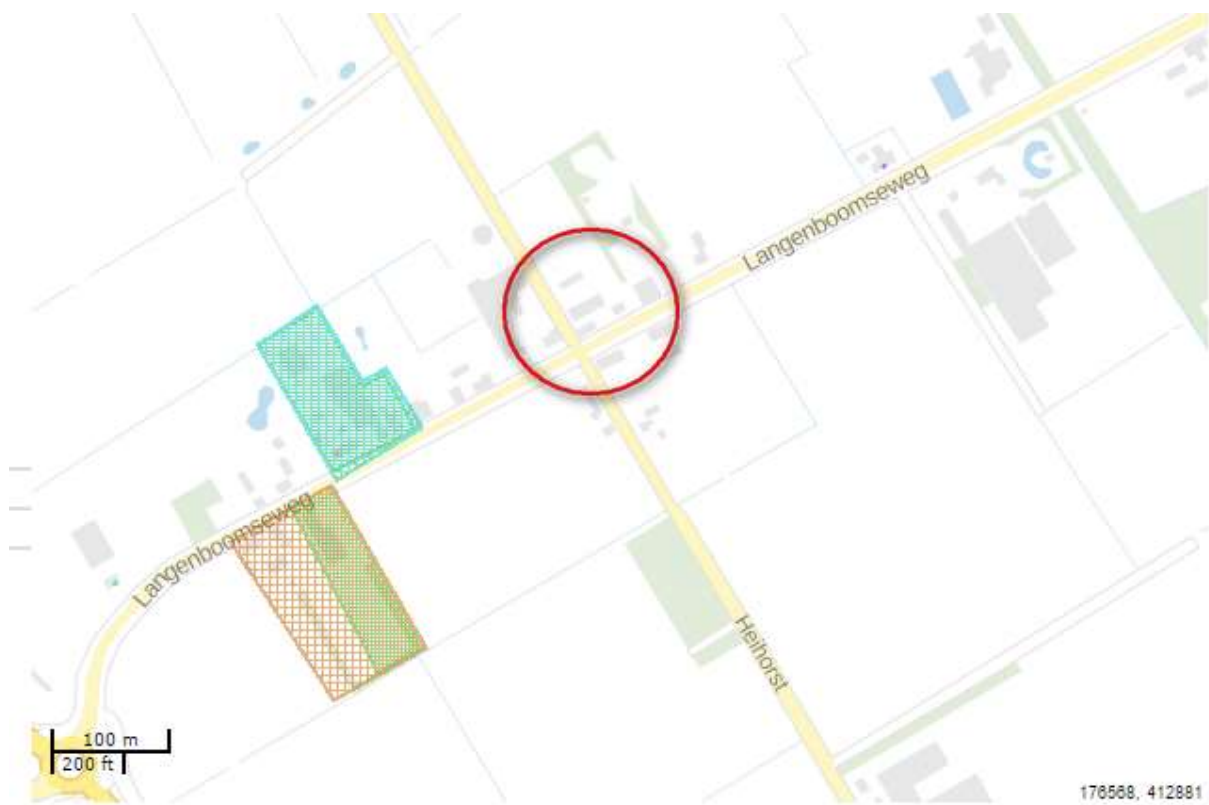
De omschakeling omvat geen toevoeging van een geluidgevoelig object of verandering van het bouwvlak, waardoor de omliggende veehouderijen niet worden benadeeld in diens bedrijfsvoering. Het bedrijf is een categorie 2 bedrijf, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Binnen deze afstand bevinden zich geen geluidgevoelige objecten van derden.

Het aantal verkeersbewegingen zal maximaal 10 per etmaal bedragen. Er is dus geen sprake van een verkeer aantrekkende werking voor deze opslag.

### **Bevindingen**

Het bedrijf zal straks een melding in het kader van het activiteitenbesluit moeten indienen. Gelet op het feit dat het bedrijf een categorie 2 bedrijf is vormt daarmee het aspect geluid geen overlast voor derden omdat voldaan wordt aan de gestelde afstanden. Dit aspect voldoet.

## **5.6. Bodem**



**Figuur 9; Bodemkaart (Bron: Bodemloket)**

In verband met de nieuwbouw van een woning op een perceel aan de Langenboomseweg 105 te Zeeland is op 9 februari 2016 een verkennend onderzoek conform de NEN 5740 gerapporteerd. Door de gemeente Landerd is aangegeven dat de onderzochte oppervlakte niet overeenkomt met de totale oppervlakte van de bestemmingswijziging van het perceel. Daar-

om wordt voor dit overige gedeelte een aanvullende verkennend onderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd. Ook zal een verkennend onderzoek van asbest in de bodem volgens NEN 5707 worden uitgevoerd.

Met de onderzoeksstrategie voor “onverdachte locaties” werden negen aanvullende boringen verricht, verdeeld over de onderzoekslocatie. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden in de boven en ondergrond geen afwijkingen qua samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd.

Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond.

Na analyse van de grondmonsters bleek dat :

- de bovengrond niet verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarden (AW) voor de onderzoeksparameters;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters.

Op het perceel zijn in het kader van het verkennend onderzoek naar asbest in de bodem voor een onverdachte strategie 11 gaten van 30x30 cm geplaatst tot 50 cm diepte. Drie van de gaten zijn doorgezet tot 2 m-mv met behulp van een edelmanboor. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen geconstateerd in de gaten en boringen. De twee meest verdacht gaten zijn vervolgens bemonsterd en van de monsters is het asbestgehalte bepaald. Het gewogen asbestgehalte bedraagt maximaal 16 mg/kg droge stof en dit is ruimschoots lager dan de interventiewaarde van 100 mg/kg droge stof. De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Landerd.

### ***Bevindingen***

Het uitgevoerde onderzoek voor de bodemsituatie ter plaatse is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat in het aanvullende verkennend onderzoek en het verkennend onderzoek van asbest in de bodem er geen belemmeringen zijn geconstateerd tegen de voorgenomen plannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Dit aspect voldoet.

## **5.7. Water**

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Zeeland is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

#### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap Aa en Maas, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drie-staps-strategieën.

#### Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van Waterschap Aa en Maas

De projectlocatie is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande uitgangspunten:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater;
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- Hydrologisch Neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling.

#### Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering -

afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water wordt bij dit project niet toegepast. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie.

### Hydrologisch neutraal bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

Door infiltratie van het hemelwater binnen de projectlocatie wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

### Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld ook voor een meerwaarde zorgen van het plan. Waterberging wordt in dit project gebruikt bij de landschappelijke inpassing van het plan, waardoor de belevingswaarde van water voor een meerwaarde van het plan zorgt.

### Meervoudig ruimtegebruik

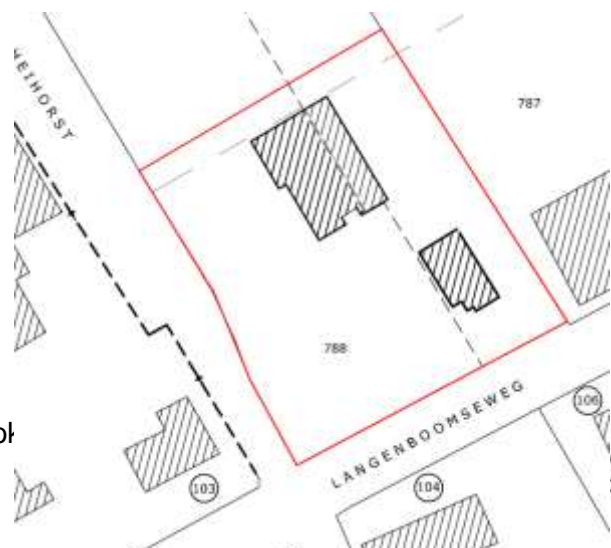
Omdat de m<sup>2</sup> duur zijn, wordt door het waterschap aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m<sup>2</sup> door de ruimtevrage van water beperkt worden. In dit project wordt gebruik gemaakt van dit aspect door de te realiseren zaksloten onderdeel uit te laten maken van de landschappelijke inpassing van het plan.

### Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe bebouwing bezit geen materiaal die tot een verontreiniging van de bodem leidt en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

### **Bevindingen**

Binnen het plangebied zal ruim 800m<sup>2</sup> aan bebouwing worden gesloopt. In de nieuwe situatie zal 520 m<sup>2</sup> aan bebouwing worden teruggebouwd. Er vindt op de locatie dus een afname aan verharding plaats waardoor het project hydrologisch neutraal is en géén extra maat-



gelen genomen hoeven te worden. Dit aspect voldoet.

**Figuur 10; Oude en nieuwe gebouwlijke situatie**

De initiatiefnemer zal het hemelwater ter plaatse in de bodem zal proberen te brengen, d.m.v. een wadi of zaaksloot aan de achterzijde van het perceel. Het hemelwater mag niet worden geloosd op de gemeentelijke riolering.

Het huishoudelijk afvalwater wordt, zoals nu ook het geval is, geloosd op de gemeentelijke riolering. In de loods komt geen huishoudelijk afvalwater vrij.



## **5.8. Landschappelijke kwaliteitsverbetering**

### ***Ontwikkeling***

Het initiatief heeft betrekking op het slopen van een bestaande woning en circa 619 m<sup>2</sup> aan bestaande bijgebouwen op het perceel Langenboomseweg 105, 5411 AV te Zeeland. Ter vervanging daarvan wordt een nieuwe woning met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> opgericht en wordt een bijgebouw voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten gerealiseerd, met een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.

### ***Categorisering***

Deze ruimtelijke ontwikkeling valt op grond van de gemeentelijke Nota Kwaliteitsverbetering in categorie 3: 'aanzienlijke impact'. Ten aanzien van deze categorie is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). Landerd wijkt hier echter van af en neemt ook in deze gevallen een fysieke kwaliteitsverbetering als uitgangspunt.

Zowel op de projectlocatie als in de omgeving moeten landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden doorgevoerd. Daartoe dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffen-

de ontwikkeling daar de gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen (zie paragraaf 2.2 van de Nota).

### ***Deelgebied***

De locatie Langenboomseweg 105 in Zeeland binnen het deelgebied 'Graspeel'. De Graspeel kenmerkt zich als een grootschalig productielandschap met grote boerenbedrijven en is grotendeels aangewezen als Landbouwontwikkelingsgebied (LOG).

Voor de beplanting zoals beschreven in paragraaf 5.8 van de ruimtelijke onderbouwing is een beplantingsplan opgesteld.

Dat bestaat uit de volgende delen

- Landschappelijke kwaliteitsverbetering: omgeving
- Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen
- Landschappelijke kwaliteitsverbetering: projectlocatie

### ***Landschappelijke kwaliteitsverbetering: omgeving***

Ter versterking van het landschap in de omgeving zal een struweelhaaf worden aangelegd in het verlengde van de Heihorst. Zie figuur 1. De beplanting zal bestaan uit 4 rijen struweelhaag met onderlinge plantafstand van 40x40cm en een lengte van 50 meter. Er zal een poel worden aangelegd van minimaal 12 meter doorsnede en deze zal aangeplant worden met diverse heesters en enkele fruitbomen.

In plantsoentabel is deze beplanting opgenomen.

### ***Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen***

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 3 geldt dat deze ontwikkelingen gepaard moeten gaan met tenminste twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen.

1. Op de locatie ruim 800m<sup>2</sup> aan asbesthoudend materiaal worden gesloopt en afgevoerd. De locatie vormt een gevaar met de aanwezige afval in combinatie van de slechte staat van de gebouwen.
2. De heer Arts zal voor een minimaal investeringsbedrag van € 5000,= aan zonnepanelen aanleggen op de nieuw te bouwen loods.

### ***Landschappelijke kwaliteitsverbetering: projectlocatie***

Om het perceel landschappelijk in te passen in een tuinrichting gemaakt. Zie figuur 2. Net als bij de naastgelegen percelen zal een haag worden aangeplant over een lengte van 120 meter. Voor de woning zullen 3 leibomen worden geplaatst en naast de inrit zullen een 6-tal fruitbomen worden geplant.

### ***Investerings kwaliteit***

In tabel 1 is de plantsoenlijst weergegeven van de minimaal aan te planten bomen en struiken. Hierin is de aanleg van gras en overige tuinbeplanting niet in meegenomen. In tabel 2 staan de investeringen vermeld die worden gedaan ten behoeven van de kwaliteit op de locatie en voor de omgeving. De geschatte investering bedraagt een bedrag van ruim € 28.000,=

### ***Bevindingen***

De landschappelijke kwaliteitsverbetering is voorgelegd aan de kwaliteitscommissie van de gemeente Landerd. Deze is akkoord met de voorgestelde investering. Zie ook de bijlage. Dit onderdeel voldoet.

## **5.9. Flora en faunawet**

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. De Flora- en faunawet betreft een soortenbescherming. De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt waardevolle gebieden als Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Voor de locatie is een Flora en Faunaonderzoek uitgevoerd. Deze is toegevoegd aan de bijlage.

### **Bevindingen**

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in juni 2016 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 8 juni 2016, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Toch is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten (ook struweel- en weidevogelsoorten). Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Vooral in de bebouwing van het perceel (stallen, bergingen/schuren, woning) is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn er aan de noordzijde en oostzijde ecologische verbindingzones (EVZ) aanwezig. Er zijn geen te beschermen natuurgebieden in de nabijheid aanwezig. De afstand tot de EVZ is zodanig (> 200 m) dat in relatie tot de ontwikkelingen op het perceel (sloop en nieuwbouw) er geen negatieve invloed te verwachten is op de verbindingzones.

Door de wijzigingen op het bouwblok en de nieuwbouw van de woningen bijgebouwen wordt het karakter van het landschap niet negatief beïnvloed. Het aanzicht blijft ongeveer dezelfde vanuit de omringende percelen.

Er verdwijnen geen verblijfs-, broed- en foerageermogelijkheden voor natuursoorten, omdat deze in de directe omgeving ruimschoots aanwezig blijven. Uit oogpunt van de natuurwaarden zal de nieuwe bestemming daarom geen ongunstig effect hebben.

Bij de sloop of nieuwbouw dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan te veel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Dit aspect voldoet.

### **5.10. Archeologie en cultuurhistorische waarde**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> én gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

In 2010 heeft de gemeente Landerd RAAP Archeologisch Adviesbureau opdracht gegeven een onderzoek te doen naar de archeologische waarden binnen de gemeente Landerd. Dit heeft geresulteerd in: "Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en St. Hubert, Grave en Landerd. (RAAP-rapport 2214)". Dit is een rapport met een reeks kaarten,



waaronder een archeologische waarden en -verwachtingenkaart en een archeologische beleidskaart.

Op onderstaande kaart (figuur 9) is de initiatieflocatie aangegeven.



**Figuur 11; Archeologische kaart**

## ***Bevindingen***

De archeologische kaart geeft aan dat de locatie in een gebied ligt met een lage archeologische waarden (waarde 6). Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een vergunningstelsels van toepassing vanuit het gemeentelijke bestemmingsplan. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische relictten is immers gering. Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie.

### **5.11. Externe Veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect. In zeer beperkte situaties is het effect bepalend (voornamelijk bij vuurwerk en munitie).

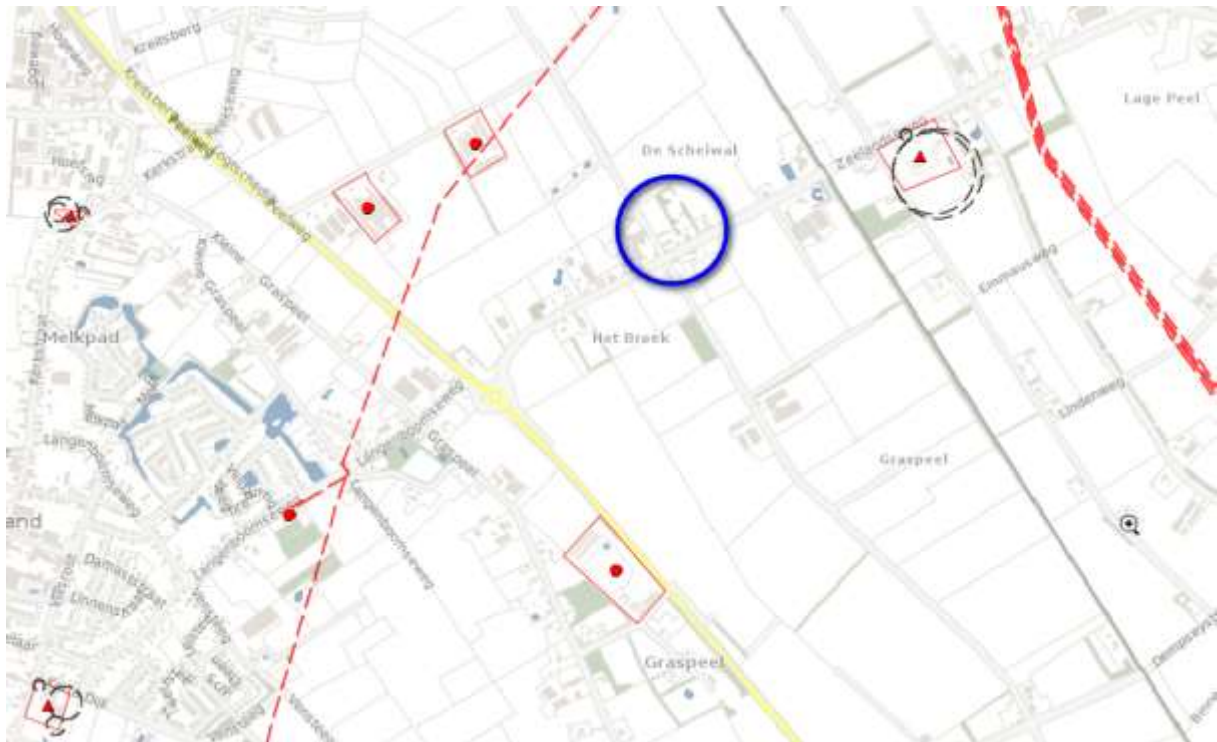
De reikwijdte van het begrip externe veiligheid is in die zin beperkt dat uitsluitend naar slachtoffers 'buiten de poort' wordt gekeken. In deze afbakening van het begrip externe veiligheid zit echter ook de link met de ruimtelijke ordening: de relatie tussen de risicovolle activiteit en haar omgeving. Onder andere de vuurwerkram in Enschede (13 mei 2000) heeft aangetoond hoeveel impact een ongeval op haar omgeving kan hebben.

Volgens het beleid van de rijksoverheid gaat het bij externe veiligheid altijd om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Andere calamiteiten, zoals bijvoorbeeld een dijkdoorbraak, valt niet onder het beleidsterrein van externe veiligheid.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Medio 2014 wordt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) vastgesteld waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens is specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is.

## ***Bevindingen***

In de omgeving bevinden zich geen transportroutes of inrichtingen met een risicocontour, die over de planlocatie valt.



**Figuur 12; Risicokaart (Bron:Risicikaart.nl)**

De dichtstbijzijnde risicocontour 10-6/jr is gelegen bij de benzinepomp van Hopmans aan de Zeelandseweg 35 te Mill. Deze is op ruim 700 meter gelegen. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Verder zijn er geen risicovolle externe bedreigingen.

Ook vanuit deze beleidsvisie zijn er geen belemmeringen met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect voldoet.

## **6. Economische uitvoerbaarheid.**

Op grond van de toepasselijke wet- en regelgeving dient een bestemmingsplan(wijziging) vergezeld te gaan van een toelichting waarin zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze eis leidt ertoe dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingplan of wijziging onderzoek moet worden gedaan naar de maatschappelijke, economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

### **Plankosten**

Dit plan wordt uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer.

Voor het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan worden kosten door de gemeente gemaakt waarvoor leges verschuldigd zijn. De hoogte van deze leges zijn bepaald in de legesverordening van de gemeente. Deze leges komen voor rekening van initiatiefnemer.

### ***Planschadeovereenkomst***

Het toestaan van de nodige afwijking van het bestemmingsplan zoals hiervoor bedoeld kan schade tot gevolg hebben als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat deze mogelijke schade ten laste van de initiatiefnemer van een bouwproject dient te komen heeft de initiatiefnemer met de gemeente een planschadeovereenkomst ondertekend.

## **7. Eindconclusie**

De ruimtelijk aspecten zijn in deze ruimtelijke onderbouwing onderbouwd. De milieutechnische aspecten zijn door Amitec onderbouwd en zijn in de bijlage weergegeven. Deze milieutechnische aspecten zijn voor een helder beeld opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. De economische uitvoerbaarheid is verantwoord in hoofdstuk 6.

Op basis deze onderbouwing kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieu-hygiënisch verantwoord is.