

**WIJZIGINGSPLAN
BOVENSTE TRENT 9-11 ZEELAND
GEMEENTE MAASHORST**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Februari 2024

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Bovenste Trent 9-11 Maashorst
IMRO idn	NL.IMRO.WPBovensteTrent911-VA01
Versie voorontwerp	November 2023
Versie ontwerp	December 2023
Versie vastgesteld	Februari 2024
Opgesteld door	D.H.M. Coolen

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Agrarische bouwvlak	6
1.3 Ligging	7
1.4 Kadastrale situatie	8
1.5 Geldend bestemmingsplannen	9
1.5.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'	9
1.5.2 Bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'	10
2. HUIDIGE SITUATIE	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische opbouw	12
3. NIEUWE SITUATIE	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Planologische situatie	14
3.3 Ruimtelijke inpassing	15
3.4 Landschappelijk inpassingsplan	17
3.5 Verkeer en parkeren	17
4. BELEIDSKADER	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	19
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	20
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
4.3 Gemeentelijk beleid	23
4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd	23
4.3.2 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd	24
4.3.3 Landschapsbeleidsplan Landerd	25
4.3.4 Landschapsinvesteringsregeling Uden	26
4.3.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied'	29
4.4 Toetsing wijzigingsbevoegdheid	30
4.4.1 Artikel 4.7.1 sub a	30
4.4.2 Artikel 4.7.1 sub b	30
4.4.3 Artikel 4.7.1 sub c	30

4.4.4	Artikel 4.7.1 sub d	30
4.4.5	Artikel 4.7.1 sub e	30
4.4.6	Artikel 4.7.1 sub f	31
4.4.7	Artikel 4.7.1 sub g	31
4.4.8	Artikel 4.7.1 sub h	31
4.4.9	Artikel 4.7.1 sub i	33
4.4.10	Artikel 4.7.1 sub j	33
4.4.11	Artikel 4.7.1 sub k	34
4.4.12	Artikel 4.7.1 sub l	34
4.4.13	Artikel 4.7.1 sub m	34
4.4.14	Artikel 4.7.1 sub n	34
4.4.15	Artikel 4.7.1 sub o	35
4.4.16	Artikel 4.7.1 sub p	35
4.4.17	Artikel 4.7.1. sub q	35
4.4.18	Artikel 4.7.1 sub r	35
4.4.19	Artikel 4.7.1 sub s	35
5.	MILIEUASPECTEN	36
5.1	Bodem	36
5.1.1	Beleidskader	36
5.1.2	Toets	36
5.2	Waterhuishouding	39
5.2.1	Beleidskader	39
5.2.2	Toets	42
5.3	Cultuurhistorie	43
5.3.1	Beleidskader	43
5.3.2	Toets	44
5.4	Archeologie	44
5.4.1	Beleidskader	44
5.4.2	Toets	45
5.5	Natuur	46
5.5.1	Beleidskader	46
5.5.2	Toets	47
5.6	Akoestiek	49
5.6.1	Beleidskader	49
5.6.2	Toets	49
5.7	Geur van veehouderijen	50
5.7.1	Beleidskader	50
5.7.2	Toets	51
5.8	Gezondheid	54
5.8.1	Beleidskader	54
5.8.2	Toets	55

5.9	Bedrijven en milieuzonering	56
5.9.1	Beleidskader	56
5.9.2	Toets	57
5.10	Externe veiligheid	57
5.10.1	Beleidskader	57
5.10.2	Toets	58
5.11	Luchtkwaliteit	60
5.11.1	Beleidskader	60
5.11.2	Toets	60
5.12	M.e.r.-beoordeling	62
5.12.1	Beleidskader	62
5.12.2	Toets	63
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	64
6.1	Inleiding	64
6.2	Toelichting op de verbeelding	64
6.3	Algemene toelichting op de regels	64
6.4	Toelichting op de bestemmingen	65
6.4.1	Agrarisch - 2	65
6.4.2	Groen	65
6.4.3	Wonen	65
6.4.4	Waarde – Archeologie 4	65
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	66
8.	PROCEDURE	67
8.1	Procedure	67
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	67
8.3	Omgevingsdialoog	67

BIJLAGEN

Bijlage 1 Flora en fauna onderzoek
 Bijlage 2 Bodemonderzoek
 Bijlage 3 Stikstofonderzoek
 Bijlage 4 Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft tot doel de locatie Bovenste Trent 9-9a-11 te Zeeland te herbestemmen van agrarisch bedrijf naar twee separate woonbestemmingen. Binnen het plangebied Bovenste Trent 9-9A-11 zijn momenteel stallen voor de intensieve veehouderij, een mantelzorgwoning en twee bedrijfswoningen aanwezig. In de stallen werden koeien en konijnen gehouden. Hierna wordt de Bovenste Trent 9-9A-11 te Zeeland ook wel plangebied genoemd.

Het agrarische bedrijf (intensieve veehouderij voor konijnen en rundvee) is reeds beëindigd. Beoogd wordt om middels een bestemmingsplanwijziging de agrarische bestemming om te zetten in twee woonbestemmingen. In de nieuwe situatie wordt de overvloedige bebouwing (stallen) gesloopt, en worden de voormalige bedrijfswoningen (Bovenste Trent 9 en Bovenste Trent 11) bestemd als twee separate woonbestemmingen. Beoogd wordt om bij Bovenste Trent 9 een bijgebouw te realiseren ter grootte van 200 m² en bij Bovenste Trent 11 een bijgebouw ter grootte van 280 m². De initiatiefnemers zijn eigenaren van meerdere hectare grond aan de Bovenste Trent. Deze gronden worden hobbymatig gebruikt, waarvoor landbouwwerktuigen als een ploeg, tractor, maaibord, en andere machines nodig zijn voor akkerbeheer.

De stallen voor de intensieve veehouderij worden gesloopt. Ook de koeienstal aan de voorzijde, tegen de straat aan, wordt gesaneerd. Met sanering van deze veehouderij vindt een aanzienlijke kwaliteitsslag plaats. De oude stallen worden afgebroken. Door het saneren van het bedrijf zal de luchtkwaliteit (o.a. geuremissie, stikstofemissie en fijnstofemissie) verbeteren in de directe nabijheid van het Natuur Netwerk Brabant gebied ten zuiden van het plangebied en voor de woonbestemmingen in de directe nabijheid.

De omzetting van de bestemming Agrarisch naar Wonen is mogelijk via de wijzigingsbevoegdheid 4.7.1 binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het perceel noodzakelijk. Hiervoor wordt een wijzigingsplan doorlopen, waaraan de benodigde onderzoeken worden toegevoegd.

In deze toelichting is gemotiveerd dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is en past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening en dat kan worden voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Agrarische bouwvlak

Het plangebied betreft het agrarische bouwvlak voor de veehouderij. Het agrarisch bouwvlak aan Bovenste Trent 9-9A-11 heeft een omvang van ca. 9.793 m². Navolgende figuur geeft een beeld van plangebied.



Figuur 1: Beeld van bouwvlak voor de veehouderij (blauwe bolletjeslijn) en het plangebied

1.3 Ligging

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Zeeland in het buitengebied van de gemeente Maas-horst. Ten westen van het plangebied ligt Uden. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 2: Topografische kaart voor het plangebied en de omgeving

1.4 Kadastrale situatie

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen: gemeente Zeeland, sectie E, nummer 1203 en gedeeltes van 1202 en 1805. Het plangebied heeft een omvang van 9.273 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart weer voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 3: Kadastrale kaart van het plangebied waarbij het plangebied met rood is aangeduid

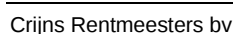
1.5 Geldend bestemmingsplannen

1.5.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Landerd. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 23 mei 2013 en is onherroepelijk.

Het plangebied is hierin bestemd als 'Agrarisch - 2' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de volgende gebiedsaanduidingen: 'geluidzone – vliegveld', 'reconstructiewetzone – verweingsgebied', 'veiligheidszone – munitie c' en 'vrijwaringszone – vogelbeperkingsgebied'. Het plangebied kent 2 bedrijfswoningen.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Het plangebied is hierbij omkaderd met een rode bolletjeslijn.



10

Voor parkeren is vastgelegd dat bij een ontwikkeling wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van het CROW. Deze publicatie biedt een handreiking voor het bepalen van de verkeersbewegingen en parkeernormen behorend bij een functie. Het voorzien in de juiste en voldoende parkeermogelijkheden is een voorwaardelijke verplichting. In de paragraaf verkeer en parkeren van het wijzigingsplan dienen de regels die zijn opgesteld in dit parapluplan te worden toegepast.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaren van de voormalige veehouderijlocatie en bedrijfswoningen aan Bovenste Trent 9a, 9 en 11 te Zeeland. Binnen het plangebied werd een intensieve veehouderij geëxploiteerd. De stallen waarin de koeien en de konijnen verbleven zijn in de huidige situatie nog aanwezig. De vergunning voor het houden van deze dieren is reeds ingetrokken. Navolgende figuur geeft de vergunning van de voormalige veehouderij weer.

Diergroep								
Diercategorie omschrijving	Aantal	RAV-code	RAV-code	Omschrijving RAV	RAV-versie ac...	NH3 emissie (kg/j)	Fijnstof emissie (g/j)	Geur emissie...
melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	50	A1.5	A1.100	melk- en kalff. > 2jroverige bedrijven; andere huisvestingssystemen	2022-1	650	7.400	0
vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	33	A3	A3.100	vrouw. jongvee tot 2 jaar; andere huisvestingssystemen	2022-1	145,2	1.254	0
diercategorie voedster inclusief 0,15 ram en bijbehorende jongen tot speerleeftijd	1040	I1	I1.100	konijnen; voedster incl. rammen, opfokkieren en vleeskonijnen	2022-1	1.248	0	0

Op de locatie Bovenste Trent 9 waren de volgende dieren vergund:

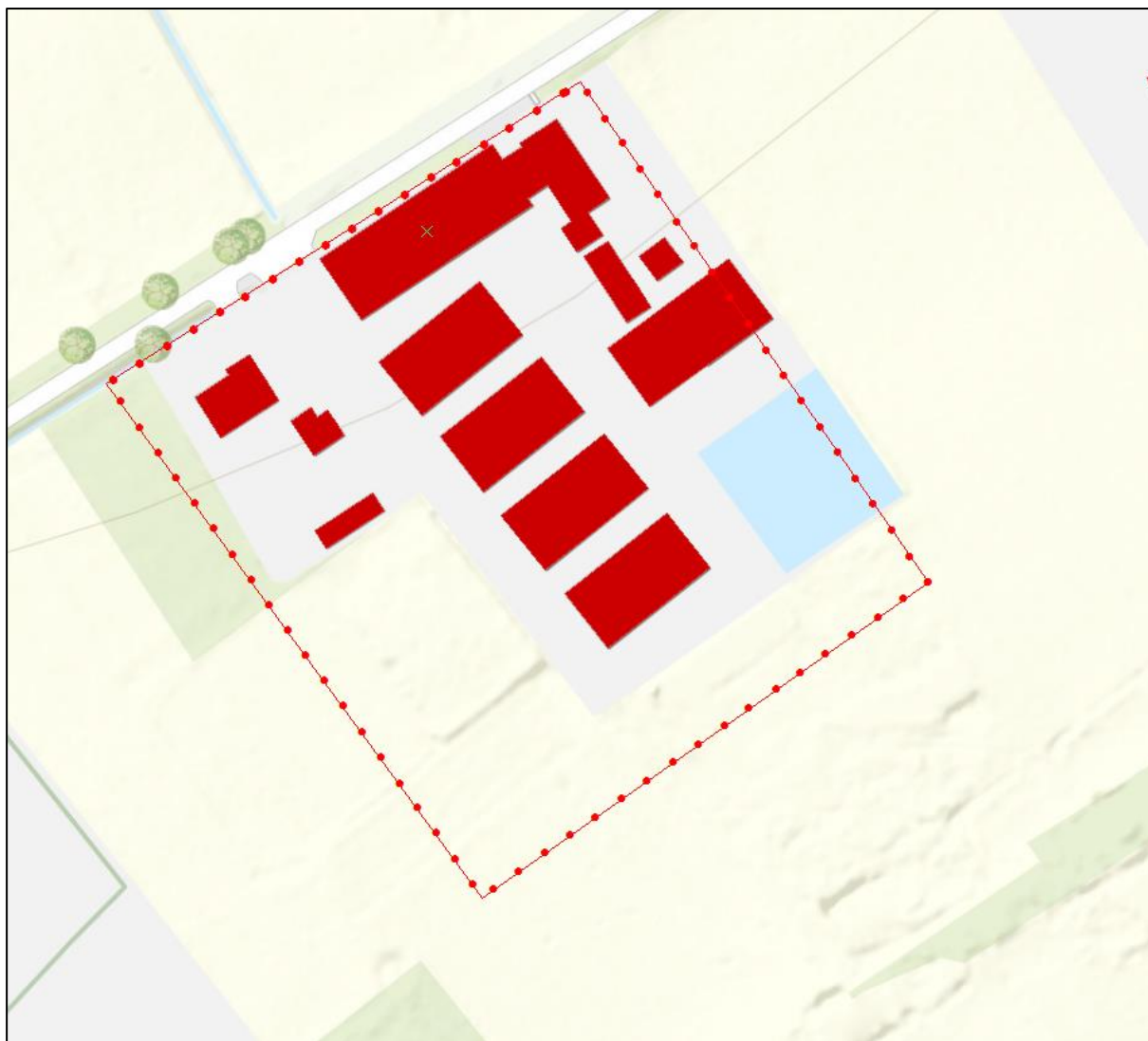
- 50 Melk- en kalfkoeien;
- 33 Vrouwelijk jongvee;
- 1040 konijnen.

Het bedrijf is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maashorst. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie.



Figuur 5: Luchtfoto plangebied (Bron: Slagboom en Peeters)

Initiatiefnemers beschikken over vier stallen van gelijkmatige grootte (konijnenstallen), één voormalige paardenschuur achter de woning Bovenste Trent 11, de koeienstal aan de voorzijde, een hobbykas, en een veld- en landbouwschuur achter de woning aan Bovenste Trent 9. De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.785 m². Daarnaast zijn bij de woningen Bovenste Trent 9 en Bovenste Trent 11 separate bijgebouwen aanwezig in de vorm van garages. Op navolgende figuur wordt de aanwezige bebouwing rood aangegeven op een topografische kaart.



Figuur 6: Beeld van de aanwezige bebouwing aan Bovenste Trent 9-9A-11

2.2 Historische opbouw

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Zeeland en ten noordwesten van de kern Uden. Het plangebied is gelegen aan de Bovenste Trent. Omstreeks 1957 was de boerderij al zichtbaar op historische kaarten, met een ontsluitingsweg naar het zuiden van het plangebied. In 1967 is zichtbaar dat deze ontsluitingsweg is opgeheven en dat de weg ten zuiden ook opgeheven is. De bebouwing is hetzelfde gebleven op het plangebied en nog steeds aanwezig. In deze tijd was de koeienstal al in gebruik.



Figuur 7: Plangebied op topografische kaart in 1957 (links) en 1967 (rechts) (Bron: topotijdreis.nl)

Tussen 1960 en 1986 zijn de 4 konijnenstallen opgericht. De tweede bedrijfswoning Bovenste Trent 11 is opgericht in 1989. Onderstaand is de topografische kaart van 1998 weergegeven. De 2 bedrijfswoningen en de vier konijnenstallen zijn hierop te zien.



Figuur 8: Plangebied op topografische kaart in 1998 (Bron: topotijdreis.nl)

3. NIEUWE SITUATIE

3.1 Inleiding

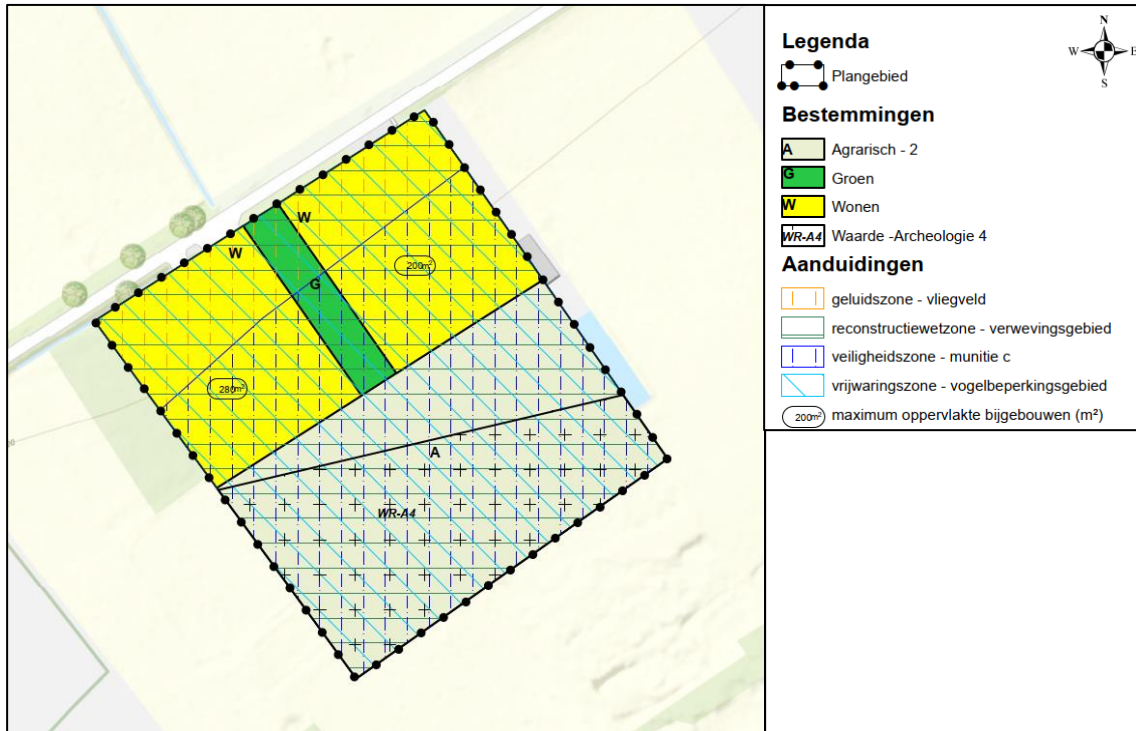
Beoogd wordt om in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij (konijnenhouderij) en de afbraak van de stallen, de bestemming ter plaatse om te zetten naar twee separate woonbestemmingen. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' waarin is vastgelegd dat de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van bijgebouwen kan worden vermeerderd. Initiatiefnemers beogen om respectievelijk 200 m² bijgebouwen bij Bovenste Trent 9 en 280 m² bijgebouwen bij Bovenste Trent 11 te realiseren. De 280 m² is niet rechtstreeks mogelijk via het bestemmingsplan. Dit bijgebouw zal deels worden gebruikt voor het opslaan van de eigen machines en goederen voor het onderhoud van de landbouwgrond. De voormalige bedrijfswoningen worden omgezet in reguliere woonbestemmingen.

De bijbehorende gronden ten zuiden van de huidige stallen worden in gebruik genomen als agrarische grond. Het agrarische bouwvlak wordt omgezet in 2 burgerwoonbestemmingen. Door de sloop van de stallen neemt de overtollige bebouwing af in het buitengebied en wordt de woon- en leefkwaliteit verbeterd. De twee woonbestemmingen worden landschappelijk ingepast.

3.2 Planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming omgezet van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een aanduiding voor een intensieve veehouderij, naar 'Wonen' met een aanduiding voor de maximum toegestane oppervlakte m² bijgebouwen per woonbestemming conform de regeling zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

De agrarische bedrijfsbestemming is in de huidige situatie 9.792 m² groot. In de nieuwe situatie is de bestemming wonen voor Bovenste Trent 11, 2.100 m² groot en voor Bovenste Trent 9-9a, 2.099 m² groot. De tussenliggende gronden zijn te smal voor het creëren van een doorzicht, hierom krijgen ze bestemming 'Groen' en zijn erop gericht om het landschap te versterken (495 m²). Het overige deel van het plangebied (5.099 m²) wordt gelijk bestemd conform de achterliggende en naastgelegen gronden als 'Agrarisch - 2' Op navolgende afbeelding wordt de nieuwe verbeelding weergegeven.



Figuur 9: Concept verkaveling beoogde situatie

Het plangebied heeft daarnaast nog de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' op de achterliggende agrarische gronden en de aanduidingen 'geluidszone – vliegveld', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'veiligheidszone - munitie c' en 'vrijwaringszone – vogelbeperkingsgebied'. Twee maatvoeringen zijn opgenomen om het maximum oppervlakte bijgebouwen vast te leggen.

3.3 Ruimtelijke inpassing

Met onderhavig wijzigingsplan wordt bebouwing ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf gesaneerd. In totaal wordt 1.758 m² aan bebouwing gesaneerd. Op navolgende afbeelding wordt aangegeven welke bebouwing gesaneerd wordt met een rode markering.



Figuur 10: Te saneren bebouwing ter plaatse van het plangebied

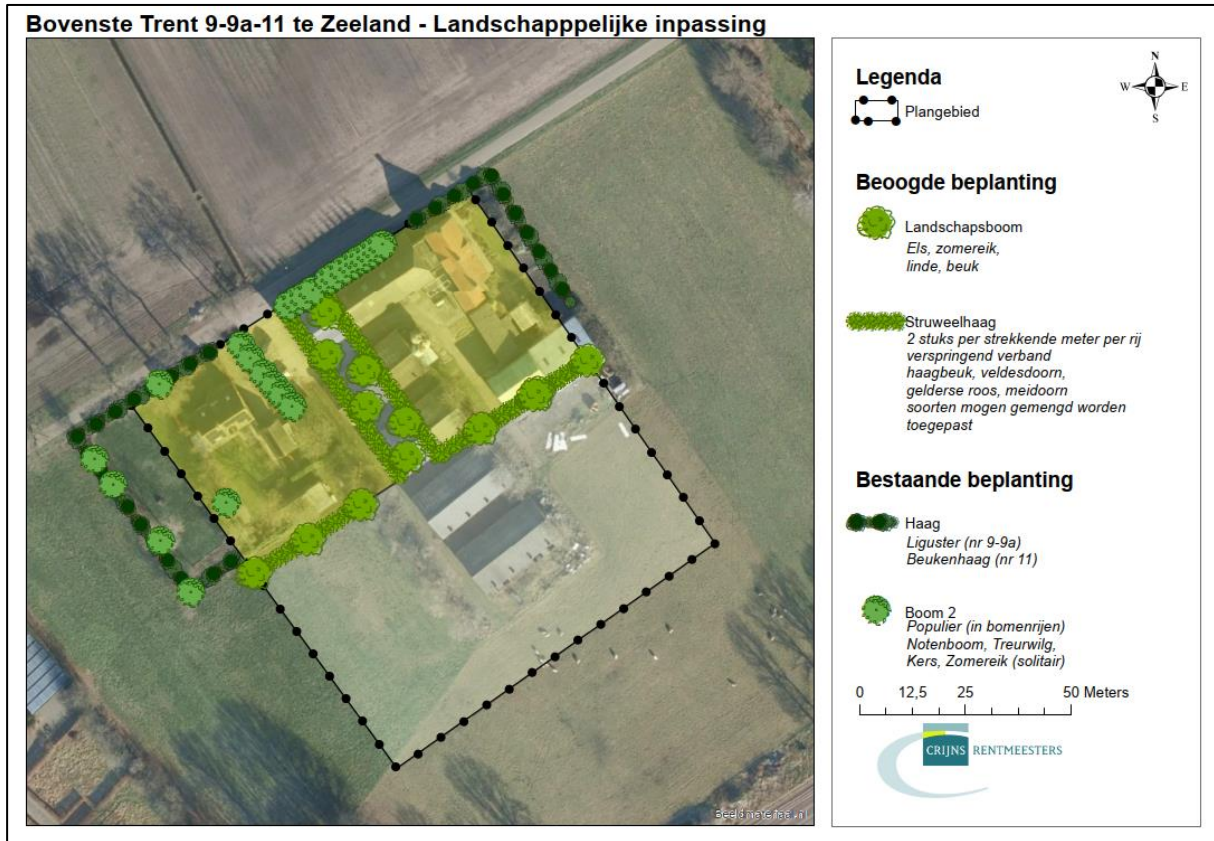
De initiatiefnemers zijn nog aan het onderzoeken waar zij de (nieuwe) bijgebouwen willen gaan realiseren. De woonbestemming aan Bovenste Trent 11 krijgt ten hoogste 280 m² aan bijgebouwen, en de woonbestemming bij Bovenste Trent 9-9a ten hoogste 200 m² aan bijgebouwen. Een mogelijke situering van de bebouwing, inclusief de bijpassende inritten is hierna afgebeeld.



Figuur 11: Concept situering (nieuwe) bebouwing plangebied

3.4 Landschappelijk inpassingsplan

De landschappelijke inpassing van het plangebied wordt vormgegeven door de aanleg van een viertal typen landschapselementen. Navolgende figuur geeft een beeld van de omvang, de maatvoering en de typering van de landschappelijke inpassing.



Figuur 12: Landschappelijke inpassing

3.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten aan de weg Bovenste Trent. Zowel Bovenste Trent 9 en 11 hebben een eigen inrit naar de straat, waardoor parkeren op het eigen terrein mogelijk is. Na het verlaten van de inrit gaat het verkeer op in het huidige verkeersbeeld, dit wordt niet gewijzigd.

De parkeerruimte/inrit voor Bovenste Trent 11 blijft behouden in de nieuwe situatie. De bestaande inrit aan de Bovenste Trent 9 is aan de westzijde van de bestaande koeienstal gelokaliseerd. Met het saneren van de koeienstal, wordt de afstand tussen de inrit en de woning Bovenste Trent 9 groot. Daarom wordt de bestaande inrit verwijderd en wordt beoogd een inrit/parkeerruimte dichterbij de woning aan te leggen. Op navolgende afbeelding is een concept weergegeven van mogelijke inrit en parkeerruimtes in de nieuwe situatie.



Figuur 13: Beoogde inritten weergegeven met een grijs vlak en een rode pijl.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

4.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

4.1.1.2 Toets

Deze herontwikkeling heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het landelijke gebied wordt duurzaam en toekomstbestendig in stand gehouden door het slopen van de overvloedige stallen.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om, in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de

nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2.2 Toets

Deze ontwikkeling ziet toe op herbestemming van een agrarisch bedrijf naar twee woonbestemmingen. Er is sprake van een afname aan bebouwing en verkleining van het bouwperceel. Met deze procedure is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

4.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van Noord-Brabant.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

4.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie is vooralsnog uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdopgaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Beleidskader

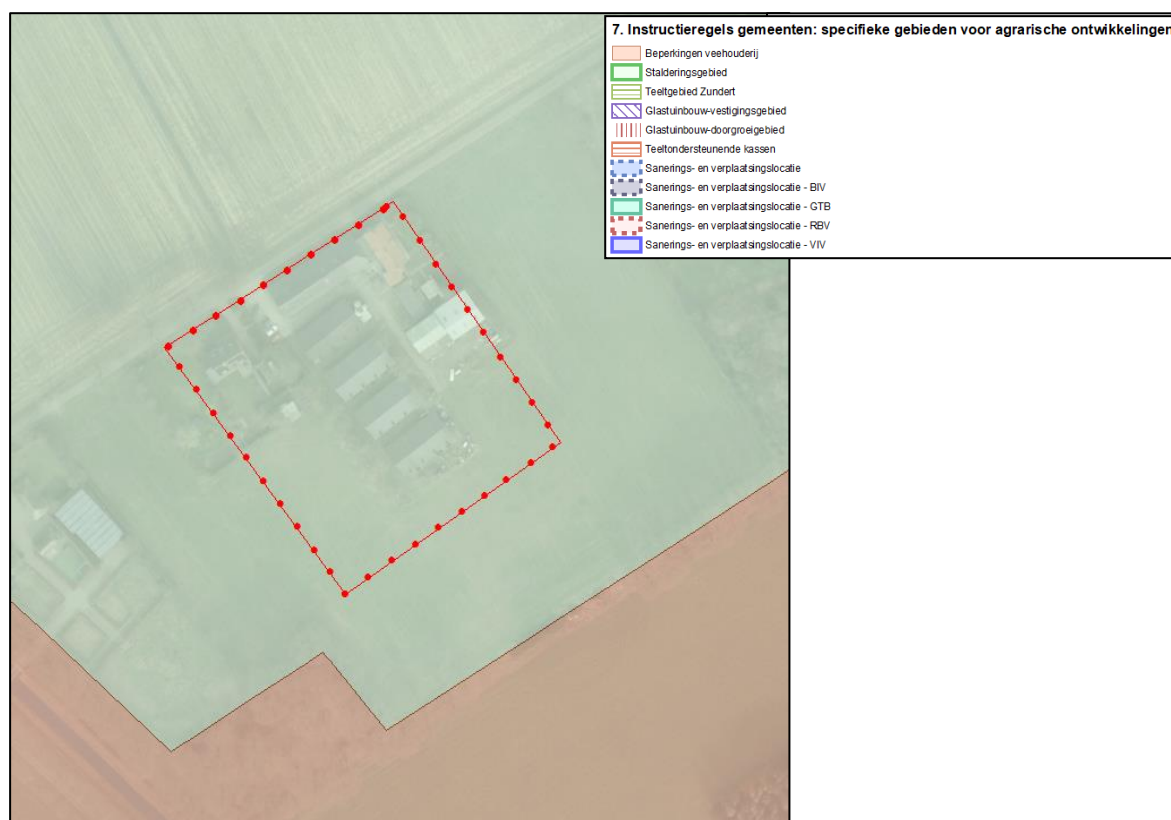
Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant sluit met deze regels aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende

provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn in beginsel ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant en zijn alleen gewijzigd indien dit voortvloeit uit de regels voor diep rond en breed kijken uit de Brabantse Omgevingsvisie. In april 2022 is deze visie aangevuld met mogelijk toe te passen maatwerkbepalingen.

Aanduidingen planlocatie in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het grondgebied van de provincie Noord-Brabant is verdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied', in de subzone 'Gemengd landelijk gebied'. Het plangebied is ook aangeduid als gelegen binnen 'Stalderingsgebieden'. Binnen deze aanduiding gelden extra randvoorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en aan het tegengaan van leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Navolgende figuren geven uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het plangebied weer.



Figuur 14: Uitsnede kaart 'specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen'



Figuur 15: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied'

In navolgende paragrafen wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

'Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Vanuit het bereik van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Dit houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe.

Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst heeft geen eigen landschapsbeleid sinds de oprichting van de gemeente opgesteld. De voormalige gemeente Uden (onderdeel van de gemeente Maashorst) had nog een Landschapsinvesteringsregeling afkomstig uit 2017. Dit beleid wordt nu in de gehele gemeente Maashorst toegepast om te kunnen voldoen aan de regels voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Er zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.

Bijvoorbeeld: bed en breakfast tot 200 m², aan huis gebonden beroep/bedrijf, vergroten bijgebouw tot 100 m²

Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.

Bijvoorbeeld: verbrede landbouwactiviteiten, vormverandering bouwvlak

Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).

Figuur 16: LIR-categorieën Uden

De kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond wordt hierbij, voor ontwikkelingen in de categorie 3, redelijk geacht. Dit beleid wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.3.4.

4.2.2.2 Toets

De beoogde ontwikkeling omvat het realiseren van twee woonbestemmingen door het omzetten van bestaande bedrijfswoningen waarbij het aantal bijgebouwen wordt gemaximeerd naar 200 m² en 280 m². Onderhavige ontwikkeling valt daarmee onder LIR-categorie 3. Initiatiefnemer sloopt 1.785 m² overtollige bebouwing bij het saneren van het Agrarische Bedrijf. Een gedeelte hiervan wordt ingezet voor het opplussen van de bijgebouwen bij de woningen. Voor een verdere uiteenzetting wordt verwezen naar paragraaf 4.3.4.

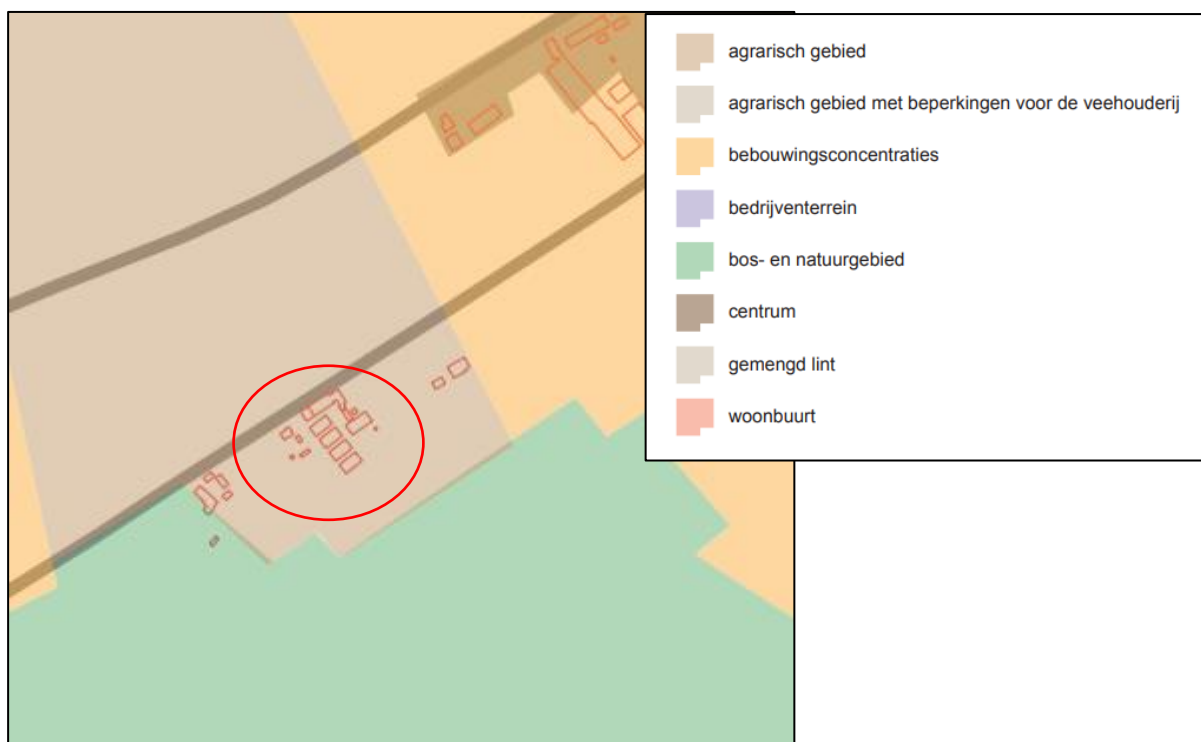
In onderhavige planregels is vastgelegd dat overtollige bebouwing gesloopt wordt en dat een kwaliteitsverbetering plaatsvindt van het landschap.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

De gemeente Landerd heeft op 30 januari 2014 de structuurvisie 'Landerd' vastgesteld. Deze is voor de fusie nog vernieuwd op 28 februari 2019. In deze structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders opgenomen voor de gemeente Landerd. De structuurvisie geeft richting aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen. De verdere ontwikkelmogelijkheden voor agrarische bedrijven kent zijn grenzen. Bij beëindiging van de agrarische functie is wonen een van de alternatieven, mits kan worden voorzien in een verantwoord woon- en leefklimaat.

Het plangebied valt aan te merken als 'agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij'. Op navolgende afbeelding is het plangebied aangeduid.



Figuur 17: Plangebied aangeduid op kaartbeeld van Structuurvisie gemeente Landerd

Onder 'Wonen – agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij' zijn de volgende kaders opgesteld:

- Aan nieuwvestiging van woningen in dit gebied, los van beëindiging van agrarische bedrijfsvoering, wordt door de gemeente geen medewerking verleend.
- Uitzondering hierop vormt het zogenaamde zoekgebied verstedelijking, waar realisatie van een kavel kan worden overwogen, mits dit past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Ook de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels kan onder voorwaarden worden overwogen.
- Bij bedrijfsbeëindiging dient tevens een bijdrage te worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd".

Onderhavig initiatief omvat geen nieuwvestiging, en er worden geen nieuwe wooneenheden toegevoegd. De voormalige agrarische veehouderij wordt beëindigd. De bedrijfswoningen worden reguliere woningen. In navolgende paragraaf wordt Kwaliteitskader buitengebied besproken.

4.3.2 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

In dit kwaliteitskader worden enkele globale uitgangspunten uit de provinciale Verordening ruimte op gemeentelijk niveau uitgewerkt. De nota geldt voor ontwikkelingen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied' vallen, maar ook daarbuiten. Ondertussen is deze provinciale Verordening ruimte komen te vervallen en vervangen door de Interim omgevingsverordening.

In fase 2 van de Verordening ruimte is de koppeling uiteindelijk verruimd naar alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De voorwaardelijke 'kwaliteitsverbetering' hield feitelijk dan ook een verbre-

ding in van de op dat moment reeds bestaande rood-met-groen-koppeling voor stedelijke ontwikkelingen. De begrippen 'ruimtelijke kwaliteitsverbetering' en 'rood-met-groen-koppeling' worden in deze nota uitwisselbaar gebruikt.

Met de sloop van de voormalige stallen is sprake van een aanzienlijke verbetering op basis van landschappelijke kwaliteit. In totaal wordt circa 1.758 m² aan voormalige stallen gesloopt. Het agrarische bouwvlak wordt verkleind, en ter plaatse wordt een passende bestemming toegekend aan de locaties Bovenste Trent 9 en 11. In paragraaf 3.1.3 is het landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt.

4.3.3 Landschapsbeleidsplan Landerd

Voor het gebied in de voormalige gemeente Landerd geldt het landschapsbeleidsplan Landerd. Dit plan is vastgelegd voor de periode van 2013 tot 2027

De doelen van dit landschapsbeleidsplan zijn:

- Realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn;
- Versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap;
- Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit;
- Versterken en onder de aandacht brengen van bijzondere gebieden;
- Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbetert;
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied specifiek deelgebied 'Trent' waarvoor de volgende identiteit is omschreven:

Het gebied rondom de Trentsche bosschen en 't Oventje bestaat uit een redelijk grootschalig landschap en is voornamelijk in agrarisch gebruik. Het is al een oude ontginning met randen die recenter zijn ontgonnen. Door houtwallen, singels, bosjes en oude beplantingen is het beeld er groen. Naast de Trentsche bosschen in het zuiden van het gebied bestaat de beplanting voornamelijk uit (eiken)singels en groene boerenerven.

Voor landschappelijke ontwikkeling is omschreven dat brede singels moeten worden toegepast aan de achterzijde van eigendommen. De locatie moet een leefgebied worden voor struweelsoorten. Hiervoor wordt aangeraden te werken met de volgende landschapselementen:

- Struweelhagen van els (lengte minimaal 30 meter);
- Erfbeplanting, passend in de erfstructuur;
- Ontwikkelen naar mantel- en zoomvegetatie, ca. 25 meter.

Daarnaast worden nog landschapselementen benoemd en hoe vaak zij worden toegepast. Ook worden de maten en het beheer ervan benoemd. Deze beschrijvingen worden toegepast in het landschapsplan toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan en verwerkt in paragraaf 3.1.3.

4.3.4 Landschapsinvesteringsregeling Uden

In de voormalige gemeente Uden (onderdeel van de gemeente Maashorst) is een landschapsinvesteringsregeling opgesteld. Omdat de voormalige gemeente Landerd geen landschapsinvesteringsregeling heeft, worden de gegevens uit dit plan gebruikt als beleid.

De gemeente Uden heeft samen met gemeente Bernheze, Oss, Schijndel, Mill en Sint Hubert in overleg met de provincie een notitie opgesteld over de uitwerking (toepassingsbereik) van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte en zijn er regionale afspraken gemaakt.

De gemeente beoordeelt in eerste instantie of een uitwerking van een initiatief voldoet aan de landschapsinvesteringsregeling. De provincie beoordeelt bij ruimtelijke plannen of de landschapsinvesteringsregeling goed is overgenomen.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen in welke categorie de ontwikkeling valt. Er zijn 3 categorieën (voor een nadere uitwerking zie bijlage 1):

Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.

Bijvoorbeeld: bed en breakfast tot 200 m², aan huis gebonden beroep/bedrijf, vergroten bijgebouw tot 100 m²

Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.

Bijvoorbeeld: verbrede landbouwactiviteiten, vormverandering bouwvlak

Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).

Wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen valt onder categorie 3. Hiervoor dient een landschappelijke investering te worden gedaan met minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden. Hierna worden de geïndiceerde grondwaardes weergegeven.

Te hanteren Grondprijzen landschapsinvesteringsregeling

nr.	categorie	grondprijs gem. € / m ²	ehd
1	Agrarisch grond (onbebouwd)	€	7,00 m ² kavel
2	Agrarisch bouwblok	€	25,00 m ² bouwvlak
3	Agrarische bedrijfswoning	€	70,00 m ² bouwvlak
4	Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	€	90,00 m ² bouwvlak
5	Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	€	45,00 m ² kavel
6	Glastuinbouw (grond)	€	25,00 m ² kavel
7	Intensieve recreatie / horeca buitengebied (bebouwd)	€	40,00 m ² bouwvlak
8	Extensieve recreatie (onbebouwd)	€	12,50 m ² kavel
9	Intensieve recreatie / horeca stedelijk karakter (bebouwd)	€	125,00 m ² bouwvlak
10	Kantoren (bvo)	€	90,00 m ² bvo
11	Kantoren buiten bouwvlak (ongebonden)	€	45,00 m ² kavel
12	Retail (detailhandel)	€	100,00 m ² bvo
13	Retail (detailhandel) buiten bouwvlak	€	50,00 m ² kavel
14	Retail pdv / gdv	€	90,00 m ² kavel
15	Retail pdv / gdv buiten bouwvlak	€	45,00 m ² kavel
16	Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	€	120,00 m ² bouwvlak
17	(Semi-) commerciële voorzieningen	€	140,00 m ² bouwvlak
18	Telecommunicatie (Maatwerk)	€	- m ² kavel
19	Wonen appartementen (bvo)	€	125,00 m ² bvo
20	Wonen bouwvlak grondgebonden	€	275,00 m ² bouwvlak
21	Bijbehorend bouwwerk > 100 m ² (buitengebied)	€	35,00 m ² bouwvlak
22	Tuin tot 500 m ² (incl. bouwvlak)	€	275,00 m ² kavel
23	Tuin 500-1000 m ²	€	125,00 m ² kavel
24	Tuin vanaf 1000 - 2000 m ²	€	25,00 m ² kavel
25	Tuin vanaf 2000 m ²	€	10,00 m ² kavel
26	Water / groen (natuur) / verharding openbaar	€	1,00 m ² kavel
27	Teeltondersteunende voorzieningen		16 m ² kavel

Figuur 18: Te hanteren grondprijzen landschapsinvesteringsregeling Uden 2017

Hierna wordt de waardevermeerdering bepaald voor het plangebied.

Oud	Categorie	Grondwaarde per m ²	Oppervlakte m ²	Totaal
	Agrarisch bouwblok	€ 25,00	7.793	€ 194.825,00
	Agrarische bedrijfswoningen	€ 70,00	2.000	€ 140.000,00
Totaal			9.793	€ 334.825,00
Nieuw	Categorie	Grondwaarde per m ²	Oppervlakte	Totaal
	Agrarisch grond (onbebouwd)	€ 7,00	5.099	€ 35.693,00
	Tuin tot 500 m ² Bouwvlak	€ 275,00	1.000	€ 275.000,00
	Tuin 500 - 1000 m ²	€ 125,00	1.000	€ 125.000,00
	Tuin 1000 – 2000 m ²	€ 25,00	2.000	€ 50.000,00
	Tuin vanaf 2000 m ²	€ 10,00	199	€ 1.990,00
	Groen	€ 1,00	495	€ 495,00
Totaal			9.793	€ 488.178,00
Nieuw – oud				€ 153.353,00
investering landschap (20%)				€ 30.670,60

Figuur 19: Waardevermeerderingsberekening

Aan de hand van landschappelijke inpassing, sloop en onderhoudskosten dient te worden voldaan aan de waardevermeerdering. 480+800 m² van de stallen wordt ingezet om de bijgebouwen op te plussen

naar respectievelijk 200 m² en 280 m². De overige vierkante meters (welke buiten het bouwvlak liggen) (1.758-1.280 = 478 m²) van de gesloopte bebouwing worden ingezet voor de bijdrage van het de landschapsinvesteringsregeling. 777 m² bebouwing ligt binnen de (nieuwe) bouwvlakken, de overige 981 m² ligt buiten het bouwvlak, waaronder deze 478 m², waardoor deze mee kan worden berekend in deze berekening. De waarde van deze meters wordt bepaald op €11.950,00.

Daarnaast is er nog overtollige erfverharding aanwezig op het plangebied en zijn er nog putten naast de stallen aanwezig. De putten moeten worden opgevuld met schoon zand, waarvoor volgens de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit €5,- per m³ zand kan worden betrokken. De putten zijn gelegen aan een zijde, bij alle vier de konijnenstallen. Bij de voormalige koeienstal zijn nog mestputten gelegen, en ook bij de jongveestal zijn twee mestputten gelegen. In totaal zijn de putten aanwezig op de locatie 1.075 m³ in volume (lengte x breedte x diepte). Alleen de putten buiten het (nieuwe) bouwvlak mogen worden meegenomen met de LIR-berekening, dit is circa 729,12 m³. Dit geeft een volume van 729,12 m³ x €5,- = €3.645,60 aan inzet voor het dichten van de mestputten.

In totaal wordt er tevens circa 1.172 m² verharding verwijderd rondom de stallen. De verharding is overtollig en heeft geen functie meer bij de woonbestemming. De verharding wordt op basis van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant getaxeerd op €5.-p/m². Voor het verwijderen van de verhardingen en voorzieningen komt men uit op €5.860,00. Omdat de verharding in het beoogde bouwvlak niet mag worden meegenomen worden in de LIR-berekening komt men uit op een totaal van €3.955,00.

Binnen het plangebied vindt aanplant van streekeigen landschapselementen plaats en behoud van het grootste gedeelte van de bestaande beplanting. Hiermee vindt een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap plaats met een omvang van € 12.121,99. Aanleg en instandhouding van deze inpassing is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Navolgende tabel geeft een beeld van deze tegenprestatie.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m ²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw													
Struweelhaag		120	360	€ 1,08	m ²	€ 388,80	€ 0,74	m ² /jr	€ 266,40	€ 1.598,40	€ 6,00	€ 0,00	€ 1.987,20
Landschapsboom in bomenrij			12	€ 83,29	st	€ 999,48	€ 30,36	st/jr	€ 364,32	€ 2.185,92	€ 6,00	€ 0,00	€ 3.185,40
Bestaand													
Knip- en scheerhaag (binnen bouwvlak)		48	48	€ 0,00	4st/m ²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 56,64	€ 113,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 113,28
Knip- en scheerhaag (buiten bouwvlak)		110	110	€ 0,00	4st/m ²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 129,80	€ 778,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 778,80
Landschapsboom in bomenrij	Buiten bouwvlak		7	€ 0,00		€ 0,00	€ 30,36	st/jr	€ 212,52	€ 425,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 425,04
Landschapsboom in bomenrij	Binnen bouwvlak		17	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 30,36	st/jr	€ 516,12	€ 3.096,72	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.096,72
Hoogstamfruitboom			3	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 42,89	st/jr	€ 128,67	€ 257,34	€ 0,00	€ 0,00	€ 257,34
Houtsingel	Buiten bouwvlak		325	€ 23.945,63	ha	€ 0,00	€ 778,21	cyclisch	€ 0,00	€ 778,21	€ 0,00	€ 0,00	€ 778,21
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 12.121,99

Figuur 20: LIR-berekening Bovenste Trent 9-9a-11

Met de sanering van stallen, het verwijderen van voorzieningen en het landschappelijk inpassen van de gronden wordt opgeteld een investering van €31.672,59 gedaan voor de waardevermeerdering door de bestemmingswijziging. Voldaan wordt aan de 20% tegenprestatie (€30.670,60) die verricht dient te worden door de categorie 3 LIR ontwikkeling.

4.3.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Landerd. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 23 mei 2013 en is onherroepelijk. Het bestemmingsplan omvat een wijzigingsbevoegdheid onder artikel 4.7.1 van de regels. Hierin staat het volgende vermeld:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in [Artikel 23 Wonen](#) waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en beeldbepalende boerderijen en indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 1000 m³ bedraagt;
- c. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- d. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- e. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- f. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- g. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Alle overige gebouwen dienen te worden gesloopt. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vermeerderd. Hiervoor geldt het volgende:
 1. per aantal vierkante meters gesloopte oppervlakte is 25% extra bebouwde oppervlakte toegestaan. De reeds toegestane 80 m² telt niet mee bij de berekening van het percentage;
 2. de in totaal toegestane bebouwde oppervlakte mag echter niet meer bedragen dan 200 m²;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- k. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere voor het aspect geur indien sprake is van een geurgevoelig object;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. er is sprake van zuinig ruimtegebruik; hiertoe wordt een bestemmingsvlak opgenomen dat passend is bij het gebruik ten behoeve van de functie wonen. Het overige deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- o. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- q. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- r. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) omschreven waarden.
- s. de regels van [Artikel 23 Wonen](#) worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Initiatiefnemers maken gebruik van de wijzigingsbevoegdheid om via deze regels de bestemming om te zetten naar 'Wonen'. Voor Bovenste Trent 11 wordt verzocht om 280 m² bijgebouwen toe te staan. In de volgende paragraaf wordt getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid.

4.4 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Artikel 4.7.1 sub a

Agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

Met onderhavig wijzigingsplan worden de agrarische activiteiten beëindigd en worden twee reguliere woonbestemmingen toegepast ter plaatse van de huidige bedrijfswoningen. De aanduiding 'intensieve veehouderij' komt daarmee te vervallen, waardoor agrarisch hergebruik niet mogelijk is. Bovendien zijn de vergunningen voor het houden van konijnen en koeien reeds ingetrokken, waardoor hergebruik onmogelijk is. Daarmee wordt verzekerd dat hervatting van de agrarische activiteiten niet langer mogelijk zijn.

4.4.2 Artikel 4.7.1 sub b

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

Met onderhavig wijzigingsplan worden de bestaande twee bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. Van splitsing is geen sprake. De woning aan Bovenste Trent 9 heeft een tweede huisnummer (9a) ten behoeve van de mantelzorgvergunning die verleend is. Voldaan wordt aan deze voorwaarde.

4.4.3 Artikel 4.7.1 sub c

bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;

Zoals in de voorafgaande paragraaf reeds is aangegeven, is geen sprake van woningsplitsing, waarmee ook wordt voldaan aan deze voorwaarde.

4.4.4 Artikel 4.7.1 sub d

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

Zoals in de voorafgaande paragraaf reeds is aangegeven, is geen sprake van woningsplitsing, waarmee ook wordt voldaan aan deze voorwaarde.

4.4.5 Artikel 4.7.1 sub e

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

Met het omzetten van de agrarische bestemming ten behoeve van de veehouderij naar wonen voor twee bestaande woningen vindt geen uitbreiding plaats van de bestaande woningen. De koeienstal aan de voorzijde bij Bovenste Trent 9 wordt gesaneerd.

4.4.6 Artikel 4.7.1 sub f

de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

De verschijningsvormen van de woningen worden niet aangetast. De voormalige koeienstal staat aan de voorzijde van Bovenste Trent 9. De woning is reeds aangebouwd tot aan het stalgedeelte. Het stalgedeelte zal in zijn geheel worden verwijderd, waardoor de bijgebouwen in die nieuwe situatie achter de woningen terechtkomen. De bedrijfswoning blijft behouden. Ook de woning aan Bovenste Trent 11 blijft behouden.



Figuur 21: Bedrijfswoning Bovenste Trent 9-9a

4.4.7 Artikel 4.7.1 sub g

de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

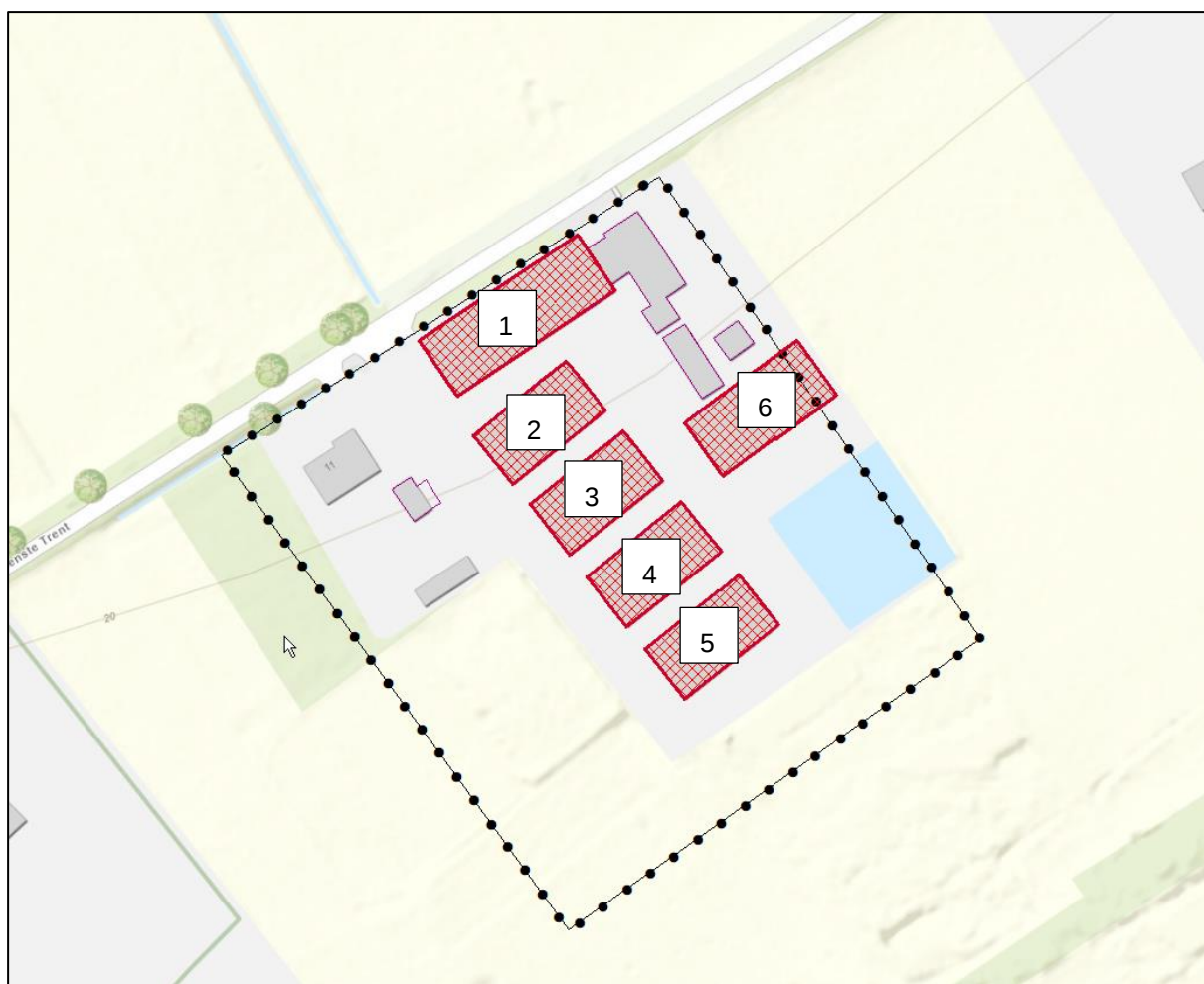
Zowel de woning aan Bovenste Trent 9-9a als de woning Bovenste Trent 11 blijven behouden. De situering van de hoofdgebouwen (woningen) blijven ongewijzigd. De overtoollige bebouwing wordt gesaneerd. Voldaan wordt aan deze voorwaarde.

4.4.8 Artikel 4.7.1 sub h

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

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

Met het wijzigingsplan wordt de overtollige bebouwing gesloopt. Dit wordt vastgelegd via een voorwaardelijke verplichting van sloop in het wijzigingsplan. In de plaats hiervan worden de voormalige bedrijfs-woningen omgezet naar een reguliere bestemming 'Wonen' met een toegestane oppervlakte van 200 m² bijgebouwen bij Bovenste Trent 9 en 280 m² bijgebouwen bij Bovenste Trent 11. Het bouwvlak wordt verkleind, waarbij de resterende grond wordt bestemd als 'Agrarisch'. Op navolgende afbeelding wordt aangetoond welke bebouwing wordt gesaneerd.



Figuur 22: Bebouwing die in de nieuwe situatie wordt gesaneerd

Bedrijfsgebouw	Huidige situatie m ²	Nieuwe situatie m ²
1	430	-
2	250	-
3	255	-
4	258	-
5	255	-
6	310	-
Totaal	1758 m²	0 m²

Figuur 23: Huidige en nieuwe situatie Bovenste Trent 9-9a-11

De bijgebouwen direct achter de woningen blijven aanwezig. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en omgezet in een tweetal reguliere woonbestemmingen. Aan de hand van onderhavig initiatief wordt zoals omschreven in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan, 25% van de gesloopte bebouwing teruggebouwd. Onder de wijzigingsbevoegdheid wordt toegestaan dat maximaal 200 m² bijgebouwen mag worden gerealiseerd door het vermeerderen van de oppervlakte aan de hand van sloop. Met onderhavig initiatief wordt ruimschoots voldoende gesloopt om bij beide woningen het aantal toegestane meters te vermeerderen tot 200 m². Met onderhavig verzoek wordt echter aangevraagd om voor Bovenste Trent 11, 280 m² bijgebouwen toe te staan. Ook hiervoor wordt ruimschoots voldoende gesloopt.

De berekening die hierbij hoort is $1.758 \text{ m}^2 \times 25\% = 439,50 \text{ m}^2$.

Bovenste Trent 9-9a = $200 - 80 = 120 \text{ m}^2$

Bovenste Trent 11 = $280 - 80 = 200 \text{ m}^2$

Opgeteld = 320 m^2

In totaal wordt 1.758 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Per aantal vierkante meters gesloopte oppervlakte is 25% extra bebouwde oppervlakte toegestaan, bovenop de reeds toegestane 80 m². 25% van 1.758 m² is 439.5 m². In totaal wordt 120 m² (200-80) en 200 m² (280-80) benodigd, dit wordt ruimschoots behaald uit de eigen gesloopte meters. De overige meters worden ingezet als tegenprestatie om aan de Landschapinvesteringsregeling te voldoen.

Ondanks dat de wijzigingsbevoegdheid een maximale oppervlakte van 200 m² per woning toestaat, wordt verzocht om voor Bovenste Trent 11 een uitzondering te maken. Op deze manier kan een groter bijgebouw worden gerealiseerd zodat de initiatiefnemer voldoende ruimte heeft om landbouwmachines op te slaan. In totaal bezitten de beide initiatiefnemers meerdere hectare grond (ca. 15 ha) aan de Bovenste Trent. Het opslaan van de landbouwmachines dient inpandig plaats te vinden. Voldaan kan worden aan het aantal voorwaardelijk benodigd te slopen meters, maar afgeweken wordt van het maximale aantal toegestane meters bijgebouwen voor Bovenste Trent 11. Een groter bijgebouw is benodigd om landbouwmachines op te slaan zodat de omliggende gronden kunnen worden bijgehouden. Als reactie op het vooroverleg geschreven door de gemeente op 15 juni 2023 is dit akkoord bevonden. Bovendien is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering door de sanering van 1.758 m² overtollige bebouwing.

4.4.9 Artikel 4.7.1 sub i

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

Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd en als bijlage toegevoegd. De bodem is in de huidige situatie al geschikt voor de bedrijfswoningen.

4.4.10 Artikel 4.7.1 sub j

voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

Ter plaatse is sprake van twee bestaande woningen. Er wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd en de verkeers- of industrie intensiteit ter plaatse zal niet toenemen, maar juist afnemen. In paragraaf 5.6 wordt het aspect geluid verder toegelicht.

4.4.11 Artikel 4.7.1 sub k

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

ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Er wordt in paragraaf 5.7 van deze toelichting verder onderbouwd welke invloed de geur van veehouderijen hebben op het plan-gebied. De relevante milieuaspecten van niet-agrarische bedrijven worden verder uitgewerkt in paragraaf 5.9. Ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

4.4.12 Artikel 4.7.1 sub l

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

De verkeersaantrekkende werking zal met de nieuwe bestemming afnemen. Het bedrijf is al een aantal jaar niet meer in gebruik. De woning aan Bovenste Trent 11 en Bovenste Trent 9-9a hebben ieder een eigen ontsluiting, welke in gebruik blijven. Voldaan wordt aan deze voorwaarde.

4.4.13 Artikel 4.7.1 sub m

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

Het bouwvlak heeft in de huidige situatie een grootte van 9.793 m². Dit bouwvlak wordt voor het grootste deel omgezet naar een bestemming 'Agrarisch – 2' zonder bouwvlak en zonder de aanduiding 'Intensieve veehouderij'. De nieuwe woonbestemmingen voor Bovenste Trent 9 en Bovenste Trent 11 hebben een oppervlakte van 2.099 en 2.100 m². Dit is in vergelijking met woonbestemmingen uit de omgeving. Het bouwvlak wordt aanzienlijk verkleind en is passend bij een woonbestemming in het buitengebied.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen gevoelig object toegevoegd (bestaande woning blijft behouden) en de veehouderij wordt gesaneerd waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt verbeterd. Ook nemen de vervoersbewegingen af. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

4.4.14 Artikel 4.7.1 sub n

er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

Met de sloop van de overtollige bebouwing en het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming met 2 bedrijfswoningen naar twee woonbestemmingen gaat een landschappelijk inpassingsplan gepaard. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan en is reeds uitgewerkt in paragraaf 3.1.3. Voldaan kan worden aan deze voorwaarde.

4.4.15 Artikel 4.7.1 sub o

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

Door de sanering van de overtollige bedrijfsgebouwen, en het toevoegen van groen in de vorm van een landschappelijke inpassing en het verwijderen van voorzieningen (overtollige verharding, putten langs stallen) vindt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats in het buitengebied. Bovendien wordt er meer vierkante meters gesloopt dan nodig om de bijgebouwen op te plussen en wordt er een forse landschappelijke inpassing gerealiseerd, waardoor sprake is van 'extra' kwaliteitsverbetering.

4.4.16 Artikel 4.7.1 sub p

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

De omzetting van het agrarische bedrijf met twee bedrijfswoningen naar twee reguliere woonbestemmingen zorgt er niet voor dat aangrenzende bedrijven worden beperkt. De twee woningen zijn in de huidige situatie ook al aanwezig en zorgen er niet voor dat aangrenzende percelen onevenredig worden beperkt. In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op de gebruiksmogelijkheden van bedrijven in de omgeving.

4.4.17 Artikel 4.7.1. sub q

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

Zoals reeds in paragraaf 4.2.13 benoemd is de ontwikkeling passend binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik door verkleining van het bouwvlak. Aan de Bovenste Trent zijn meerdere woonbestemmingen gelegen met een aanzienlijk grotere oppervlakte. Met dit wijzigingsplan worden twee woonbestemmingen toegevoegd met een oppervlakte van respectievelijk 2.100 m² en 2.099 m². Deze oppervlakten zijn passend in de omgeving. Het ruimtebeslag voor de nieuwe bestemmingen neemt aanzienlijk af. Tevens wordt een grote mate van ontstening gerealiseerd. Voldaan wordt aan deze voorwaarde.

4.4.18 Artikel 4.7.1 sub r

het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;

De waarden voor de bestemming 'Agrarisch -2' worden niet onevenredig aangetast. Beoogd wordt om bij de woning aan Bovenste Trent 11 een groter bijgebouw toe te staan voor de stalling van landbouwmachines. Met onderhavig initiatief wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt en blijven enkel de bedrijfswoningen bestaan. Het leidt niet tot onevenredige aantasting van de waarde van de agrarische gronden en de omgeving. De regels van 'Agrarisch – 2' blijven vigerend voor het achterste deel van het plangebied.

4.4.19 Artikel 4.7.1 sub s

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

In de regels van het wijzigingsplan worden de regels voor 'Wonen' toegepast.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

5.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

5.1.2 Toets

Het plangebied betreft een agrarische bedrijfsbestemming in het buitengebied. Een bodemonderzoek wordt voor deze bestemmingsplanprocedure noodzakelijk geacht. Een bodemonderzoek is verricht door Bodeminzicht. Het bodemonderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan. Een samenvatting en conclusie wordt hierna weergegeven.

Vooronderzoek NEN5725

Uit het verrichte vooronderzoek zijn (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Het betreft de voormalige bovengrondse huisbrandolietank en de voormalige dieseltank.

In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden deze beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

Met het oog op het agrarisch en bedrijfsmatig gebruik, wordt het overige terrein beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monstername (VED-HE).

Het voormalige onverharde pad wordt niet als verdacht beschouwd. Ter controle worden enkele boringen gepositioneerd ter plaatse van het voormalige onverharde pad.

De bodem ter plaatse van druppelzones van asbesthoudende daken zonder goot worden als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB.

De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning op voorhand niet als asbestverdacht beschouwd.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de regio worden verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Bodemonderzoek verdachte (deel-)locaties NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichten van veldwerk zijn geen bijmengingen aangetroffen in de bodem die duiden op bodemverontreiniging zoals een olie-waterreactie, passieve geurwaarneming of andere zintuiglijke bevindingen.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In monster BG1, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse huisbrandolietank, is geen gehalte aan minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde. In monster BG2, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, is geen gehalte aan minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, gesitueerd ter plaatse van de voormalige bovengrondse huisbrandolietank, is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de streefwaarde.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 2, gesitueerd ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de streefwaarde.

Conclusie

De aanwezigheid van de voormalige bovengrondse huisbrandolie- en dieseltank hebben niet geleid tot verhoogde gehalten aan minerale olie in vaste bodem of grondwater.

Bodemonderzoek overige verdachte locatie NEN5740

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothese. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

Bodemonderzoek druppelzones

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

Analyseresultaten PCB

In mengmonsters DZ8 en DZ13, samengesteld uit de toplaag ter plaatse van de druppelzones van stal 8 en 13, is een gehalte aan PCB's aangetoond boven de achtergrondwaarde. De gehalten worden gerelateerd aan de verwerking van golfplaten en het agrarisch gebruik van de locatie. De aangetoonde gehalten aan PCB vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de overige mengmonsters van druppelzones zijn geen gehalten aan PCB gemeten boven de achtergrondwaarden.

Analyseresultaten asbest

In het geanalyseerde grondmengmonster mm2 is geen concentratie asbest aangetroffen. In het geanalyseerde grondmengmonster mm3 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 140 mg/kgds. De toplaag ter plaatse van de druppelzone van stal 3 is ernstig verontreinigd geraakt door verwerking en afspoeling van asbestvezels. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag is hoger dan 10, maar aanvullend onderzoek naar respirabele vezels wordt niet zinvol geacht.

In de geanalyseerde grondmengmonster mm8 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 72 mg/kgds. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag is hoger dan 10 en aanvullend onderzoek naar respirabele vezels wordt zinvol geacht. Uit de aanvullende SEM-analyse blijkt geen sprake van respirabele asbestvezels.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm9 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 140 mg/kgds. De toplaag ter plaatse van de druppelzone van stal 9 is ernstig verontreinigd geraakt door verwerking en afspoeling van asbestvezels. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag is hoger dan 10 en aanvullend onderzoek naar respirabele vezels wordt zinvol geacht. Uit de aanvullende SEM-analyse blijkt geen sprake van respirabele asbestvezels.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm10 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 3 mg/kgds. De toplaag ter plaatse van de druppelzone van stal 10 is niet ernstig verontreinigd geraakt door verwerking en afspoeling van asbestvezels. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag is lager dan 10, waardoor aanvullend onderzoek naar respirabele vezels niet noodzakelijk wordt geacht.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm13 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 7 mg/kgds. De toplaag ter plaatse van de druppelzone van stal 13 is niet ernstig verontreinigd geraakt door verwerking en afspoeling van asbestvezels. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag is hoger dan 10, waardoor aanvullend onderzoek naar respirabele vezels zinvol wordt geacht. Uit de aanvullende SEM-analyse blijkt sprake van 6,8 mg/kg d.s. aan respirabele asbestvezels.

Aanvulling spoedeisendheid verontreiniging met asbest van stallen 3 en 9

De toplaag ter plaatse van de druppelzones van stallen 3 en 9 is verontreinigd met asbest boven de interventiewaarde. Hierdoor is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest waarbij een bodemsanering noodzakelijk is.

Het verrichten van een SEM-analyse voor mm3 wordt niet zinvol geacht. De aanwezigheid van vegetatie kan conform de circulaire Bodemsanering (1 juli 2013) als beheermaatregel worden beschouwd. Zolang de inrichting tot maaiveld intact blijft, bestaan geen humane risico's voor inademing van respirabele asbestvezels. Voorkomen moet worden dat er ter plaatse graafwerkzaamheden worden verricht voordat de sanering van de asbestverontreiniging heeft plaatsgevonden. Er kan echter geen sprake zijn van onaanvaardbare risico's en bestaat geen spoedeisendheid voor sanering zolang aan bovenstaande wordt voldaan.

Bij stal 9 is geen sprake van vegetatie in de druppelzone. Op basis van de verrichte SEM-analyse blijkt geen sprake van humanerisico's door inademing van respirabele asbestvezels.

Conclusie

De toplaag ter plaatse van de druppelzones van stallen 3 en 9 zijn ernstig verontreinigd met grotendeels niet-hechtgebonden asbest. De bodemkwaliteit ter plaatse van stallen 3 en 9 vormen hiermee een belemmering voor de beoogde beëindiging van bedrijfsactiviteiten en aanvraag van een bestemmingswijziging.

Advies

Geadviseerd wordt de toplagen ter plaatse van de druppelzones van stallen 3 en 9 te saneren middels ontgraving. Het betreft de rode streken op onderstaande figuur.



5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Beleidskader

5.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

5.2.1.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;

- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.2.1.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelen door het waterschap worden nagestreefd in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen willen gaan halen. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
3. Afvalwaterketen.

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. In het programma 'Afvalwaterketen' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het maken van actieplannen met maatregelen gericht op een klimaatrobuust watersysteem;
- het verkennen van de mogelijkheden om de hoeveelheid water die vanuit bebouwd gebied wordt afgevoerd op het regionale systeem te beperken;
- inzetten op extra maatregelen: ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken;
- meedenken met gemeenten bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen, hemelwaterverordeningen en het opnemen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen;
- handhaven van de stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied en deze koppelen waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;
- de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en de bouwsector breed opzoeken in het bebouwde gebied;
- Intensief samenwerken op de overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied, ook rondom bedrijventerreinen.

5.2.1.4 Keur

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de

Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

5.2.1.5 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur en deze beleidsregel wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.2.1.6 *POW&R Maashorst 2022-2024*

Na het van kracht worden van de Omgevingswet is het VGRP niet langer een wettelijk verplichte planvorm, maar moeten elementen hiervan opgaan in respectievelijk de omgevingsvisie, -plan en -programma. Hoewel de wettelijke verplichting tot het opstellen van een rioleringsplan komt te vervallen is in verband met de samenvoeging van de gemeenten Landerd en Uden besloten om als overbrugging wel een nieuw plan op te stellen. Het rioleringsplan is immers een effectief planinstrument gebleken om de rioleringszorg te borgen en activiteiten af te stemmen. Het VGRP wordt in de nieuwe situatie Programma Omgevingswet Water & Riolering (hierna te noemen POW&R) genoemd.

De focus is gericht op het kunnen verwerken van normale buien (geen water op straat bij buien met een frequentie van voorkomen van eenmaal per twee jaar). Dit POW&R heeft alleen betrekking op de wettelijke zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.

Het POW&R vervult vier hoofdfuncties:

1. Kader gemeentelijke zorgplichten overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater en bijdragen aan de zorgplichten oppervlaktewater en drinkwater.
2. Interne afstemming met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners (waaronder waterschap)
3. Externe afstemming met o.a. bewoners en bedrijven, ontwikkelaars en bouwbedrijven.

4. Continuïteit en voortgangsbewaking vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en kapitaalintensieve investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

Verder hanteert de gemeente de volgende voorkeursvolgorde voor de verwerking van hemelwater:

1. hergebruiken
2. eventueel zuiveren
3. lozen in de bodem
4. lozen op oppervlaktewater
5. lozen op de hemelwaterriolering (als het niet anders kan)

De drie zorgplichten (stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater) gaan onderdeel uitmaken van de nieuwe Omgevingswet.

5.2.2 Toets

5.2.2.1 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur' aangewezen als gelegen binnen 'gevoeligheidsfactor 1/4'. Met onderhavig initiatief wordt een Agrarisch bedrijf gesaneerd en wordt overtollige verharding en bedrijfsbebouwing gesloopt. Het bestemmingsvlak wordt aanmerkelijk verkleind. De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden met bijgebouwen ter grootte van 200 m² en 280 m². De bedrijfsgebouwen (1.758 m²) en de bedrijfsverharding (o.a. rijverharding) worden gesloopt.

5.2.2.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

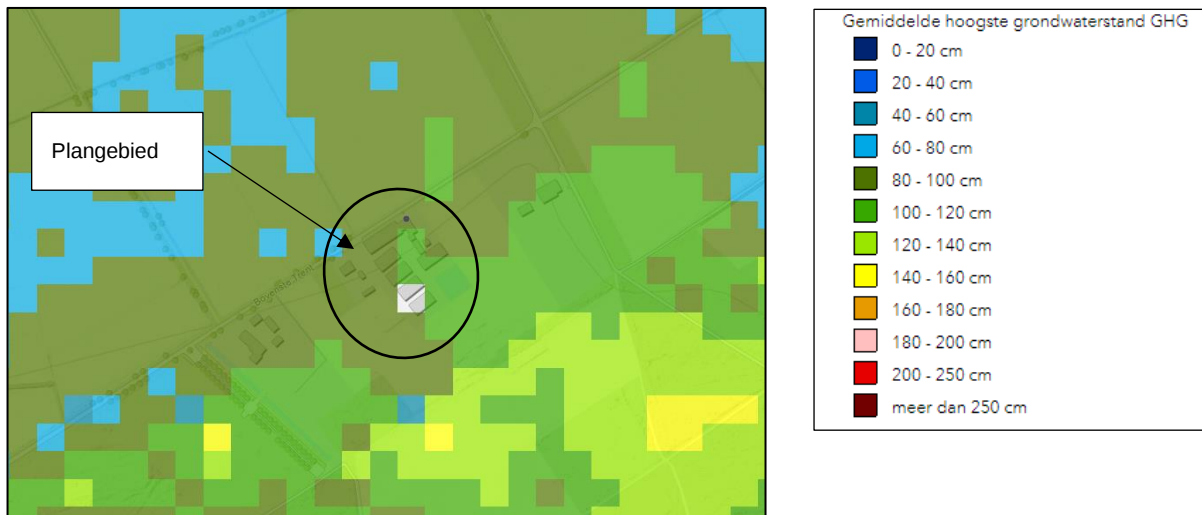
Binnen het plangebied wordt, het mogelijk gemaakt het aantal m² bijgebouwen te vergroten naar een omvang van maximaal 200 m² voor Bovenste Trent 9 en 280 m² voor Bovenste Trent 11. De omvang nieuwe bebouwing bedraagt daarmee minder dan 500 m². De hoeveelheid bebouwing neemt als gevolg van deze bestemmingsplanprocedure aanzienlijk af. In de huidige situatie is er sprake van 1.758 m² bedrijfsbebouwing exclusief bijbehorende erfverharding. De bedrijfsbebouwing en de erfverharding worden gesaneerd. De nieuwe bebouwing wordt ter grotendeels ter plaatse van de stal gerealiseerd. Er volgen dan ook geen regels voor hemelwaterberging uit de beleidsregel.

5.2.2.3 POW&R Maashorst

Deze ontwikkeling ziet niet toe op een toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater dat valt op de daken en de verharding in de nieuwe situatie wordt vertraagd afgevoerd en in de bodem gebracht. Dit is ook geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte. Door de afname van bebouwing worden de 'wijnstakken' van Maashorst weer gesterkt waardoor de 'spons weer verder versterkt kan worden'. Er vindt geen toename in de hoeveelheid afvoer van hemelwater plaats.

5.2.2.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem binnen het plangebied bestaat uit een laarpodzolgrond in leemarm en zwak lemig fijn zand. De GHG bedraagt 80 tot 120 cm–mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de GHG, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 24: Uitsnede van de GHG uit de wateratlas provincie Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

5.2.2.5 Hemelwaterinfiltratie

Een gedeelte van de maximaal aantal meters is al aanwezig in de huidige situatie. Bij Bovenste Trent 11 is al $29 + 40 = 69 \text{ m}^2$ bijgebouw aanwezig. Bij Bovenste Trent 9 is $27 + 63 = 90 \text{ m}^2$ aanwezig. Deze meters blijven behouden. Voor de gemeente Landerd is geen aanvullend waterbeleid opgesteld en moet dus het waterbeleid worden gevolgd van het waterschap Aa en Maas. In het beleid is een ondergrens opgenomen van 500 m^2 voor een directe lozing op oppervlaktewater. Hieronder is geen verplichte hemelwaterberging. Het plangebied valt onder het oude grondgebied van de gemeente Landerd, waardoor geen aanvullend hemelwaterbeleid van toepassing is voor de afvoer van het hemelwater onder een toename van 500 m^2 .

Er is met dit wijzigingsplan geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt op de erfverharding vloeit af op de omliggende gronden waar dit kan infiltreren in de bodem en eventueel worden afgevoerd naar eventueel aan te leggen zaksloten/greppels aan de zijkanten van het plangebied.

5.2.2.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Slechts regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Beleidskader

Op grond van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij

niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch- bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing. Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd.

5.3.2 Toets

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt. Het plangebied ligt op de Peelkern, het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. De Peelhorst is te herkennen aan de verhoging van enkele meters in het landschap. Het voormalige uitgestrekte hoogveenmoerasgebied werkte als een grote spons voor het neerslagwater. De Peelkern is een grootschalig en primair landbouwgebied.

De regio Peelkern ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige vervening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkele plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning. De grote landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijen, parken en laanstructuren. In de regio ligt een groot deel van de Peel-Raamstelling.

Het plangebied is zelf niet aangewezen als gelegen in een waardevol cultuurhistorisch complex. Het voormalige agrarische bedrijf is niet aangewezen als een van de essentiële aspecten van het cultuurhistorische landschap.

Het deel van het plangebied dat wordt omgezet van naar agrarische gronden, zal de bestemming van omliggende gronden overnemen. De omliggende gronden hebben de bestemming van 'Agrarisch - 2'. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden. De woningen blijven behouden en de stallen, allen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesaneerd.

5.4 Archeologie

5.4.1 Beleidskader

5.4.1.1 Inleiding

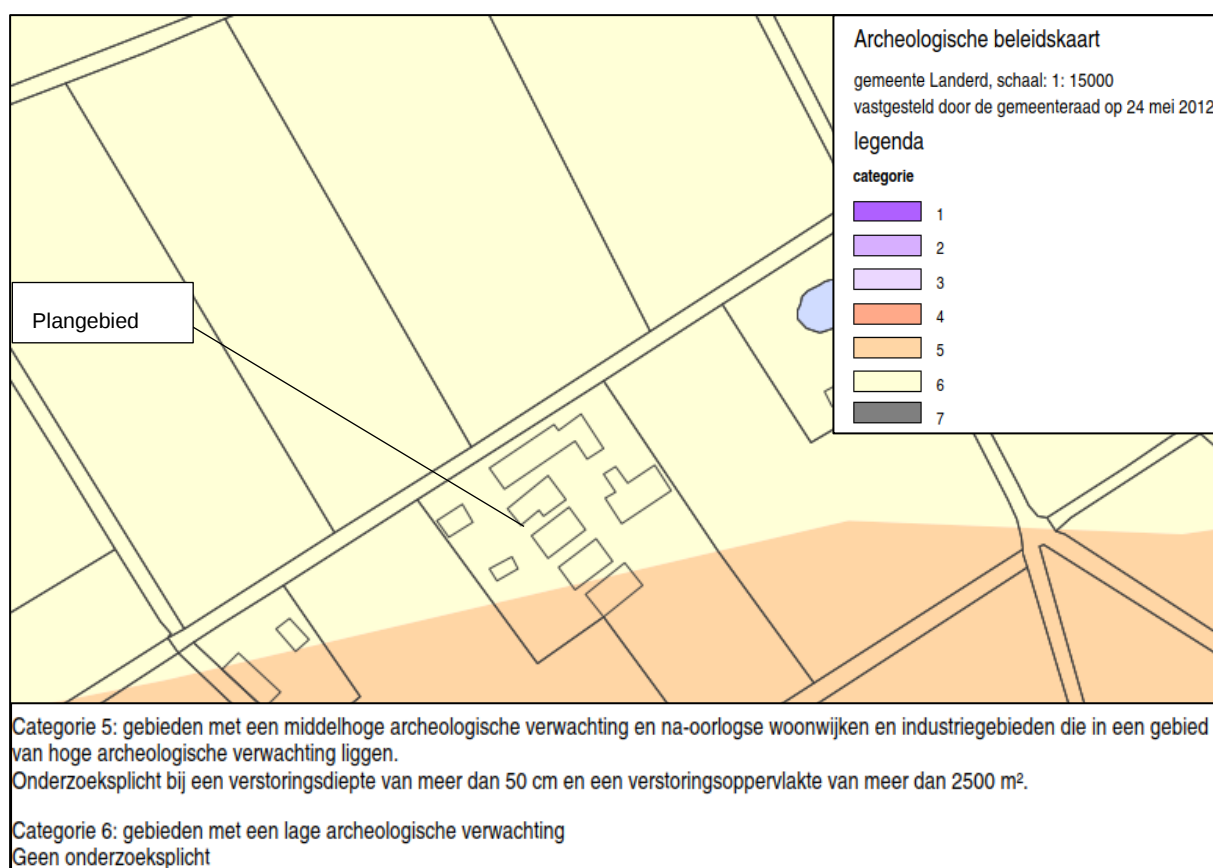
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

5.4.1.2 Nota Archeologie gemeente Landerd

De voormalige gemeente Landerd heeft gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota Archeologie gemeente Landerd'. Met deze nota beoogt de gemeente inzicht te geven in de achtergronden van het archeologiebeleid en de gemeentelijke archeologievisie voor de komende jaren te formuleren.

Het geeft de lijn aan waarlangs het archeologiebeleid tot stand komt. Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij de afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente en daarbij transparant is voor burgers en investeerders.

Onderdeel van de 'Nota Archeologie gemeente Landerd' is de 'Archeologische beleidskaart'. Hierna is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede Archeologiekaart gemeente Land waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

5.4.2 Toets

Het plangebied is op de 'Archeologiekaart van Landerd' aangeduid als een locatie in een categorie 5-6 gebied. Dit is een categorie die een lage archeologische waarde kent. Hierbij geldt geen onderzoeksplicht. Bij categorie 5 (achterste deel) geldt een onderzoeksplicht bij verstoring van meer dan 2.500 m². Hiervan is geen sprake.

5.5 Natuur

5.5.1 Beleidskader

5.5.1.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. In deze wet zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.5.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, de Natura-2000 gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

5.5.1.3 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. Deze wet en dit besluit zijn van kracht sinds 1 juli 2021. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben, in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. Met Aeries Calculator wordt de stikstofdepositie bij een ontwikkeling bepaald.

5.5.1.4 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

5.5.2 Toets

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Door Lomans Ecoworks is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan wordt als bijlage bij het wijzigingsplan toegevoegd. De belangrijkste conclusie is hierna toegevoegd.

Stikstofdepositie

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden liggen op ruime afstand van meer dan 17 kilometer van het plangebied. De beoogde herontwikkeling van agrarisch naar een reguliere woonbestemming, de beëindiging van de intensieve veehouderij, de sloop van een groot oppervlak aan stallen en de aanvullende landschappelijke inpassing leiden enkel tot een positieve invloed op stikstofgevoelige natuur. Door Bouwburo Z+ wordt een stikstofberekening uitgevoerd voor de sloopwerkzaamheden van de stallen. Het stikstofonderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij het wijzigingsplan.

Natura 2000- overige effecten (licht, geluid, trillingen)

Gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn negatieve overige effecten bij voorbaat uit te sluiten.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt op een afstand van 50 meter van een NNB-bosgebied met beheertype N16.02 'Droog bos met productie'. De beoogde herontwikkeling zal leiden tot een positief effect op de kernwaarden van het NNB-gebied.

Houtopstanden

Met de herbestemming wordt de bomenrij aan de westzijde van de konijnenstallen, de walnoten en de rij populieren aan de noordzijde van de rundveestal gekapt. De bomen staan op het erf, waardoor op basis van Art. 4.2 Wet natuurbescherming voor de kap geen meldingsplicht bij de provincie geldt. In het nieuwe plan zullen bomenrijen worden herplant.

5.5.2.2 Soortenbescherming

Door Lomans Ecoworks is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan wordt als bijlage bij het wijzigingsplan toegevoegd. De belangrijkste conclusie is hierna toegevoegd.

Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels cat. 1-4 jaarrond beschermde nesten in de te slopen stallen en in bomen aanwezig. Ook zijn geen nesten, of geschikte holtebomen voor cat. 5 beschermde vogelsoorten aanwezig.

Overtreding van art. 3.1 lid 2,4 en 5 van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Overige vogelrichtlijnsoorten

Het plangebied en directe omgeving vormt geschikt foerageergebied en nestgelegenheid voor een aantal algemene vogelrichtlijnsoorten. Met de herontwikkeling worden bomen gekapt. Met de aanvullende landschappelijke inpassing in het toekomstige plan zullen nest- en foerageergelegenheid voor een aantal tuin- bos- en struweelvogels toenemen.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

VASTGESTELD

Vleermuizen: vliegroutes en foerageergebied

Binnen het plangebied zijn geen aanééngesloten lijnvormige groenstructuren of onderdelen daarvan aanwezig welke mogelijk fungeren als vaste vlieg- en foerageroute voor vleermuizen.

Het plangebied vormt foerageergebied van goede kwaliteit. Door de kap van bomen zal tijdelijk minder foerageergebied beschikbaar zijn. In de bosrijke omgeving is voldoende alternatief van goede kwaliteit en oppervlakte. Met de aanvullende landschappelijke inpassing in het nieuwe plan zal op termijn weer ruim voldoende foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig zijn.

Vleermuizen: verblijfplaatsen

De beide bedrijfswoningen bieden potenties voor vleermuisverblijfplaatsen. Beide bedrijfswoningen blijven in de huidige vorm behouden. Gelet op de staat van de te slopen stallen, de bouwstijl, constructie en gebruikte materialen kunnen vleermuisverblijfplaatsen redelijkerwijs worden uitgesloten. Om negatieve effecten door verstoring van mogelijk aanwezige vleermuizen in de bedrijfswoning Bovenste Trent 9,9a geheel uit te sluiten, wordt aanbevolen om de

sloopwerkzaamheden van de rundveestal buiten de actieve periode van vleermuizen uit te voeren.

De sloopwerkzaamheden kunnen tussen begin november en begin maart plaatsvinden.

In de te kappen bomen zijn geen exemplaren met een geschikte stamomvang, holtes of stamspleten aanwezig waardoor vaste verblijfplekken voor vleermuizen in bomen kunnen worden uitgesloten.

Overige habitatrichtlijnsoorten worden niet verwacht.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Het is niet uitgesloten dat kleine marterachtigen vaste verblijfplaatsen vinden in en onder opslag van materiaal en in ruigtebegroeiing tussen werktuigen op het achtererf. Nader onderzoek naar kleine marters is niet nodig vanwege de oppervlakte van het plangebied (kleiner dan 1 ha.) Wanneer deze opslag wordt verwijderd, moet wel rekening worden gehouden met aanwezigheid van kleine marterachtigen. De sloop van de veld/landbouwschuur, de verwijdering van opslag van materialen en ruigtebegroeiing op het achtererf kan leiden tot vernietiging van potentiële rust- en/of verblijfplaatsen van bunzing en wezel. Hiermee kunnen verbodsbepalingen uit artikel 3.10 lid 1 uit de Wet natuurbescherming overtreden worden en is mogelijk een ontheffingsaanvraag nodig. Een overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming is te voorkomen door voorafgaand en tijdens de werkzaamheden voorzorgsmaatregelen te treffen. Het gaat dan om het behoud en handhaving van de continuïteit van de verblijfplaatsen van de soort. Dit kan o.a. zijn: realiseren van nieuwe rust- en verblijfplaatsen, werken buiten de kwetsbare periode (half maart- augustus), aanpassen van de werkwijze, werkzaamheden gefaseerd in tijd en ruimte uitvoeren en verbeteren van habitat in bestaand leefgebied. Door geruime tijd van tevoren (> 6 maanden) geschikte, functionele en duurzame verblijfsplekken te realiseren ter compensatie van de op te ruimen opslag en schuur, worden voldoende alternatieven geboden ter bescherming van deze kleine marterachtigen. Er is geen ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Vrijgestelde soorten

Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor een aantal landzoogdieren waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkeling. Er worden soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals konijn, haas, egel, bruine kikker, gewone pad en enkele algemene spits- en woelmuizen. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht (zie blz. 11) is altijd van kracht. Voor toepassing van de zorgplicht zie hoofdstuk 8 pagina 27.

Gelet op het bovenstaande is het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en is er sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Akoestiek

5.6.1 Beleidskader

5.6.1.1 Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh).

5.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

5.6.2 Toets

5.6.2.1 Wegverkeerslawaaai

Er wordt binnen het plangebied geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. Dit plan ziet toe op de sanering van een agrarisch bedrijf. De bedrijfswoningen zijn al een geluidgevoelig object en blijven behouden in de nieuwe situatie. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is dan ook niet noodzakelijk.

5.6.2.2 Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waarbij industrielawaai aan de orde is. Dit is binnen het plangebied ook niet het geval. Het aspect industrielawaai is dan ook geen bezwaar.

5.7 Geur van veehouderijen

5.7.1 Beleidskader

5.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.7.1.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Deze wet is van belang voor de omgekeerde werking bij ontwikkelingen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Het is mogelijk maatwerk te leveren per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

5.7.1.3 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

5.7.1.4 Voorgroundbelasting

Met de voorgroundbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld, van die veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgroundbelasting is in afwijking van de achtergrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat als de waarde van de voorgroundbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt. Een ontwikkeling mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen tevens niet onevenredig belemmeren.

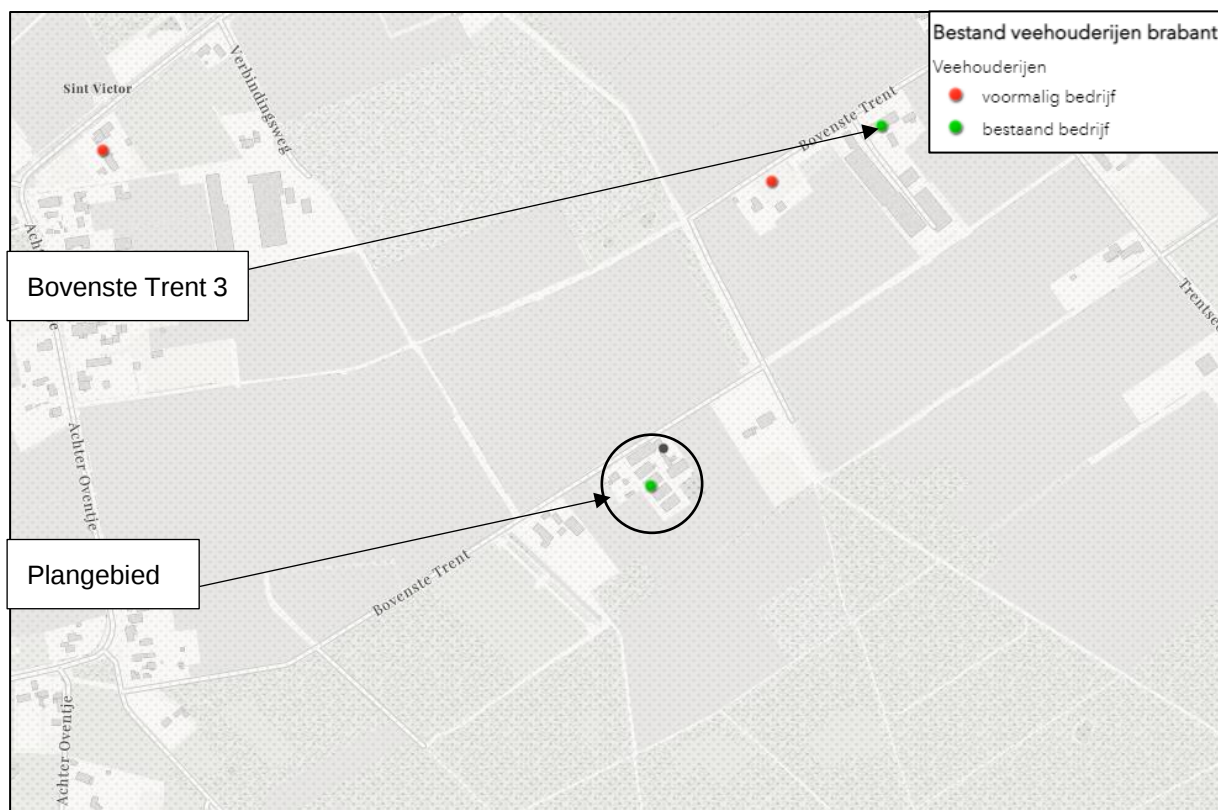
5.7.1.5 Vaste afstanden

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, dienen op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

5.7.2 Toets

5.7.2.1 Veehouderijbedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijen gevestigd, te weten:



Figuur 26: (voormalige) veehouderijen in de omgeving van het plangebied

In navolgende paragraaf zijn de vergunningen van de nabijgelegen veehouderijen opgesomd. Hierbij is een afstand van 500 meter tot het plangebied als maximum opgenomen.

Bovenste Trent 9

Aan de Bovenste Trent 9 (plangebied) was een veehouderij gevestigd met koeien en konijnen. De vergunning is reeds ingetrokken, maar de stallen zijn nog aanwezig. De vergunning van het bedrijf is in navolgende afbeelding afgebeeld:

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	Omschrijving RAV	NH3 emissie (kg/j)	Fijnstof emissie (g/j)	Geur emissie (ouE/s)
melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	50	melk- en kalfk.> 2jr. overig...	650	7.400	0
vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	33	vrouw. jongvee tot 2 jaar; ...	145,2	1.254	0
diercategorie voedster inclusief 0,15 ram ...	1040	konijnen; voedster incl. ra...	1.248	0	0

Figuur 27: Vergunning veehouderij Bovenste Trent 9 (KRD-Igoview)

Bovenste Trent 3

Aan de Bovenste Trent 3 is een vleesveebedrijf gevestigd. Daarnaast worden er twee paarden hobbymatig gehouden. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 390 meter van het plangebied. De vergunning van het bedrijf is in navolgende afbeelding afgebeeld:

Diercategorie omsc...	Aantal dieren	RAV-versie vergund	NH3 emissie (kg/j)	Fijnstof emissie (g/j)	Geur emissie (ouE/s)
vleeskalveren tot cir...	420	2016-2	1.470	13.860	14.952
vleeskalveren tot cir...	180	2016-2	630	5.940	6.408
melk- en kalfkoeien ...	12	2016-2	68,4	972	0
vrouwelijk jongvee t...	22	2016-2	96,8	836	0
volwassen paarden (...)	2	2016-2	10	0	0
vleeskalveren tot cir...	420	2016-2	1.470	13.860	14.952
vleeskalveren tot cir...	420	2016-2	1.470	13.860	14.952

Figuur 28: Vergunning veehouderij Bovenste Trent 3 (KRD-Igoview)

5.7.2.2 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij.

Met onderhavig initiatief wordt geen geurgevoelig object toegevoegd. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Het dichtstbij gelegen veehouderijbedrijf is een vleeskalveren bedrijf op een afstand van circa 390 meter tot het plangebied. De voormalige bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. De woningen zijn al aanwezig in de huidige situatie.

De dominante veehouderij in het kader van de voorgrondbelasting binnen het plangebied is het agrarisch bedrijf gelegen aan de Bovenste Trent 3. Hiervoor is de voorgrondbelasting berekend. De vergunningen van de stallen zijn afkomstig van KRD-Igoview. Bij de berekening zijn de hoekpunten van het plangebied gehanteerd als geurgevoelige locatie. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft het coördinaat op de hoekpunt van de stal, zo dichtbij mogelijk het plangebied (worst-casescenario). Hierna is de berekening weergegeven.

Brongegevens:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Bovenste Trent 3	176 286	410 053	4,0	0,5	4,00	21 360	4,0

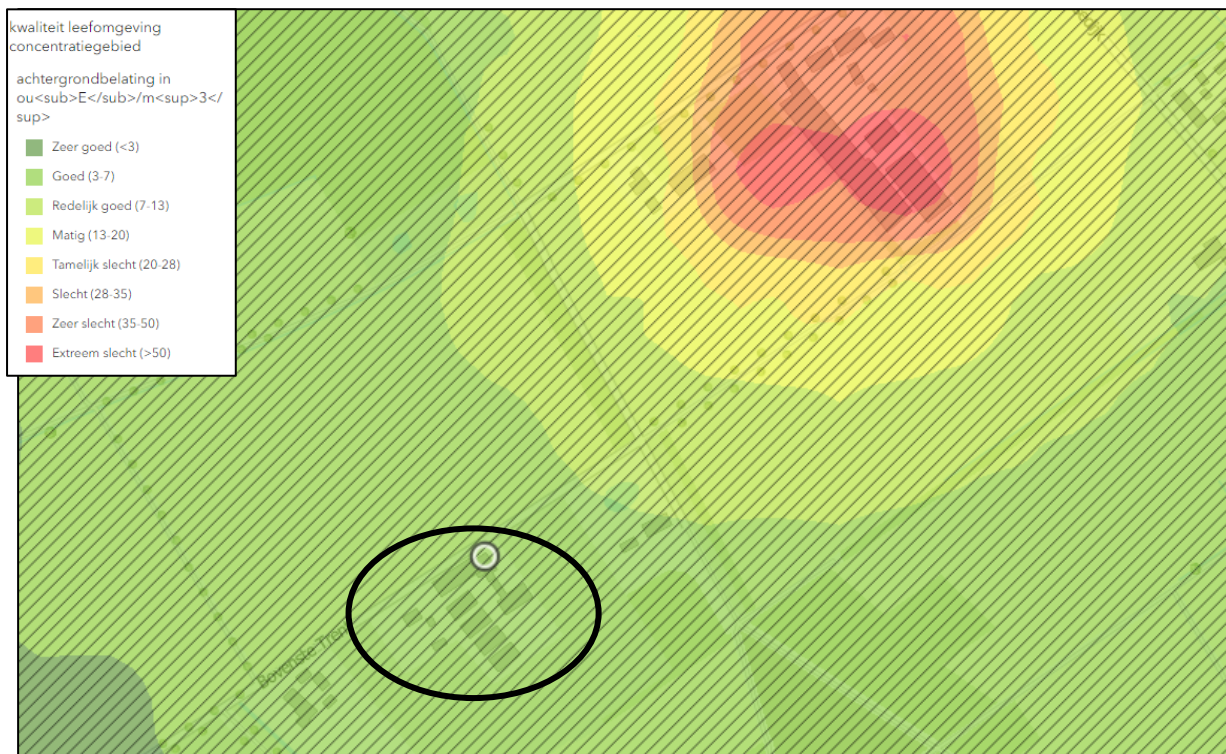
Figuur 29: Brongegevens veehouderij Bovenste Trent 3

Geur gevoelige locaties:					
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	175 907	409 766	10,0	1,3
3	NO	175 987	409 817	10,0	1,8
4	ZW	175 970	409 680	10,0	1,2
5	ZO	176 046	409 733	10,0	1,7

Figuur 30: Geurbelasting ter plaatse van de hoekpunten van het plangebied

De voorgrondbelasting binnen het plangebied, afkomstig van de veehouderij aan Bovenste Trent 3, bedraagt 1,8 oue/m². Hiermee kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De sanering van de veehouderij aan Bovenste Trent 9 draagt bij aan een verbetering van het woon en leefklimaat in het buitengebied van Zeeland. Op navolgende afbeelding wordt de achtergrondbelasting weergegeven zoals deze in de huidige situatie is weergegeven op de kaart.



Figuur 31: Achtergrondbelasting juni 2023 (Bron: ODZOB)

Op bovenstaande kaart is zichtbaar dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat.

5.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Een herbestemming mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De veehouderijen in de omgeving van het plangebied worden niet belemmerd door deze ontwikkeling. De veehouderijen zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen. Tussen het plangebied en de nabijgelegen veehouderijen zijn enkele woningen gelegen. Deze woningen zijn

eerder belemmerend voor de veehouderijen dan de woning binnen het plangebied. De herbestemming belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven dus niet verder dan dat momenteel het geval is.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Beleidskader

5.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

5.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. De GGD adviseert het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

5.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor drift in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

5.8.1.4 Stappenplan veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Doorgaans dienen de zeven stappen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Onderhavig voornemen voorziet in de omzetting van twee reeds bestaande bedrijfswoningen naar burgerwo-

ningen. In beide gevallen is er sprake van gevoelige objecten met betrekking tot het aspect gezondheid. Feitelijk verandert de situatie niet. Het aantal blootgestelde personen binnen de planlocatie neemt ook niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit stappenplan wel doorlopen. Het stappenplan is ontwikkeld voor gebruik bij het realiseren van een veehouderij. In dit geval kan deze echter ook op omgekeerde wijze gebruikt worden om een goed woon- en leefklimaat te borgen.

5.8.2 Toets

5.8.2.1 Endotoxinen

Binnen een afstand van 1.000 meter is geen pluimveebedrijf gelegen waar de endotoxinecontouren vallen over het plangebied. Binnen 250 meter is ook geen varkenshouderij gelegen. Bovendien wordt met onderhavige ontwikkeling geen geurgevoelig object toegevoegd. Geen sprake is van belemmering bij deze ontwikkeling door endotoxine vanuit bedrijven in de omgeving.

5.8.2.2 Geitenhouderijen

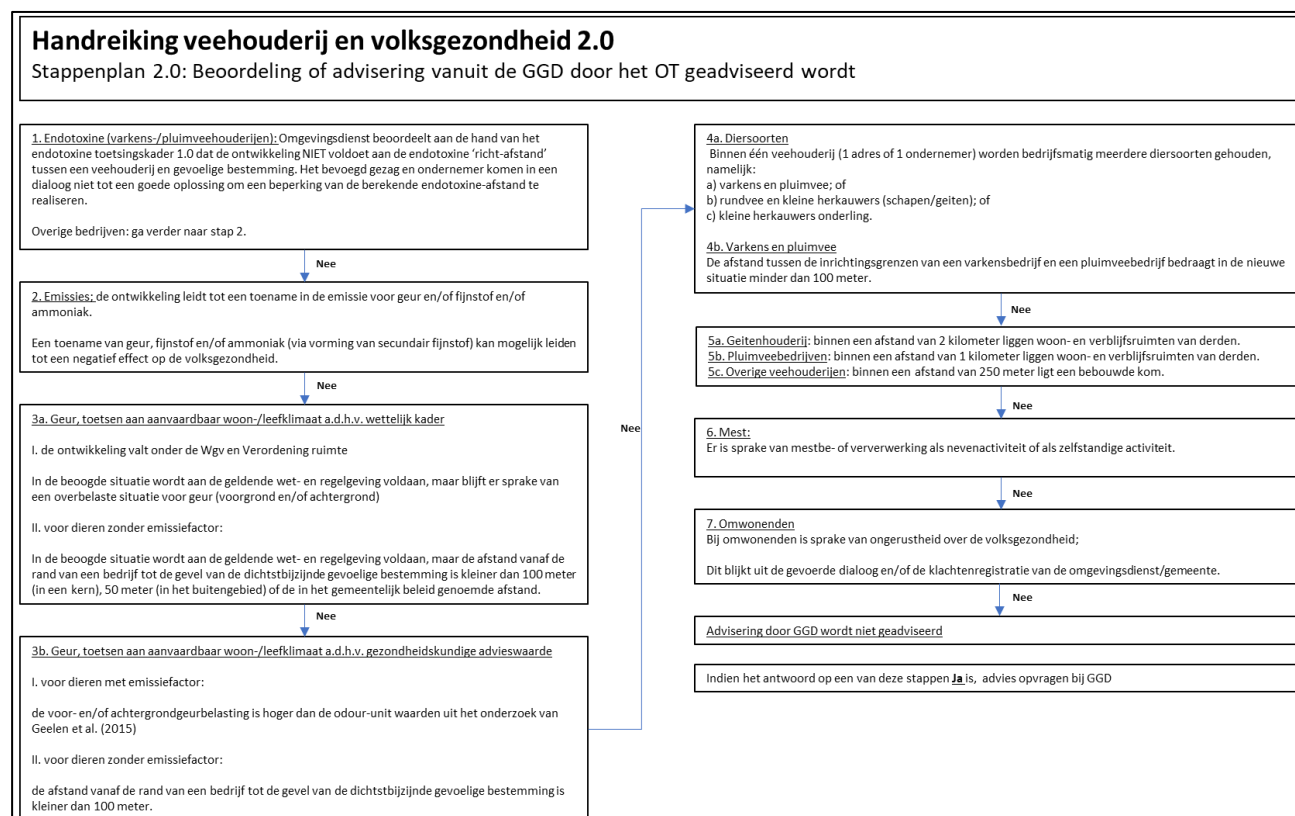
Binnen twee kilometer tot het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Binnen het plangebied wordt geen gevoelig object toegevoegd. Er is reeds sprake van twee bedrijfswoningen met bijgebouwen. Het agrarische bedrijf ter plaatse stopt. De bedrijfswoningen blijven bestaan en wordt omgezet in een woonbestemming. Deze ontwikkeling leidt dan ook niet tot gezondheidsrisico's binnen het plangebied.

5.8.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Binnen het plangebied wordt ook geen gevoelig object toegevoegd. Er is reeds sprake van twee bedrijfswoningen met bijgebouwen. Het bijbehorende agrarische bedrijf wordt gesaneerd en de woning wordt omgezet in een reguliere woning. Feitelijk verandert de situatie niet.

5.8.2.4 Stappenplan veehouderij en volksgezondheid 2.0

Navolgende figuur geeft het stappenplan veehouderij en volksgezondheid 2.0 weer.



Figuur 32: Stappenplan handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

Aan de hand van bovenstaand stappenplan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen advies van de GGD vereist. Dit stappenplan is gericht op agrarische bedrijfsvoering en niet op woningen. Op omgekeerde wijze is dit stappenplan echter behandeld en kan worden geconcludeerd dat op iedere stap voor deze ontwikkeling 'nee' kan worden beantwoord. In de situatie verandert het aantal blootgestelden met betrekking op het aspect volksgezondheid niet.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten voor de aspecten geur, fijnstof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. In navolgende figuur zijn de aan te houden richtlijnafstanden voor de bedrijfscategorieën opgenomen.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied

1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Tabel 1: richtafstanden en omgevingstype tot en met categorie 3.2

5.9.2 Toets

De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als een rustig buitengebied. In de omgeving van het plangebied is slechts één bedrijf gelegen. Dit betreft een agrarisch loonwerkbedrijf waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt door de bijbehorende milieucategorie 3.1. Het bedrijf is gelegen op een afstand van 400 meter, waardoor deze richtafstand ruimschoots wordt behaald.

Binnen een afstand van 500 meter zijn verder geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Het plangebied is hiermee in het kader van Bedrijven en Milieuzonering gelegen op voldoende afstand.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Beleidskader

5.10.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.10.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

5.10.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.10.1.4 Munitiecomplexen van Defensie

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) staan dat veiligheidszones rond munitiecomplexen/civiele inrichtingen voor explosieven. Deze moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

Er is een onderscheid tussen A-, B- en C-zones. In de A- en B-zones mogen geen bestemmingen komen die kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken. In de C-zone zijn geen gebouwen met vlies-of gordijngewelconstructies en gebouwen met grote glasoppervlakken toegestaan.

5.10.1.5 Overige wet- en regelgeving

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

5.10.2 Toets

5.10.2.1 Algemeen

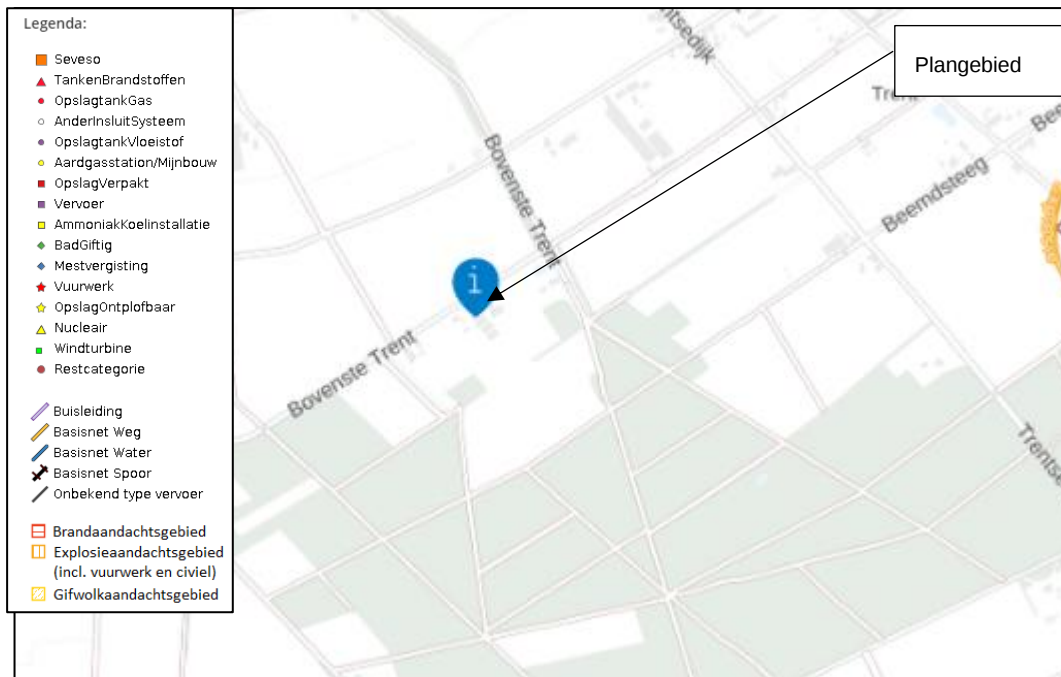
Binnen het plangebied worden geen gevoelige objecten toegevoegd. Het huidige agrarische bedrijf kent reeds twee bedrijfswoningen. Deze woningen worden omgezet in een reguliere burgerwoning. Voor het aspect externe veiligheid is de gevoeligheid van een bedrijfswoning gelijk aan de gevoeligheid van een reguliere burgerwoning. Er wordt dus geen nieuw gevoelig object voor het aspect externe veiligheid toegevoegd.

5.10.2.2 Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied is één inrichting gelegen waarvoor een risico-contour geldt in het kader van de externe veiligheid. Dit betreft een veehouderij aan Beemdsteeg 11. Dit betreft een veehouderij met een bovengrondse propaantank. Er geldt een aan te houden afstand van 30 meter. Het plangebied is hier ruim buiten gelegen (circa 1,0 kilometer). Een verantwoording van het groepsrisico

kan derhalve achterwege blijven. Daarnaast is nog een gasleiding van Gasunie gelegen ten noordwesten van het plangebied. Deze leiding is op circa 1050 meter van het plangebied gelegen. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 264 mm en een werkdruk van 40,00 bar. Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand van deze leiding.

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 33: Uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied

5.10.2.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied (5 kilometer) zijn geen wegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook spoorwegen en binnenvaartroutes liggen op een afstand van meer dan 5 kilometer.

5.10.2.4 Hoogspanningsleiding

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2,9 kilometer tot de hoogspanningsleiding van 150 kv en hoger. Binnen het plangebied wordt geen gevoelig object toegevoegd. Met deze afstand is het plangebied buiten het invloedsgebied van deze leiding gelegen.

5.10.2.5 Munitiecomplexen van Defensie

Een deel van het plangebied is aangeduid als gelegen binnen 'veiligheidszone – munitie c'. Dit betekent dat ter plaatse van deze aanduiding geen gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met grote glasoppervlakten zijn toegestaan. Deze ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een dergelijk gebouw. Daarnaast valt het grootste deel van de woningen buiten deze aanduiding.

5.11 Luchtkwaliteit

5.11.1 Beleidskader

5.11.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

5.11.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

5.11.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

5.11.2 Toets

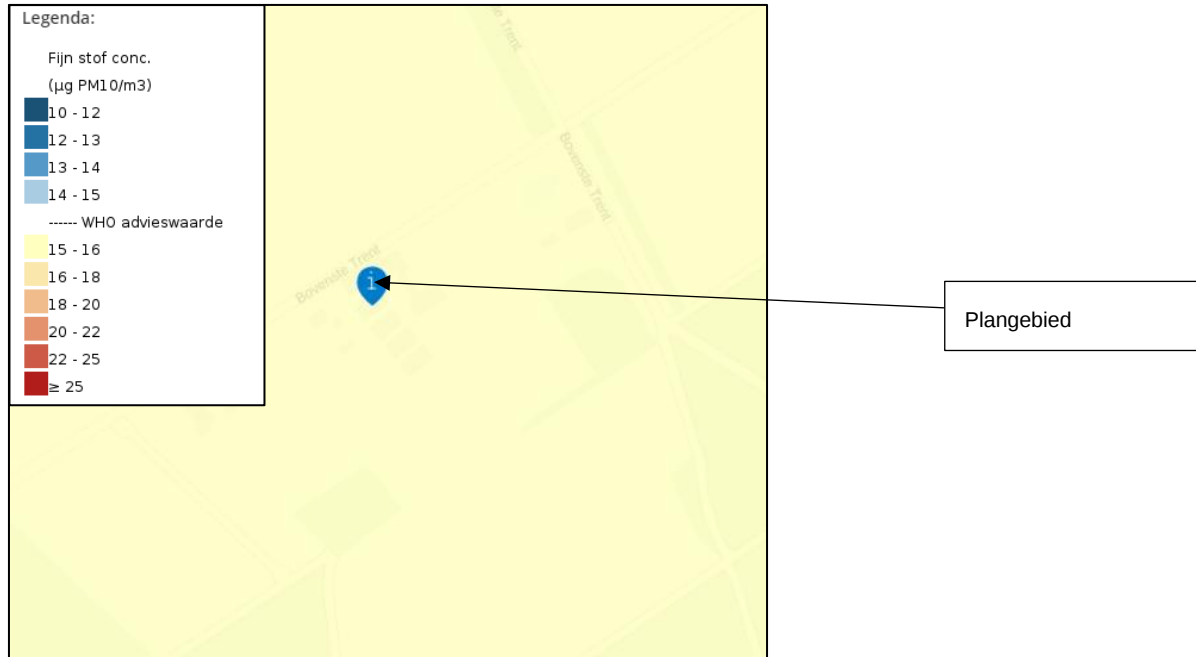
5.11.2.1 Uitstoot van schadelijke stoffen

Twee agrarische bedrijfswoningen worden omgezet in twee reguliere woonbestemmingen. Er is geen sprake van toevoeging van een gevoelig object. Er is ook geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. Het agrarische verkeer neemt immers af. Dit plan valt onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

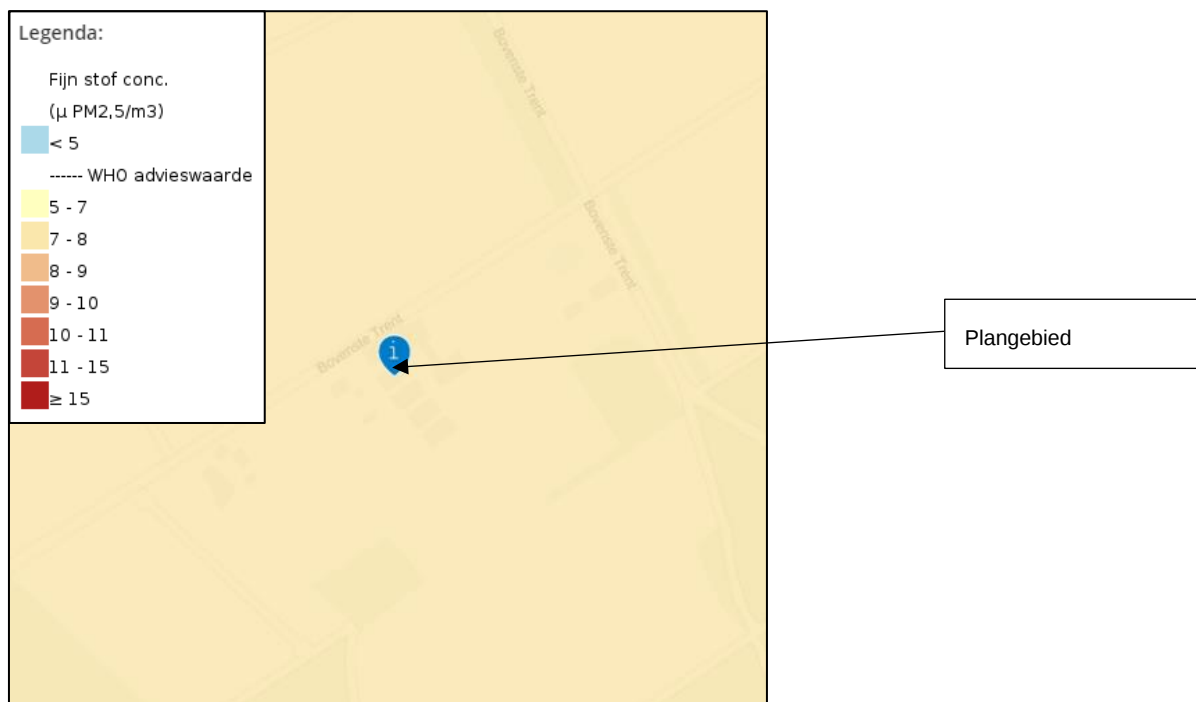
5.11.2.2 Blootstelling aan verontreiniging

Fijnstof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van fijnstof binnen het plangebied en de directe omgeving weer.



Figuur 34: Kaart met fijnstof PM₁₀ waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: RIVM)

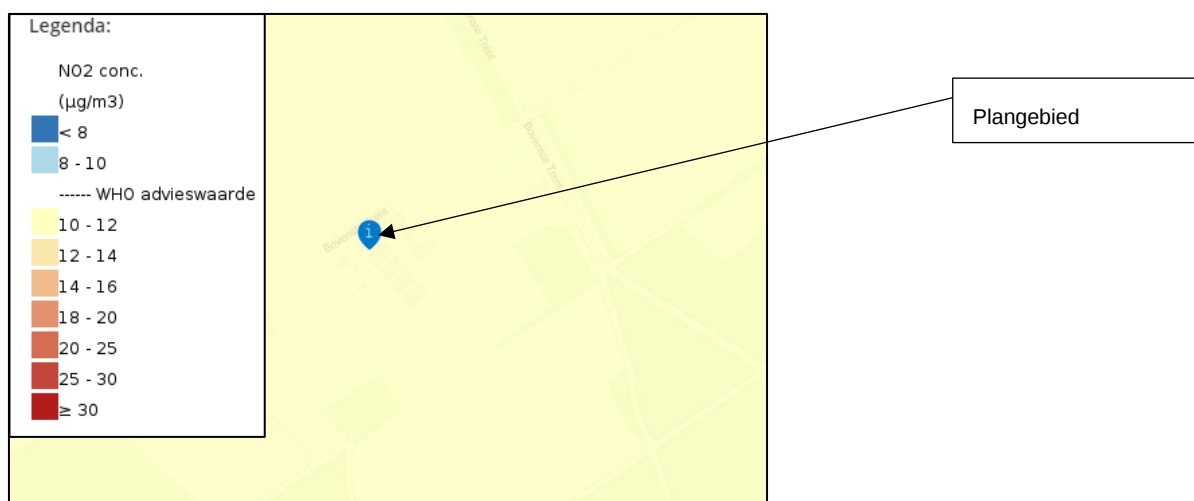


Figuur 35: Kaart met fijnstof PM_{2,5} waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 10-12 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 16-18 µg/m³. De beoogde ontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan fijnstof geen bezwaar.

Stikstof

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 36: Kaart met stikstofdioxide waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 µg/m³. Deze ontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

5.12 M.e.r.-beoordeling

5.12.1 Beleidskader

5.12.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ('m.e.r.') is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

5.12.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

5.12.1.4 Jurisprudentie

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld wanneer dat de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

5.12.2 Toets

Dit plan ziet toe op de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' met een aanduiding 'Intensieve Veehouderij' naar twee bestemmingen 'Wonen', en vergroting van de maximale omvang aan bijgebouwen bij de woning Bovenste Trent 11. Deze herbestemming valt wegens aard en omvang van het project niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarop de drempelwaarden genoemd in de D-lijst van toepassing zijn. Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Een wijzigingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, bouwaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Agrarisch - 2

De voor 'Agrarisch – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie, agrarisch gebruik, nevenactiviteiten, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting, een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten

6.4.2 Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en duikers, rijwiel- en voetpaden, natuurspeelvoorzieningen, in- en uitritten, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.4.3 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, huisvesting van tijdelijke werknemers, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast, routegebonden horeca als nevenactiviteit, water en waterhuishoudkundige doeleinden, landschapselementen, groenvoorzieningen, erfbeplanting en landschappelijke inpassing, hieronder tevens begrepen tuinen en erven, een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

6.4.4 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Onderhavig wijzigingsplan is een particulier initiatief. Het plan biedt echter geen mogelijkheden voor de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen. De beoogde ontwikkeling valt dan ook niet onder de werking van de Grexwet. De gemeente Maashorst zal met initiatiefnemer een planschade-verhaalsovereenkomst sluiten. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente verzekerd.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

8.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft het omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. De bouwplannen bestaan op dit moment vooral uit sanering, wat een positief effect heeft op de omgeving. Een samenvatting van het omgevingsdialoog met de directe omgeving wordt toegevoegd als bijlage bij het wijzigingsplan.