

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte-woning aan de Graspeel te Landerd



locatie: Graspeel 20

Initiatiefnemer:

**Hoeve 't Raamzicht B.V.
Achterdijk 58
5451 NN Mill
0653900662**

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Aanleiding
Ligging en begrenzing plangebied
Leeswijzer

Deel A- Planopzet

2. Bestaande situatie en planontwikkeling

Inleiding
Bestaande situatie
Planontwikkeling

3. Juridische planopzet

3.1 Inleiding
3.2 Plansystematiek
3.3 Bestemmingsplanregeling

Deel B – Verantwoording

4. Beleidskader

4.1 Inleiding
4.2 Vigerende juridische regeling
4.3 Rijks en provinciaal beleid
4.4 Gemeentelijk en regionaal beleid

5. Milieuaspecten en waarden

5.1 Inleiding
5.2 Bedrijven en milieuzonering
5.3 Externe veiligheid
5.4 Waterhuishouding
5.5 Bodem
5.6 Geluid
5.7 Natuur
5.8 Cultuurhistorie en Archeologie
5.9 Luchtkwaliteit

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

BESTEMMINGSPLANKAART

Bijlagen

1. Kadastrale kaart
2. Vigerend bestemmingsplankaart – bouwblok
3. Beeldkwaliteit-tekening
4. Waterkaarten/ advies waterschap

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze onderbouwing is ontwikkeld om een wijziging van de bestemming te realiseren aan de Graspeel 20 te Zeeland, gemeente Landerd.

Aanleiding van dit plan vormt de planontwikkeling van de Hoeve 't Raamzicht BV, aandeelhouder G.P.M. Weren, Achterdijk 58 te Mill, hierna te noemen initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft een agrarisch bedrijf aan de Graspeel 20 te Zeeland en aan de Achterdijk 58 te Mill.

Initiatiefnemer heeft na lang beraad besloten het agrarisch bedrijf op deze locatie te willen beëindigen. Mede gelet op de omgeving van deze locatie. De gemeente Landerd heeft ook reeds aangegeven dat Graspeel 20 geen duurzame agrarische locatie is. Om de beëindiging te kunnen financieren zal initiatiefnemer 3.000 m² stalruimte ter plaatse slopen en hiervoor in de plaats een woning realiseren tussen Graspeel 18 en Graspeel 20 alsmede 2 Ruimte-voor-Ruimte kavels verkopen.

In dit plan wordt gemotiveerd aangegeven dat de te realiseren plannen binnen de omgeving van de gemeente/provincie passen en dat andere aspecten zoals natuur e.d. niet nadelig beïnvloed worden door deze ontwikkeling.

Ligging en begrenzing plangebied, gebiedsprofiel

Situering plangebied.

De locatie is gelegen aan de Graspeel 20 te Zeeland, in het buitengebied van de gemeente Landerd.



De kadastrale gegevens zijn:

Gemeente Landerd
Sectie H,
Nummer 2544

Deze gegevens zijn te zien in bijlage 1

Vigerend bestemmingsplan

Het gehele plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden.

Het huidige agrarische bedrijf heeft alleen aan de achterzijde uitbreidingsmogelijkheden. Uitbreiding aan de achterzijde is ook gezien de omgeving waarin het bedrijf gelegen is, namelijk diverse burgerwoning, de enige reële uitbreidingsmogelijkheid. In deze richting is dus het bouwblok gesitueerd. Zie bijlage 2. Aan de achterzijde ligt echter een agrarisch gebied met natuurwaarden, de zogenaamde wijstgronden.

Bovendien betekent de richting van de uitbreidingsmogelijkheden belemmeringen voor het gebied "Nieuwveld".

A

2. Bestaande situatie en planontwikking

2.1 Inleiding

Initiatiefnemer heeft een agrarisch bedrijf aan de Graspeel 20 te Zeeland. Hij heeft op het bedrijf een milieuvergunning voor 550 zeugen met bijbehorende biggen. In 2010 moet het gehele bedrijf worden voorzien van een emissie-arm-huisvestingsysteem. Hiervoor zal de ondernemer een enorme investering moeten doen.

Om deze investering te kunnen terugverdienen is een uitbreiding van het aantal zeugen noodzakelijk. Tevens is uitbreiding nodig door globalisering, de commerciële markt is wereldwijd. Kosten moeten worden gedrukt, de kosten per eenheid moeten worden verlaagd. Dit betekent uitbreiding van het aantal eenheden (zeugen).

Ook de eisen van het varkensbesluit vereisen een uitbreiding van het aantal m2 huisvesting.

Maar milieuwetgeving maakt bedrijfsontwikkeling ter plaatse onmogelijk.

2.2 Bestaande situatie.

De bestaande situatie is een agrarisch bedrijf aan de Graspeel 20 te Zeeland. Het bedrijf heeft een milieuvergunning van 17 februari 2005 voor 415 guste en dragen zeugen, 120 kraamzeugen, 6 dekberen, 4 paarden, 1900 biggen en 10 zoogkoeien.

Het bedrijf omvat de volgende gebouwen:

Gebouwen	M2	
Bedrijfswoning	850 m2 inclusief ondergrond en tuin	
Biggenstal	355	
Kraamzeugen	347,5	
Kraamzeugen	363	
Brijvoerkeuken	129,5	
Ziekenboeg	63	
Zeugenstal	584,5	
Zeugenstal + beren	313	
Biggen/zeugenstal + Quarantainestal + paarden	934,4	
TOTAAL	3.939,9	

Het bedrijf wordt uitgeoefend in een volgens de geurwetgeving overbelaste situatie. Diverse woningen zijn gelegen binnen de geurcontouren van dit bedrijf. Uitbreiding behoort niet tot de mogelijkheden. De wetgeving biedt hierop 1 escape. Als een bedrijf op een dergelijke overbelaste situatie wil uitbreiden in dierenaantallen zal het zodanige technische voorzieningen moeten treffen dat de geuremissie van het bedrijf uiteindelijk lager wordt dan in de bestaande situatie. Om een doorgroei te kunnen maken op deze locatie betekent dat niet alleen nieuwe stallen aan de Best Beschikbare Technieken (BBT) moeten voldoen maar OOK alle bestaande stallen aan de BBT moeten gaan voldoen. Omdat het bedrijf in een overbelaste geuromgeving ligt, mag van de reductie van geur die door het toepassen van de BBT wordt behaald slechts 50% van deze “winst” worden opgevuld. Er moet dus al een enorme investering gedaan worden om überhaupt met dieren uit te breiden, maar tevens moet de maximale geuremissie op bedrijfsniveau worden verlaagd. De prijs om uit te breiden in een overbelaste situatie op grond van de geurwetgeving.

Bovendien ligt een eventuele uitbreiding alleen richting de wijstgronden en bebouwde kom van Zeeland in de mogelijkheden. Anders wordt namelijk de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Graspeel verkleind en dit is niet geoorloofd volgens de wetgeving.

Kortom: initiatiefnemer heeft gemeend dat ter plaatse investeren geen duurzame investering is. Ook de gemeente Landerd heeft uitgesproken dat ter plaatse geen sprake is van een duurzame locatie.

Vandaar dat initiatiefnemer nu de mogelijkheden van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling wil gaan benutten om het financieel mogelijk te maken om het bedrijf aan de Graspeel 20 te Zeeland te beëindigen.

2.3 Planontwikkeling.

Omdat investeren op de bestaande locatie geen duurzame investering is, is in overleg met de gemeente Landerd gekeken naar de mogelijkheden van de Regeling Ruimte-voor-Ruimte (RvR) (zie voor een uiteenzetting van deze regeling paragraaf 4.3).

In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd. Op onderhavige locatie staat ruim 3.000 m² (zie tabel op vorige pagina) aan agrarische bedrijfsgebouwen, hetgeen 3 RvR woningen betekent.

De sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen levert in ieder geval een landschappelijke winst op. Maar door de sloop ter plaatse ontstaat tevens een bouwmogelijkheid voor 1 van deze RvR-woningen. Deze woning is in te passen in het straatbeeld en ligt niet binnen de hindercirkel van een ander bedrijf (zie beeldkwaliteit-tekening op bijlage 3)

De overige RvR-woningen zullen, op basis van de Regeling Ruimte-voor-Ruimte, elders op daarvoor in aanmerking komende locaties worden gebruikt. Eventueel buiten de gemeente Landerd.

3. Juridische planopzet

Inleiding

Onderhavig perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd. Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 1999, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 9 mei 2000.

Het perceel heeft de hoofdbestemming Alca: Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden. De medebestemming van dit perceel is A; agrarische bedrijfsdoeleinden. Deze medebestemming ligt niet op de locatie waarop de RvR-woning is beoogd.

Op grond van deze bestemming zijn deze gronden bestemd voor o.a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

De gronden mogen derhalve niet worden gebruikt voor burgerwoningen. Burgerwoningen (meervoud) omdat de bestaande bedrijfswoningen ook zullen moeten worden herbestemd van bedrijfswoning naar burgerwoning. Zij zullen ook de bestemming W (wonen) moeten krijgen.

Plansystematiek

Bestemmingsregeling

Hierboven is inmiddels aangegeven, dat onderhavig project niet past in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd. Perceel is niet bestemd tot een 3-tal burgerwoningen (de 2 bestaande woningen meegenomen)

Wijziging van het vigerend bestemmingsplan middels een procedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (voormalig artikel 11 WRO) behoort in casu niet tot de mogelijkheden. De voorgestelde wijziging past niet binnen de voorwaarden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan Buitengebied.

Derhalve is het noodzakelijk een procedure ex artikel 3.1 van de Wro op te starten. Een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, dan wel een projectbesluit te nemen overeenkomstig artikel 3.10 van de Wro.

B

4. Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven of de beoogde planontwikkeling, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en realiseren RvR-woning binnen de thans geldende landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders past.

4.2 Vigerende juridische regeling

Juridisch bindend is het gemeentelijk bestemmingsplan.

Onderhavig perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd. Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 1999, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 9 mei 2000.

Het perceel heeft de hoofdbestemming Alca: Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden. De medebestemming van dit perceel is A; agrarische bedrijfsdoeleinden. Deze medebestemming ligt niet op de locatie waarop de RvR-woning is beoogd.

Op grond van deze bestemming zijn deze gronden bestemd voor o.a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

4.3 Rijks en provinciaal beleid.

Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

'Ruimte voor ontwikkeling' is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het Rijk echter focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

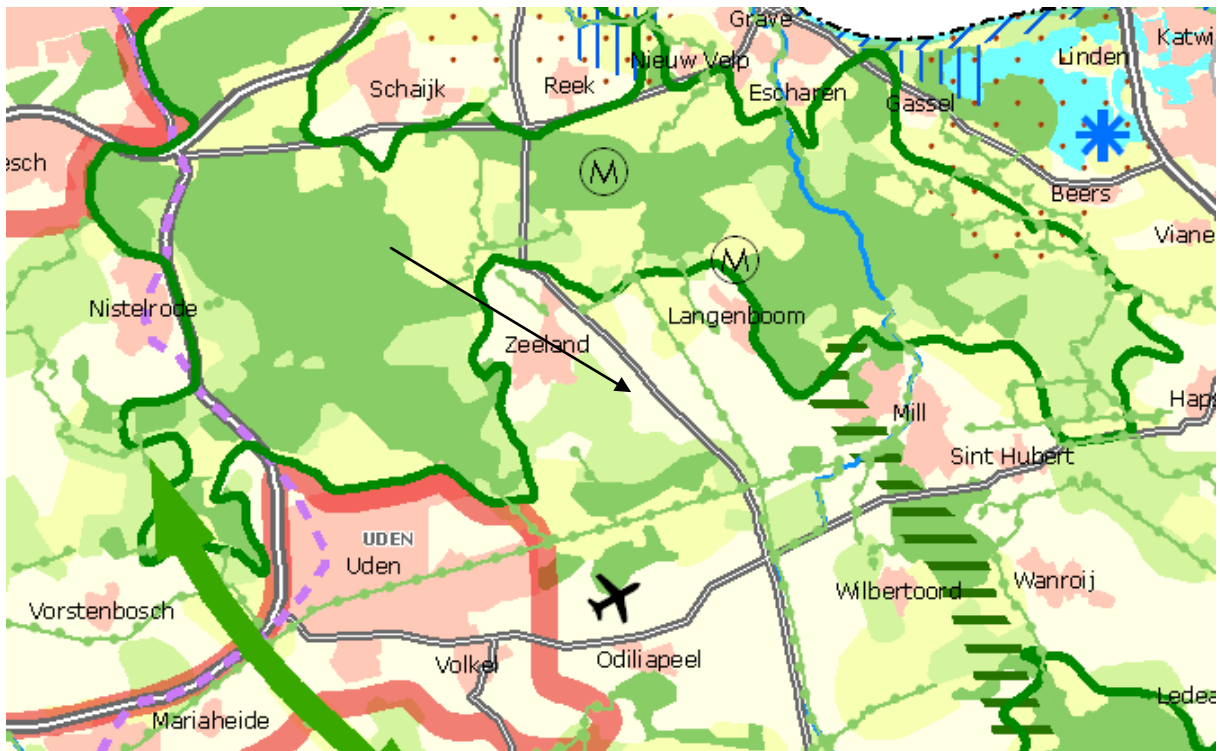
Alle niet-ruimtelijke facetten van het mobiliteitsbeleid en het landbouwbeleid zullen in achtereenvolgens de nieuwe Nota Mobiliteit en de Agenda voor een Vitaal Platteland worden vastgelegd. Met de agenda Vitaal Platteland heeft het kabinet voor het eerst een integrale visie gegeven op een vitaal platteland: economisch, ecologisch en sociaal cultureel. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. De uitwerking moet op gebiedsniveau plaatsvinden om maatwerk te kunnen verrichten. Het Rijksbeleid is verwoord in het 'Streekplan Brabant'. Er is niet gebleken van strijdigheid van het onderhavige bouwplan met het Rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Streekplan

Per 1 juli 2008 heeft de provincie Noord-Brabant haar bestaande ruimtelijke beleid omgezet in een Interimstructuurvisie en een bijbehorende Paraplunota. De Interimstructuurvisie bevat in oofdzak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in "Brabant in Balns. Streekplan Noord-Brabant 2002. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden. Nieuw aan deze visie is de Uitvoeringsagenda 2008-2009. Deze agenda sluit aan op de prioriteiten zoals die genoemd zijn in het Bestuursakkoord 2007-2011 "Vertrouwen in Brabant".

De Interimstructuurvisie Ruimtelijke Ordening beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid. De Paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van de Interimstructuurvisie en bevat alle beleidsstukken, kaarten en plannen. Op grond van deze visie is onderhavige locatie als volgt omschreven:



LEGENDA		bestaand in studie	
Stedelijke regio		Stroomweg	
Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)		Regionaal verbindend net (RVN)	
Ecologische verbindingzone		Hogesnelheidslijn	
GHS-natuur / in combinatie met water		Spoorweg	
GHS-landbouw		HOV-/doorstroomas	
AHS-landschap		Vaarweg	
AHS-landbouw		Intercitystation	
Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)		Stoptreinstation	
Robuuste verbinding *		Vliegveld	
Landschapsecologische zone		Concentratiepunt waterrecreatie	
Nationaal Landschap		Attractiepark van bovenregionale betekenis	
Openheid		Militair terrein	
Winterbed		Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	
Toekomstig winterbed		Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	
Langetermijnreservering winterbed		Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)	
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing uit PKB)		Plangrens	
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing nader te bepalen)			

afbeelding: plankaart structuurvisie

In de structuurvisie van 1 juli 2008 is onderhavig perceel aangewezen als AHS-landbouw. Echter uit de kaart blijkt tevens dat de locatie tegen een gebied met de bestemming GHS-landbouw ligt. Dus tegen de Groene Hoofdstructuur aan. De uitbreidingsmogelijkheid die er voor dit bedrijf eventueel zou zijn is richting Groene Hoofdstructuur. Een ongewenste ontwikkeling.

Reconstructieplan

De reconstructiewet levert het wettelijk kader voor de herinrichting van het landelijke gebied. Een van de elementen hiervan is de integrale zonering van het buitengebied. In de integrale zonering wordt onderscheid gemaakt tussen:

- *extensiveringsgebieden*: voor de intensieve veehouderij zijn hier geen uitbreidingsmogelijkheden;
- *verwevingsgebieden*: bestaande bedrijven kunnen binnen de huidige omvang actief blijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden en oprichting zal niet toe worden gelaten. In incidentele gevallen, bij gunstig gelegen, locaties zullen nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden zijn;
- *landbouwontwikkelingsgebieden*: in deze gebieden wordt aan de intensieve veehouderij ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

In dit plan wordt het gebied aangeduid als verwevingsgebied. Enkel in gunstig gelegen locaties zullen voor bedrijven voldoende ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Dus op grond van beide plannen is agrarische bedrijfsontwikkeling moeilijk. Derhalve is gekozen voor bedrijfsbeëindiging en sloop van de locatie in ruil voor woningen.

Ten aanzien van woningbouw ter plaatse, dus in het buitengebied, zegt de Interimstructuurvisie:

Rood-voor-groen

Ter bevordering van ruimtelijke kwaliteit is de toepassing van het "rood-voor-groen-principe" mogelijk. Dit houdt in dat stedelijke functies (rode functies) worden toegestaan in het buitengebied in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied (groene kwaliteiten). Gedeputeerde Staten hebben voor diverse onderwerpen een rood-voor-groen-beleid uitgewerkt, zoals de regeling Ruimte voor ruimte, de regeling Ruimte voor ruimte verbreed, de ontwikkelingsmogelijkheden voor bebouwingsconcentraties en de regeling voor nieuwe landgoederen.

Door de sloop van 3.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied is absoluut sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. De woning die aan de Graspeel wordt gebouwd past binnen het bebouwingslint van deze weg. Om dit te visualiseren is een beeldkwaliteitstekening gemaakt (zie bijlage 3)

Aan deze voorwaarden van de Interimvisie wordt voldaan. Tevens wordt hierin verwezen naar de Regeling Ruimte-voor-ruimte. Deze regeling omvat het volgende:

Regeling 'Ruimte voor ruimte'

In het kader van de Reconstructiewet heeft de provincie Noord Brabant, conform het *'Pact van Brakkenstein'* de regeling 'Ruimte voor ruimte' verder uitgewerkt. Deze regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

De regeling 'Ruimte voor ruimte' luidt als volgt:

- 1) In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.
- 2) De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden en Oost Brabant.
- 3) De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten *'Pact van Brakkenstein'* (maart 2000).
- 4) De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisie Plus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
- 5) De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
- 6) Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
- 7) Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
- 8) De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.
- 9) Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een Beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
- 10) De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.
- 11) Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.
- 12) Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een

passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.

13) Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Toets aan de genoemde voorwaarden

1.

Ter plaatse aan de Graspeel 20 te Zeeland staat 3.000 m². Dit betekent dat 3 woningen gerealiseerd kunnen worden.

2.

Zeeland ligt in Oost-Brabant.

3.

Toets door de provincie.

4.

Conclusie is dat onderhavig perceel in een bebouwingscluster ligt.

5.

De gemeente heeft middels brief reeds aangegeven dat een woning ter plaatse goed inpasbaar is in het straatbeeld

6

Onderhavige locatie ligt niet in een groene hoofdstructuur.

7

Binnen het perceel zijn geen cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarden aanwezig. Door de woning aan te laten sluiten bij de bestaande woningen in de omgeving wordt de bestaande bouwstijl gerespecteerd en dus blijft het historisch patroon van bebouwing aan de Graspeel intact. Doordat de stankcirkel van de bestaande vergunning Wet Milieubeheer vervalt worden de ammoniak- en stankuitstoot op de omgeving vermindert. Dit is vooral voor te ontwikkelen plannen "over de Langenboomseweg" een sterke verbetering, o.a. locatie Nieuwveld. De erfbeplanting na realisatie van de plannen is een verbetering voor het landschapsbeeld ter plaatse, waar nu alleen maar schuren kaal in het landschap staan. Voor wat betreft geluid en verkeersdruk is er een verbetering van de situatie doordat het verkeer ter plaatse voor het landbouwbedrijf verdwijnt. Ook wordt door het verdwijnen van de mestopslag de milieubelasting vermindert.

8

Ten aanzien van de ammoniakregelgeving heeft een extra woning geen consequenties. De ammoniakregelgeving beschermt alleen voor verzuring gevoelige gebieden, zoals bossen. De ammoniakuitstoot per bedrijf wordt berekend vanuit het agrarische bedrijf. De aanwezigheid van burgerwoningen in de omgeving heeft op deze berekening geen invloed. Ten aanzien van de stankregelgeving kan een extra woning wel beperkend zijn. Gekeken is naar de Wet geurhinder en veehouderij. Een extra woning aan de Graspeel beperkt geen enkel agrarisch bedrijf in de omgeving.

9

Een beeldkwaliteitsplan wordt bij het verzoek overlegd. Hiernaar wordt verwezen.

10

De 3.000 m² te slopen stalruimte op de bestaande locatie heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

11

De zekerheidstelling dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van gebouwen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse wordt voldaan. De milieuvergunning op de betrokken locaties zal na sloop voor wat betreft de te beëindigen intensieve veehouderij tak worden ingetrokken.

Daarnaast moet minimaal 3500 kg fosfaat voor alleen de nieuwe woning in Assen doorgehaald die voldoet aan de voorwaarde van artikel 6 milieuwinst uit de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte, en is op de te slopen hoofdlocatie minimaal 700 kg fosfaat doorgehaald.

Voor de locatie zelf zal de vergunning Wet Milieubeheer worden ingetrokken en zal een sloopvergunning worden aangevraagd.

12

Voor de locatie zelf wordt de huidige locatie burgerbestemming en ook Graspeel 18a wordt bestemd als burgerlocatie.

13

Er zijn op de locatie geen concrete plannen die mogelijkheden bieden om op andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen te komen. Voorwaarde is natuurlijk wel, dat de bedrijfsgebouwen verdwijnen anders wordt de kans op illegale bedrijfsactiviteiten in het buitengebied groter.

Buitengebied in ontwikkeling

Met de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven.

Het Brabantse platteland is in ontwikkeling. Door economische omstandigheden stoppen veel agrariërs met hun bedrijf, maar er zijn er ook die op zoek gaan naar een nieuwe - of nevenfunctie. Het zoeken naar inkomsten voor de agrarische sector is essentieel voor behoud en beheer van het Brabantse platteland. De nota schetst de ruimtelijke kaders voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook voor particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken.

De bebouwingsconcentraties, waartoe ook de kernrandzones behoren, hebben een bijzondere plek gekregen. Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijft. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling strakke richtlijnen vast te leggen van wat wel en niet mag; het Brabantse landschap met verschillende verschijnvormen vraagt om een gedifferentieerde benadering. Daarom biedt de Provincie gemeente de vrijheid om rekeninghoudend met de doelstellingen uit de nota, eigen beleid te ontwikkelen waarmee ingespeeld kan worden op de vragen uit de samenleving.

Conclusie

Gezien het voorafgaande voldoet de ontwikkeling van het project met een woning aan de Graspeel aan alle voorwaarden die door de provincie in het streekplan 2002 verbonden zijn aan de regeling 'Ruimte voor ruimte'. Verder past het in het beleid van de gemeente om het gebied te zien als een bebouwingscluster en draagt het bij aan de uitstraling van het gebied.. Concluderend doet het initiatief geen afbreuk aan de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarden, eerder is het ten opzichte van de bestaande situatie een significante verbetering van deze waarden.

Vanuit de overeenkomst van Cork kan gesteld worden dat onder de noemer stank en de mogelijkheden voor het bouwen van woonhuizen er maatwerk verricht moet worden. Op basis van dit maatwerk voor de locatie is te concluderen dat de bouw van een woning goed past binnen de situatie ter plekke. Er wordt namelijk voorkomen dat in de nabijheid van het dorpje Zeeland intensieve veehouderij aanwezig is en verder ontwikkeld wordt, die thans reeds stankoverlast veroorzaakt. De dichtstbijzijnde burgerwoning is namelijk gelegen op 8 meter afstand.

4.4 Gemeentelijk en regionaal beleid

Onderhavig perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd. Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 1999, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 9 mei 2000.

Het perceel heeft de hoofdbestemming Alca: Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden. De medebestemming van dit perceel is A; agrarische bedrijfsdoeleinden. Deze medebestemming ligt niet op de locatie waarop de RvR-woning is beoogd (zie bijlage 4)

Op grond van de hoofdbestemming zijn deze gronden bestemd voor o.a. de instandhouding van landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden in combinatie met agrarische bedrijfsvoering.

Op grond van de medebestemming: Agrarische bedrijfsdoeleinden zijn de gronden bestemd voor onder andere de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op grond van artikel 19, lid 3 van de bestemmingsplanvoorschriften zijn gebouwen mogelijk binnen het gehele bestemmingsvlak.

De gronden zijn derhalve agrarisch bestemd en mogen niet worden gebruikt voor burgerwoningen.

Derhalve dient een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied plaats te vinden danwel een ontheffing te worden verleend.

Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Landerd geeft aan dat ter plaatse sprake is van "Jonge Ontginningslinten".

Jonge ontginningslinten worden gekenmerkt door langgerekte landschappelijke lijnen met bebouwing in lage dichtheden.

Ontginningslinten bestaan uit rechte rooilijnen met bebouwing op redelijk gelijkmatige afstand van elkaar. De bebouwing dateert van verschillende periodes en is opgebouwd uit verschillende bebouwingselementen. Vaak bestaat de bebouwing uit een eenvoudige hoofdmassa, geflankeerd door één of meerdere bijgebouwen. De erven van de boerderijen kennen een zware erfbeplanting.

Voor de bebouwingskarakteristiek voor de jonge ontginningslinten van Landerd zijn gebiedsgerichte welstandscriteria bepaald.

Met de ontwikkeling van de woning zullen deze criteria in acht worden genomen.

Om een beeld te krijgen van het bebouwingslint is een beeldkwaliteitstekening gemaakt. Die is als bijlage 3 toegevoegd.

5. Milieuaspecten en waarden.

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische relevante aspecten die voor dit project van toepassing zijn.

5.2 Bedrijven en Milieuzonering

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij veroorzaakt onderhavig bedrijf een overbelaste leefomgeving. Bedrijfsbeëindiging levert ter plaatse een verbetering op van de leefomgeving.

Een omwisseling van bedrijfswoningen naar burgerwoningen alsmede het toevoegen van een burgerwoning levert op grond van de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmeringen op voor de in de omgeving gelegen bedrijven. De woningen blijven namelijk buiten de hindercirkels van omliggende bedrijven.

5.3 Externe veiligheid

Integrale veiligheid is een verzamelnaam voor alles wat bedrijven ondernemen om de veiligheid en gezondheid van de mens en milieu te beschermen. Door middel van het naleven van de voorschriften van de milieuvergunning wordt er binnen de inrichting verantwoord omgegaan met deze aspecten.

Echter het bedrijf wordt beëindigd en de milieuvergunning ingetrokken. Wel wordt 1 extra woning ter plaatse gerealiseerd.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn echter geen LPG-tankstations of chemische fabrieken gelegen waarop het Besluit Externe Veiligheid van toepassing is.

Externe veiligheid is dan ook geen aspect wat de planvorming belemmerd.

5.4 Waterhuishouding

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. Met dit besluit wordt de zogenaamde watertoets verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985. Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wet op de waterhuishouding (art.1 Wwh). Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast

veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook de gevolgen van het ruimtelijke plan voor de waterkwaliteit en verdroging bezien worden.

Waterhuishoudkundige aspecten.

De locatie, Graspeel 20 te Zeeland, gemeente Landerd, is:

1. niet is aangewezen als waterwingebied of gelegen is in de 25- en 100 jaarszone op grond van de Provinciale Milieuverordening;
2. als **wijstgrond** aangewezen in het streekplan onder het hoofdstuk "Geohydrologische deelgebieden" (zie bijlage 4; foto 1), en als zoekgebied wijstgronden onder het hoofdstuk "Reconstructieplannen" (zie bijlage 4; foto 2);
3. **geen** gronde met een water- of waterbergingsdoel;
4. geen grond met een overige waterhuishoudkundige functie op grond van het waterhuishoudingsplan;
5. zoals uit bijlage 4, foto 3 en 4 is te concluderen, een locatie waar waterkwaliteit prioriteit heeft.

Door de sloop van de bedrijfsgebouwen zal alleen nog maar hemelwater infiltreren in de grond en geen locale verontreinigingen.

In het kader van de bewaking van de kwaliteit van het oppervlakte water worden in de bouw (daken en dakgoten) van de woning geen materialen toegepast die uitlogen of uitspoelen (geen onbehandelde zink of koperen goten, zacht PVC en bitumen).

6. geen attentiegebied is of beschermd gebied op grond van de verordening waterhuishouding;

Daarnaast blijkt uit bijlage 4, foto 6, dat de locatie waar de stallen momenteel nog staan sprake is van door landbouw beïnvloed grondwater. Op de locatie waar de woning gepland is, is sprake van grondwater wat niet door menselijk handelen is beïnvloed.

Concluderend kan hieruit worden aangenomen, dat het grondwater ter plaatse van de woning nog de natuurlijke waarden heeft.

In foto 7 is nog te zien dat op de locatie waar de stallen staan sprake is van een gebied waar sprake is van "soms kwel", bij de woning is dit "meestal kwel". Met dit laatste zal tijdens de bouw van de woning terdege rekening worden gehouden.

De woning zal tevens worden aangesloten op de bestaande in de Graspeel aanwezige riolering (huishoudelijk afvalwater). Door het nagestreefde hergebruik / de nagestreefde infiltratie van hemelwater blijft de extra belasting op de riolering zo beperkt mogelijk.

Samenvattend kan worden gesteld dat door de bouw van de woning geen waterkundige functies beperkt worden.

Door het saneren van de stallen zal een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie optreden.

Waterschap Aa en Maas

De locatie valt binnen het waterschap Aa en Maas.

Aangezien het een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is, kan een advies van het waterschap nodig zijn en is de gemeente de controlerende instantie t.a.v. de waterhuishouding binnen het plangebied.

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren uit het NBW. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

1. Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie
2. Hemelwater bergen in open water
3. Hemelwater brengen naar kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi's, bassins, kratten, kelders).

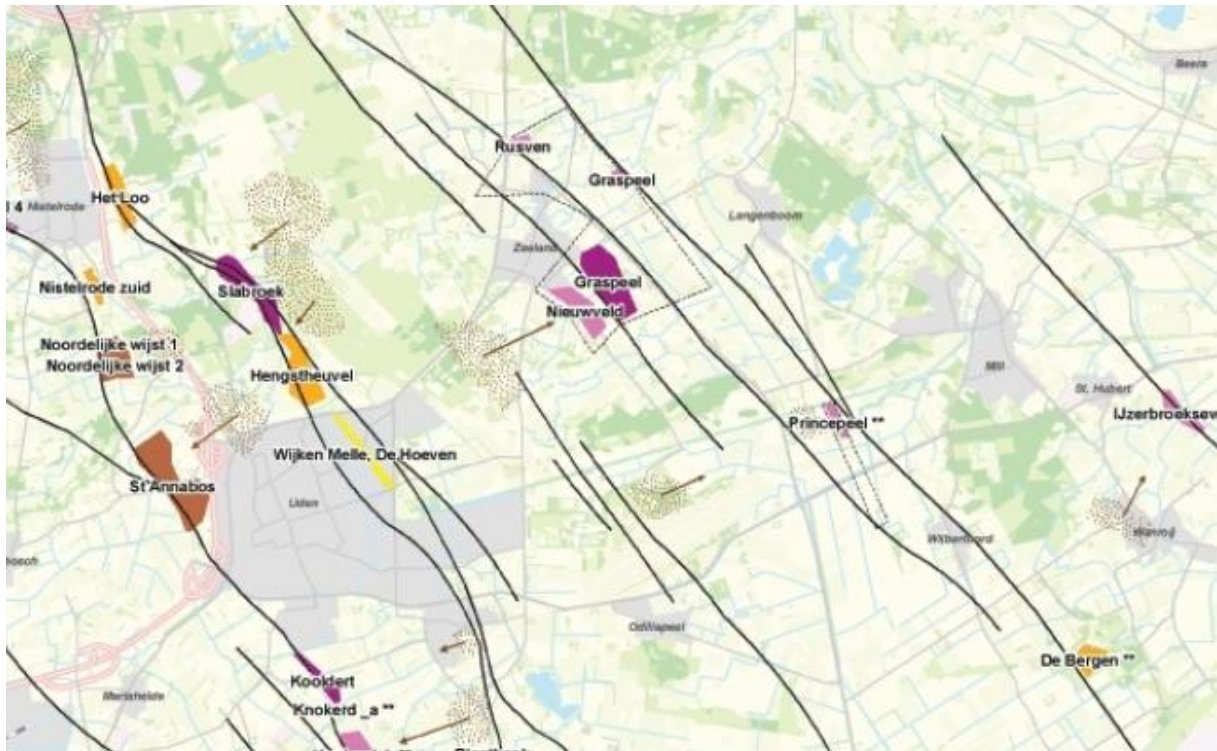
In de voorgenomen activiteit wordt een verkleining van het verhard oppervlak van 3.000 m² gerealiseerd. 3.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen. Ook de erfverharding wordt verwijderd waardoor het verhard oppervlak nog verder wordt verkleind.

Door de nieuwe woning zal een zeer klein gedeelte wederom worden verhard. Uitgaande van een royale woning zal het bebouwde oppervlak circa 350 m² bedragen.

Dit betekent dat geen compenserende maatregelen dienen te worden getroffen om verhard oppervlak te compenseren. Het verhard oppervlak wordt aanmerkelijk verkleind waardoor hemelwater ter plaatse kan infiltreren in de bodem.

Deze waterparagraaf is reeds toegezonden aan het waterschap Aa en Maas. De reactie van het Waterschap, van Mevrouw Daemen, is tevens in bijlage 4 toegevoegd.

Het waterschap vraagt nog aandacht voor het wijstgebied. In bijlage 4 van dit bestemmingsplan was de passage over de wijstgronden genomen uit de Structuurvisie van de Provincie Noord-Brabant. Echter bij het Waterschap was een recentere kaart aanwezig afkomstig uit het rapport "Nadere informatie wijstgebieden". Een passage hieruit is hieronder weergegeven.



Legenda

Wijstkartering

- Breuken
- Richting grondwaterstroming bij intrekgebied
- ⊞ Mogelijke infiltratie gebieden wijst
- ⊞ Mogelijk gerelateerde wijstgebieden

Wijstgebieden inventarisatie 2007

- Klasse**
- A1 (zichtbare breuk, kwel aan maaiveld)
 - A2 (zichtbare breuk, kwel in sloten)
 - C1 (onzichtbare breuk, kwel aan maaiveld)
 - C2 (onzichtbare breuk, kwel in sloten)
 - D (wijst in stedelijk gebied)

Ondergrond

- Autosnelweg
- Hoofdweg
- Overige wegen
- Spoorweg
- waterlopen
- Waterschapsgrens

Noot:

Wijstgebieden met ** achter de naam (zoals bij Soeloop **) vragen om nader onderzoek

passage: kaart wijstgronden.

Uit dit rapport blijkt, dat onderhavige locatie in gebied C1 ligt, “onzichtbare breuk, kwel aan maaiveld”

In het rapport “Nadere informatie wijstgronden” zijn een aantal herstelmaatregelen aangegeven. Deze zijn hieronder weergegeven:

De meest effectieve ingrepen zijn:

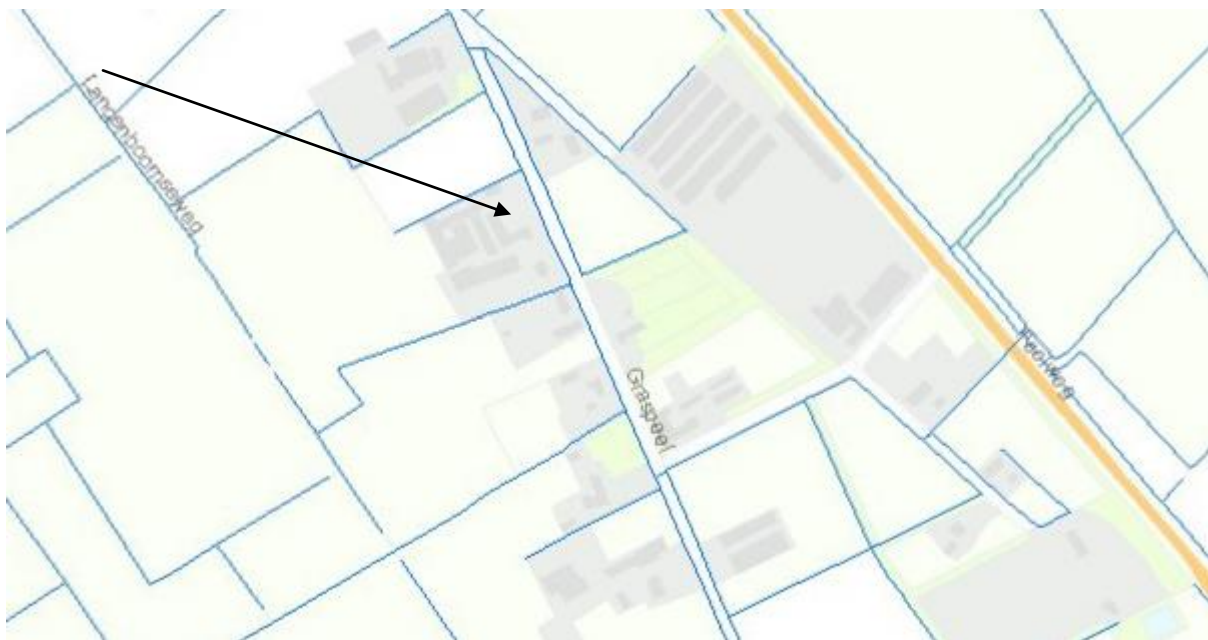
- *het herstel van de breuk of het stoppen van grondwateronttrekkingen;*
- *niet te veel drainage*
- *geen grote onttrekkingen*
- *in het intrekgebied moet regenwater goed kunnen infiltreren*
- *om de hoge waterkwaliteit vast te houden, moet vervuiling worden tegengegaan.*

Door de afbraak van het agrarisch bedrijf verdwijnt er een grondwateronttrekking. De dieren worden namelijk van eigen water voorzien middels een bron. Deze onttrekking van grondwater zal worden beëindigd, hetgeen goed is voor het herstel van de wijstgronden.

Door de bouw van een woning wordt geen grondwater onttrokken, het regenwater van de woning zal infiltreren in de bodem en vervuiling wordt tegengegaan door het gebruik van niet-uitlogende materialen tijdens de bouw.

Bovenstaande ontwikkeling is dus door het verdwijnen van een onttrekking zeker ten gunste van de wijstgebieden. Met de bouw van de woning is met alle aspecten van de wijstgronden die eventuele schade aan de wijst kunnen opleveren, rekening gehouden waardoor de schade nihil is.

Tevens is nog door het Waterschap gevraagd naar de eventuele sloten in de omgeving. De sloten zijn niet in bijlage 4 opgenomen. Vandaar dat ze in dit hoofdstuk worden aangegeven.



aanwezige sloten

De woning wordt gerealiseerd op de locatie van de pijl. De woning komt exact tussen twee andere woningen te liggen. Naast deze twee bestaande woning lopen sloten. Dus van een eventuele keurzone voor deze woning kan geen sprake zijn.

5.5 Bodem

De gronden waarop de nieuwbouw gepland is zijn in gebruik als tuin. In de bestemmingen tuin zijn, zo blijkt uit ervaring, nagenoeg nooit verontreinigingen aanwezig. Dus de locatie is zeer waarschijnlijk schoon.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.

Voor de woning zal te zijner tijd, bij de aanvraag om bouwvergunning, een bodemonderzoek overeenkomstig de NVN 5740 worden aangeleverd.

5.6 Geluid

Voor het bedrijf aan de Graspeel 20 is een milieuvergunning aanwezig. Op grond van deze vergunning is het ter plaatse toegestaan een geluidsbelasting (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{AAR,LT}$) toegestaan van:

- 45 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 uur en 19.00 uur);
- 40 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 uur en 23.00 uur);
- 35 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 uur en 07.00 uur).

Als maximale geluidsniveua (L_{Amax}) geldt:

- 70 dB(A) in de dagperiode
- 65 dB(A) in de avondperiode
- 60 dB(A) in de nachtperiode

Deze geluidsbelasting zal na beëindiging van het agrarisch bedrijf verdwijnen. Gezien de omgeving van dit bedrijf, een omgeving met vooral burgerwoningen in het buitengebied, is **een verlaging van het geluidsniveau wel gewenst**.

Het aspect geluid levert dan ook geen belemmeringen op voor dit project.

Nieuwe woning

Een woning is een geluidsgevoelig object. De optredende geluidsbelasting op de voorgevel van deze woning moet voldoen aan de grenswaarde van $L_{den} = 48$ dB.

Het wegverkeer op de Graspeel is rustig verkeer. Door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf aan de Graspeel 20 zal een aanmerkelijk deel van het agrarisch bulkvervoer van de Graspeel verdwijnen. Het geluidsniveau van het wegverkeer zal afnemen.

Doch, uit berekeningen van de gemeente Landerd is gebleken, dat ter plaatse sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Derhalve zal bij de aanvraag om bouwvergunning voor deze woning door middel van isolatieberekeningen worden aangetoond dat de gevelwering voldoende is om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen.

5.7 Natuur

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden.

Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten. Na de publicatie van deze richtlijn in 1979 kregen de lidstaten twee jaar de tijd om de nodige wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen in werking te laten treden om aan de bepalingen en dus de doelstelling van deze richtlijn te voldoen.

Bij dit laatste gaat het globaal om twee zaken: enerzijds het implementeren van de richtlijnen binnen de Nederlandse regelgeving en anderzijds de aanwijzing van speciale

beschermingszones. In 2000 heeft Nederland een aanvullende lijst van gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszone bij de Europese commissie ingeleverd.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde dier- en plantensoorten van communautair belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones. Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook

soortenbescherming. Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van die in de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status.

Buiten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn kennen we ook de Wetlands gebieden. Dit zijn waterrijke gebieden zoals moerassen. Deze natuurgebieden hebben belangrijke functies, onder andere voor trekvogels, vissen en andere waterdieren. Wetlands en de planten- en diersoorten die erin leven, worden beschermd door het Ramsar verdrag uit 1971.

Natura 2000

Natuurbeschermingswet (Nb-wet)

De Natuurbeschermingswet is een instrument ter bescherming van unieke nationale en

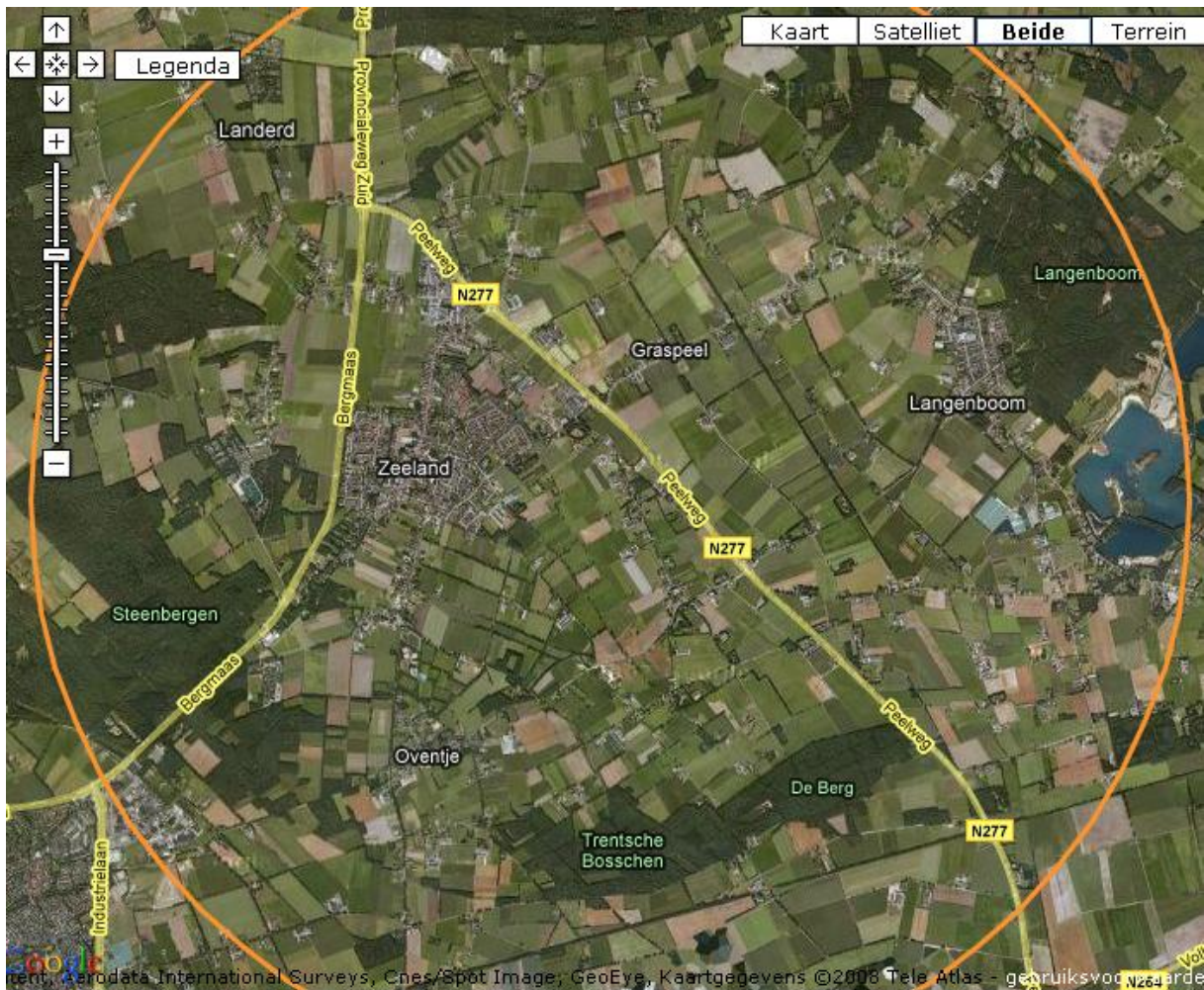
Europese natuurwaarden. De kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten in deze natuurgebieden mag niet verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in of in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden conform de richtlijn getoetst.

De gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 in werking getreden (Stb. 2005, 282). Dit heeft onder meer gevolgen voor de habitattoets die op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn verplicht is. Voor de Vogelrichtlijngebieden geldt dat vanaf 1 oktober 2005 de habitattoets plaatsvindt bij het verlenen van de Natuurbeschermingswetvergunning. Het is niet meer nodig de habitattoets te doen bij het verlenen van de milieuvergunning. Voor de Habitatrichtlijngebieden moet de habitattoets nog wel worden gedaan bij het verlenen van de milieuvergunning.

Pas als de Habitatrichtlijngebieden zijn aangewezen door de minister van LNV gaat de habitattoets over naar de vergunning van de Natuurbeschermingswet 1998. Als een habitatrichtlijngebied samenvalt met een beschermd natuurmonument of een vogelrichtlijngebied - en dus Natuurbeschermingswet-vergunningplichtig is - dient, conform de jurisprudentie de habitattoets volledig in het kader van de Natuurbeschermingswetvergunning-verlening wordt uitgevoerd.

Natura 2000

De vogel- en habitatgebieden genoemd in de Natuurbeschermingswet worden ook wel de Natura 2000 gebieden genoemd.



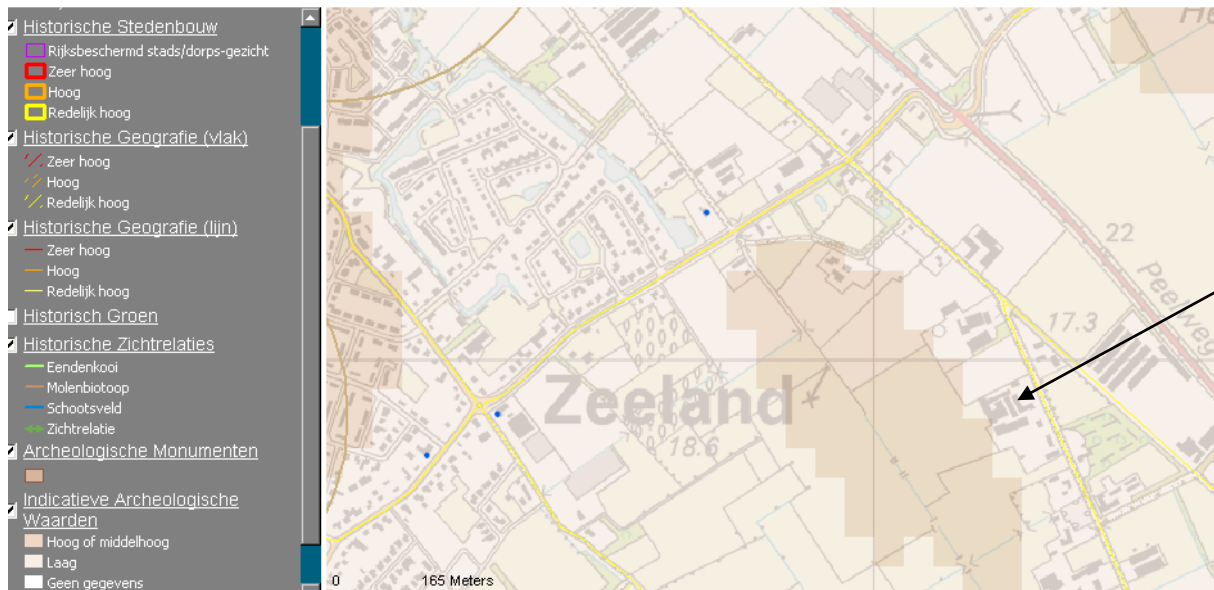
bron: site ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit

Uit bovenstaande tekening blijkt dat in de omgeving dergelijke te beschermen gebieden niet aanwezig zijn. Doch het verdwijnen van een ammoniakuitstoot van 3.678,2 kg ammoniak zal alle ter plaatse aanwezige niet te beschermen natuur ten goede komen.

5.8 Cultuurhistorie en Archeologie

De locatie ligt niet in een cultuurhistorische omgeving.

Op de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) ligt het de projectlocatie een zone met een lage verwachtingswaarde.



afbeelding : cultuurhistorische waardenkaart

5.9 Luchtkwaliteit

Regelgeving

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂.

Ministeriële regeling NIBM

In een ministeriële regeling wordt de AMvB NIBM verder uitgewerkt. Waar mogelijk worden getalsmatige grenzen gesteld aan de omvang van nieuwe projecten. Het gaat bijvoorbeeld om een maximum aantal nieuwe woningen, kantooroppervlakte en grootte van landbouwbedrijven. Een nieuw project dat binnen deze grenzen blijft, is per definitie NIBM. Als een nieuwe ontwikkeling buiten de grenzen van de ministeriële regeling valt, kan het bevoegde gezag berekeningen maken om alsnog aannemelijk te maken dat het project minder dan 1,2 microgram/m³ bijdraagt aan de luchtvervuiling.

NSL (Nederlands Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het NSL. Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen

zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

Op 27 juni 2008 heeft het kabinet het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL) gepresenteerd. Minister Cramer ziet het NSL als de ruggengraat van de Wet Luchtkwaliteit

Tussenperiode

Het NSL is erop gericht de grenswaarden in 2010 (fijn stof) en 2015 (NO₂) te halen. Deze termijnen wijken af van de huidige Europese regelgeving (die zijn 2005 respectievelijk 2010). Eind 2007 wordt een nieuwe Europese richtlijn verwacht die het mogelijk maakt uitstel te vragen om te voldoen aan de grenswaarden. Pas als de Europese Commissie het verzoek tot uitstel honoreert, kan het NSL in werking treden. In de periode tussen de inwerkingtreding van de wet (2007) en van het NSL moeten projecten die 'in betekenende mate bijdragen' (IBM) gewoon aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit getoetst worden, net als onder het huidige Besluit luchtkwaliteit 2005. Als de grenswaarden dan overschreden worden, moeten IBM-projecten via projectsaldering worden gecompenseerd. Na de interim-periode blijft projectsaldering mogelijk. Ook kan dan een bestaand IBM project binnen het NSL worden vervangen door een vergelijkbaar nieuw IBM project. Specifiek voor deze tussenperiode komt er een aangepaste grens voor 'niet in betekenende mate' van 1%.

Op 19 juli 2008 is de gewijzigde Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 van kracht geworden

Wijziging Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Ten opzichte van de Regeling beoordeling van 8 november 2007 zijn belangrijke wijzigingen:

- de maximale reken- of meetafstand bij toetsing van NO₂ bij wegen is nu ook tien meter;
- het rekenpunt dat bij toetsing bij wegen wordt gekozen is, zover mogelijk, voor een lengte van 100 meter representatief;
- een emissiefactor is een factor die de uitstoot van een luchtverontreinigende stof per dier per jaar of per voertuigkilometer weergeeft. In 2008 zijn namelijk voor de eerste keer ook emissiefactoren van fijn stof voor veehouderijen bekend gemaakt;
- het ministerie van VROM zal nu ook jaarlijks grootschalige dubbeltellingscorrectiegegevens van stikstofdioxide, fijn stof en ozon bekend maken.

Alle wijzigingen in de regeling beoordeling staan in de Wijziging Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Ook dierenverblijven stoten dus fijn stof uit. Tot februari 2009 geldt een overgangsregeling die bepaald dat een concentratiebijdrage van minder dan 1% van de grenswaarde als niet in betekende mate wordt beschouwd.

Door de afname van een zeugenhouderij met bijbehorend fijn stof, een afname van het agrarisch wegverkeer ter plaatse zal de bijdrage aan fijn stof door dit project **afnemen**.

Bovendien is woningbouw opgenomen in het Besluit Niet In Betekekende Mate (NIBM). Daarin is aangegeven wanneer een project beneden de gestelde capaciteit blijft van het besluit het project automatisch niet-in-betekende-mate is.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium (interimperiode):

≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2)

Onderhavig project blijft ruimschoots beneden de grenswaarde voor woningbouw en is dus NIBM. Een onderzoek naar een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Derhalve is geen onderzoek uitgevoerd naar de concentratiebijdrage aan fijn stof.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Initiatiefnemer zal zelf zorgdragen voor de haalbaarheid van dit project, hetgeen reeds door een financieringsinstelling akkoord is bevonden.

Planschade

Uitgangspunt voor het advies planschaderisico is de jurisprudentie die is gevormd over de toepassing ex. Artikel 6.1 Wro. Ingevolge deze wettelijke schadevergoedingsregeling kent het college van burgemeester en wethouders aan een belanghebbende die ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan dan wel als gevolg van een wijziging ex artikel 3.6 Wro schade lijdt of zal lijden, welke niet is verjaard, die redelijkerwijze niet te zijner laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet door onteigening of anderszins is verzekerd een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. Van de eventuele waardevermindering is 2% voor eigen risico.

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend rij uitzicht
- Een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid
- Een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf
- Een beperking van de bouw mogelijkheden
- De uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast)
- Een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering

Gezien de locatie van het realiseren van het onderhavige project en gelet op de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de woningen aan weerszijden van het plangebied echter geen sprake. De verdwijning van de bedrijfsgebouwen zal leiden tot een ruimtelijke kwaliteitstijning en voor omwonenden een verbetering van de omgeving betekenen.

Om dit visueel te maken is er een beeldkwaliteitstekening gemaakt (zie bijlage 3). Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging zeer waarschijnlijk geen planschade ex. Artikel 6.1 Wro zal ontstaan. Dat het project geen mogelijke waardevermindering tot gevolg zal hebben van de omliggende percelen.

BESTEMMINGSPLANKAART



Situatie SVBP 2008



Situatie

Gemeente : Londerd
 Sectie : H
 Nummer : 2544
 Schaal : 1 : 1000

► Aanduiding voorgevel



www.dlvbnt.nl

DLV Bouw, Milieu en Techniek BV

.DLV

Benaming:
 Situatietekening a.d. Graspeel 20 te Zeeland

Opdrachtgever:
 Mts. G.P.M. Weren
 Achterdijk 58
 5451 NN Mill
 Telefoon: 0486-452711

Postbus 511 5400 AM Uden
 Telefoon: 0413 - 336800
 Telefax: 0413 - 336806
 E-mail: d.kochberger@dlv.nl

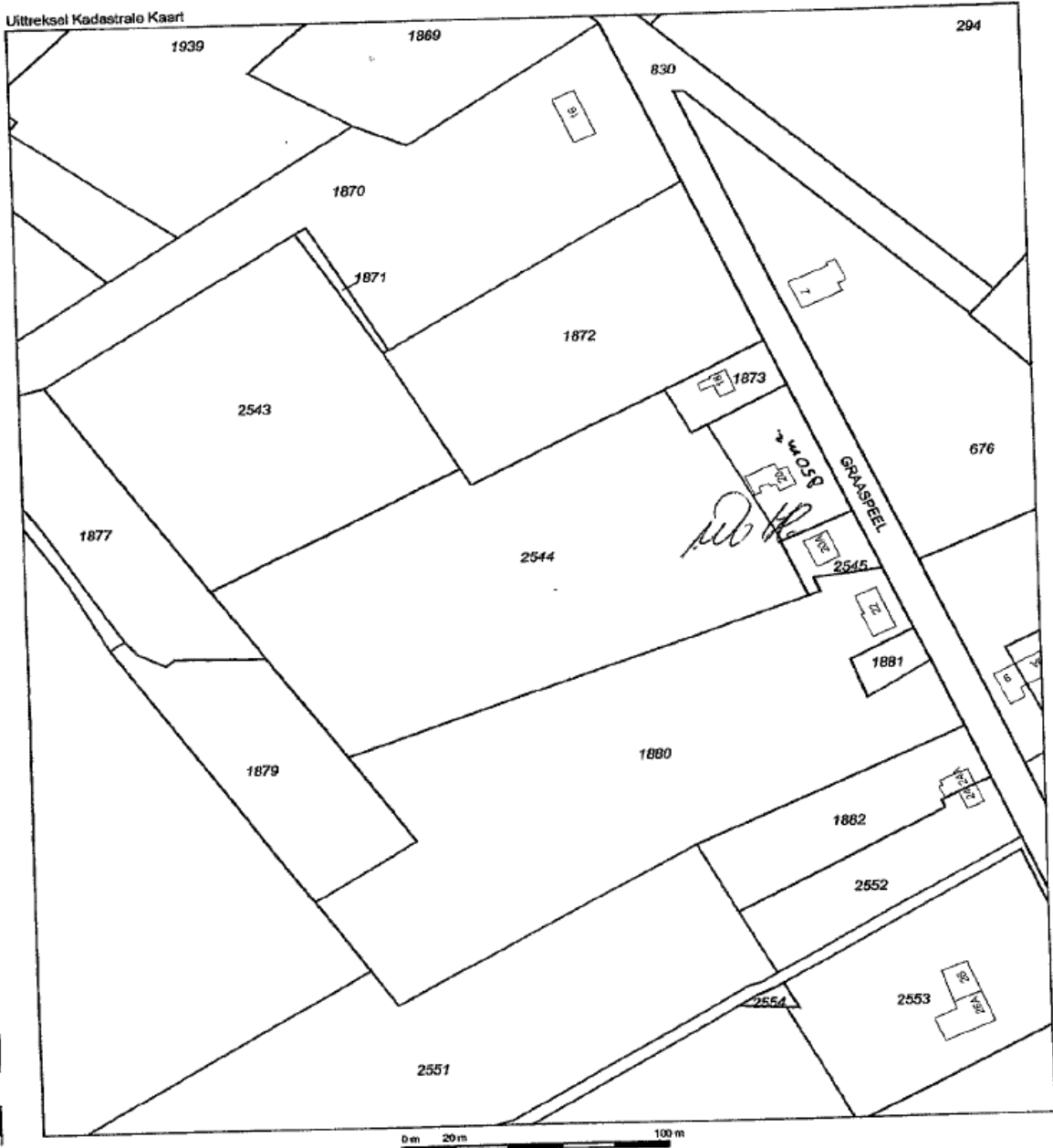
Ir Damir Kochberger
 Arch. reg.; 1,970601,002 Architect BNA

Schaal:
 1:1000
 Datum: 19-09-'08 W.D.

A	D
B	E
C	F

1640371 SIT-V12

Bijlage 1 Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:2000

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer

Kadastrale gemeente ZEELAND
 Sectie H
 Perceel 2544

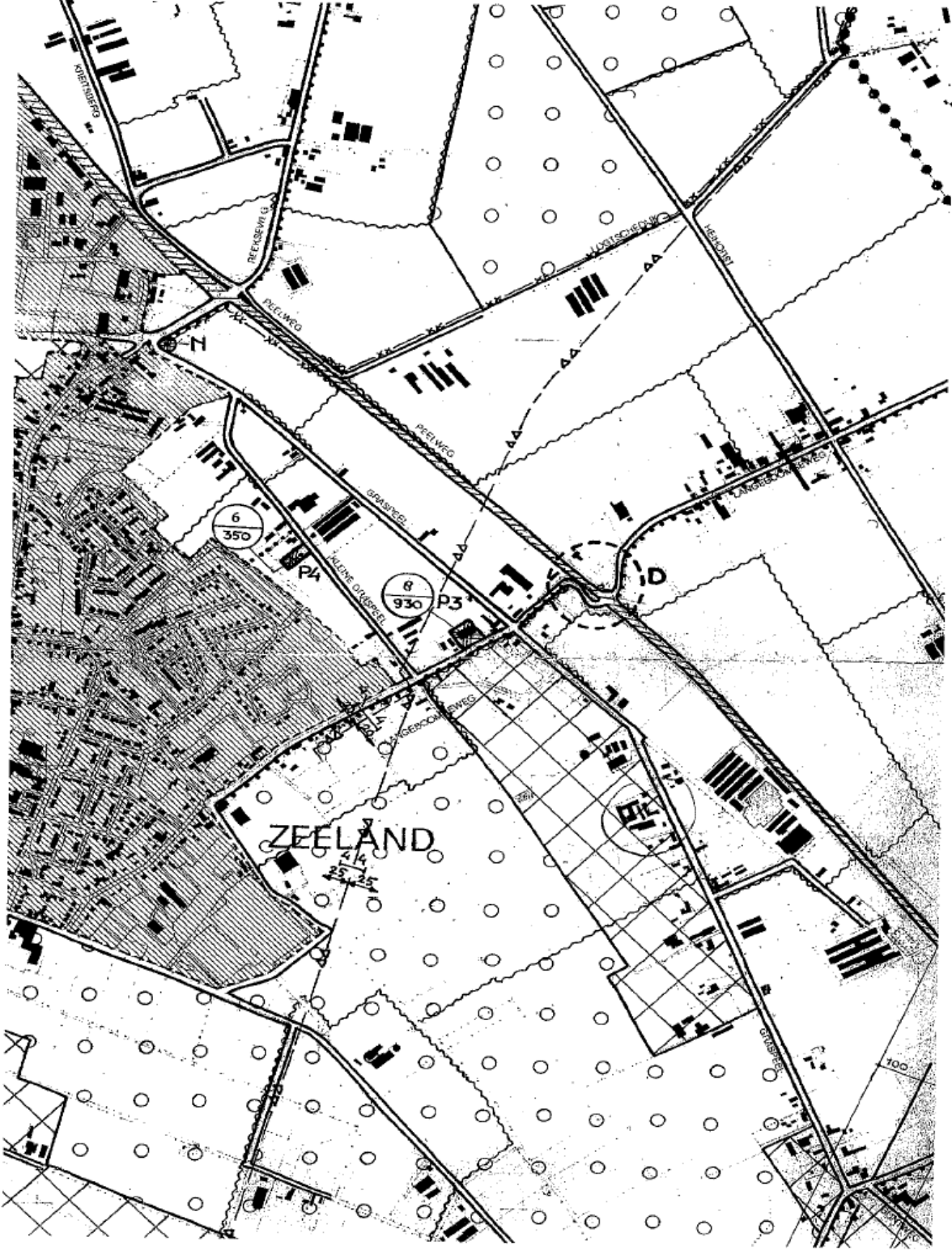
— Kadestrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

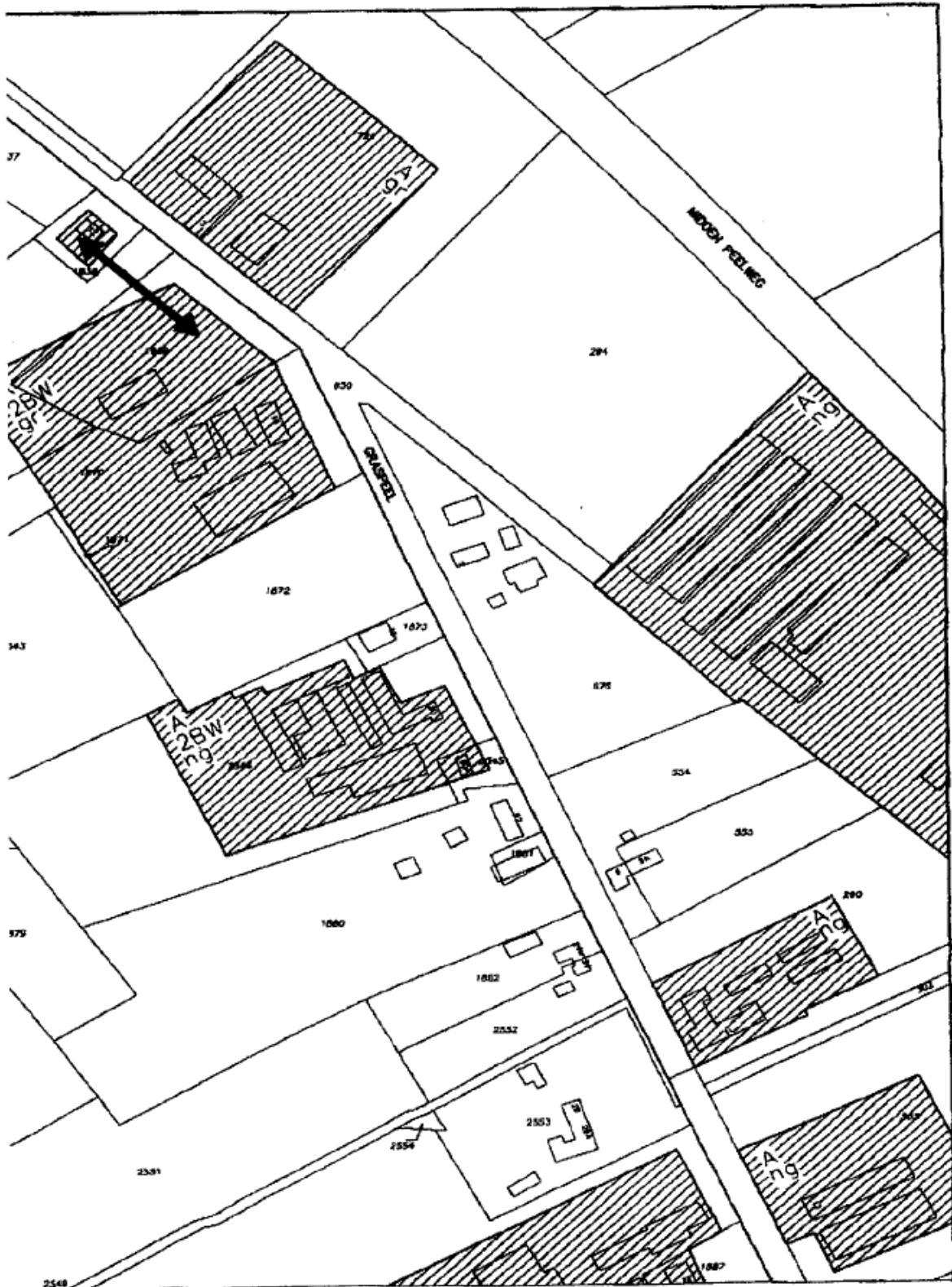
K

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een gestandaardiseerd uittreksel, EINDHOVEN, 27 juni 2008
 De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers.

Bijlage 2 Vigerend bestemmingsplankaart - bouwblok





RO

SCHAAL 1: 2500
 42280838.CAD\42281a1h.dwg

KAART 97

Bijlage 3 Beeldkwaliteitstekening



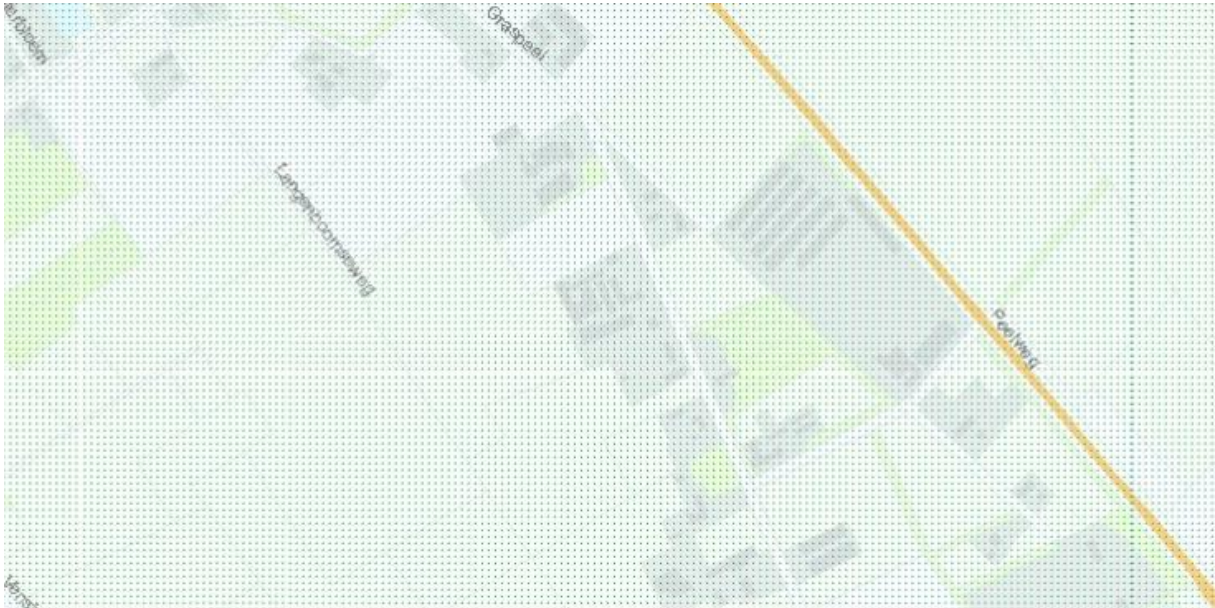
Bijlage 4 Waterkaarten/advies Waterschap AA en Maas



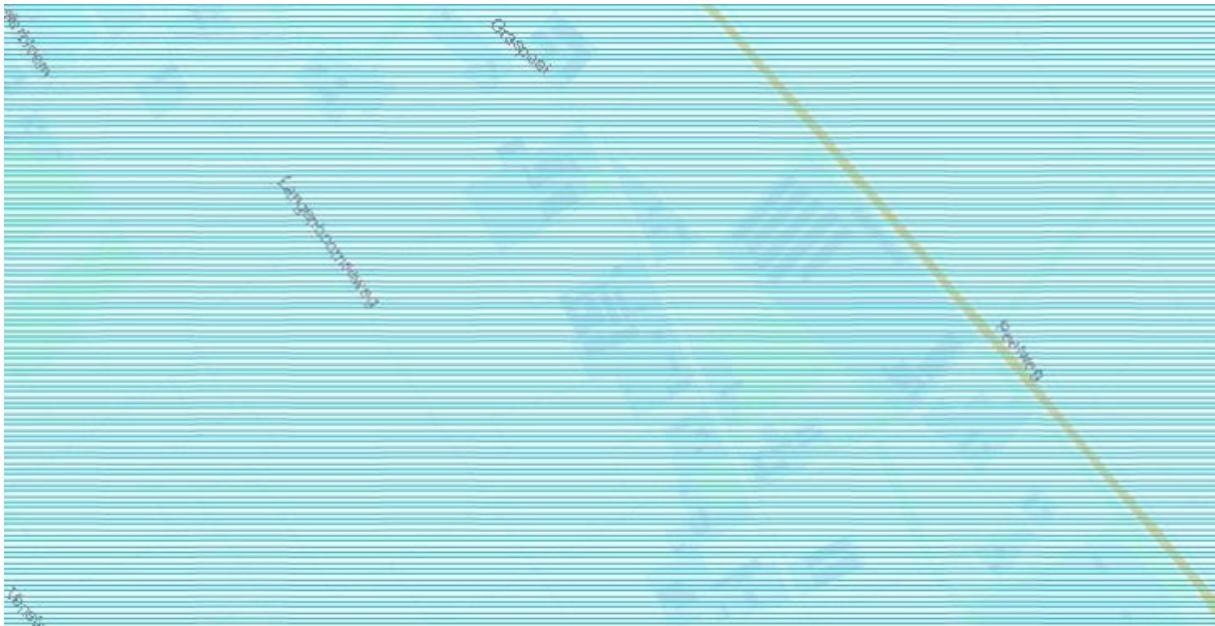
Afbeelding: wijstgronden en berekende waterlopen



Afbeelding reconstructieplannen: zoekgebied wijstgronden



Afbeelding overige wateraandachtspunten: waterkwaliteitsverbetering – Hoogste prioriteit – vlak



Afbeelding gebiedsplannen: functie afgestemd op waterkwaliteit



Maaiveldhoogte

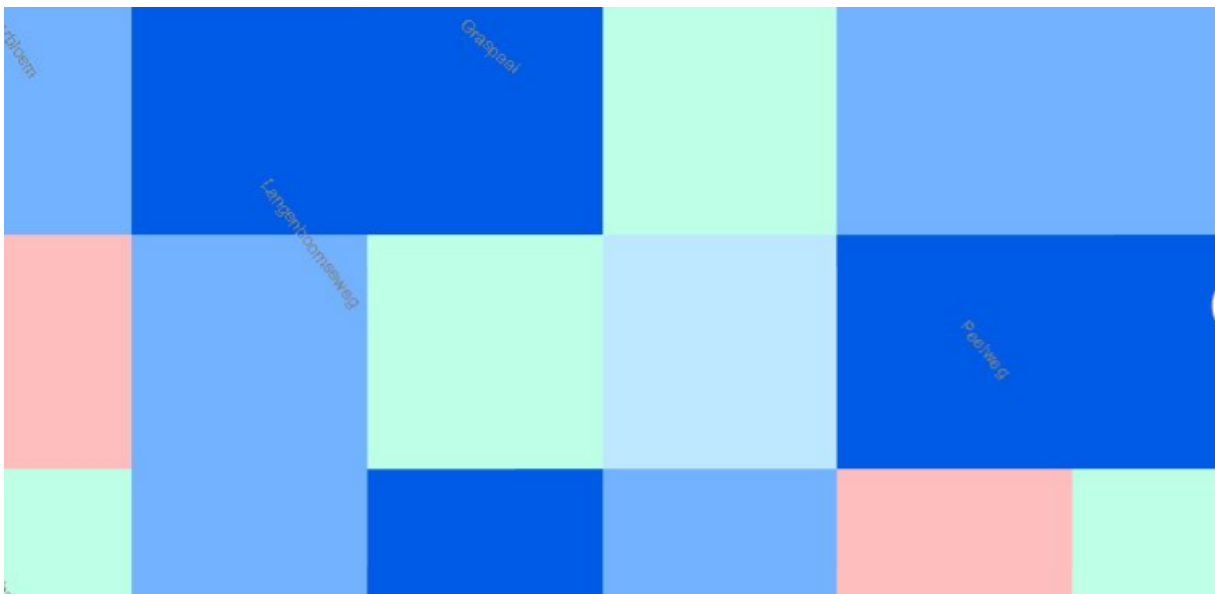
hoog: 185m

laag: -7m

Afbeelding: maaiveldhoogte



Afbeelding grondwatertypen: door landbouw beïnvloed grondwater is de grond onder de stallen; daar waar de woning moet komen is sprake van : niet door menselijk handelen beïnvloed.



Afbeelding huidige kwel- en infiltratie. De nieuwe woning ligt in een gebied met meestal kwel; de stallen in een gebied met soms kwel

ADVIES WATERSCHAP AA EN MAAS

De waterparagraaf van de ontwikkeling op Graspeel 20 in de gemeente Landerd ziet er over het algemeen goed uit.

Ik heb nog twee aandachtspunten:

1. In de tekst is aangegeven dat de lokatie is gelegen in een wijst gebied. De consequenties daarvan bij ontwikkelen van de woning worden echter niet vermeld. Wel is aangegeven dat er meestal kwel optreedt. Dit kan hiermee verband houden. Ik raad je aan op onze website www.aaenmaas.nl onder de zoekterm 'wijst' te zoeken naar een recente kaart met wijstvoorkomens. Daarbij zit ook een nieuwsbrief over vervolgprojecten en de wijze waarop deze gronden in stand gehouden moeten worden. Deze zou je moeten vertalen naar deze specifieke lokatie.
2. In de tekst wordt niet gesproken over in de buurt aanwezige watergangen. Volgens onze kaarten moeten deze niet ver van het plangebied af liggen. Indien deze wel aanwezig zijn graag met eventuele keurzones op kaart aangeven.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geadviseerd. Indien je nog vragen hebt dan hoor ik het graag. Verder wachten we de officiële aanvraag van de gemeente af alvorens we een wateradvies zullen afgeven.