

WIJZIGINGSPLAN 'BRAND 56, ZEELAND'

ONTWERP

TOELICHTING

Planstatus: ontwerp

Datum: 28 september 2022

IMRO code: NL.IMRO.1991.WPbgb2022Brand56-OW01

Pro Ruimte bv
Modelleur 4
5171 SL Kaatsheuvel
T 0416 759779
www.proruimte.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Opzet van de toelichting	7
2 Beschrijving van de huidige situatie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ontstaansgeschiedenis	9
2.3 Bestaande situatie	9
2.4 Plangebied en omliggende bebouwing	10
3 Planbeschrijving	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ontwikkelingen	13
3.3 Bouwplan	13
3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	14
4 Relevant ruimtelijk beleid	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Europees beleid	15
4.3 Rijksbeleid	16
4.4 Provinciaal beleid	18
4.5 Gemeentelijk beleid	20
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	24
5 Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Bodem	25
5.3 Verkeer en parkeren	26
5.4 Bedrijven en milieuzonering	27
5.5 Geluid	28
5.6 Agrarische geurhinder	29
5.7 Luchtkwaliteit	30
5.8 Watertoets	33
5.9 Flora en fauna	34
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	36
5.11 Externe veiligheid	38
5.12 Volksgezondheid	39
5.13 Milieueffectrapportage	42
5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	43
6 Toelichting op de regels	44
6.1 Algemeen	44
6.2 Opzet regels	44
6.3 Nadere toelichting op de regels	45
7 Uitvoerbaarheid	47
7.1 Inleiding	47
7.2 Financiële haalbaarheid	47
7.3 Kostenverhaal	47
8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.1 Inspraak en omgevingsdialoog	48
8.2 Vooroverleg	48

8.3 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp	49
8.4 Zienswijzenprocedure	49

Bijlagen

- Bijlage 1: Gevels, plattegronden en doorsneden bestaande situatie
- Bijlage 2: Gevels, plattegronden en doorsneden beoogde situatie
- Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 4: Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Onderzoek geluidwering gevels
- Bijlage 6: Digitale watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

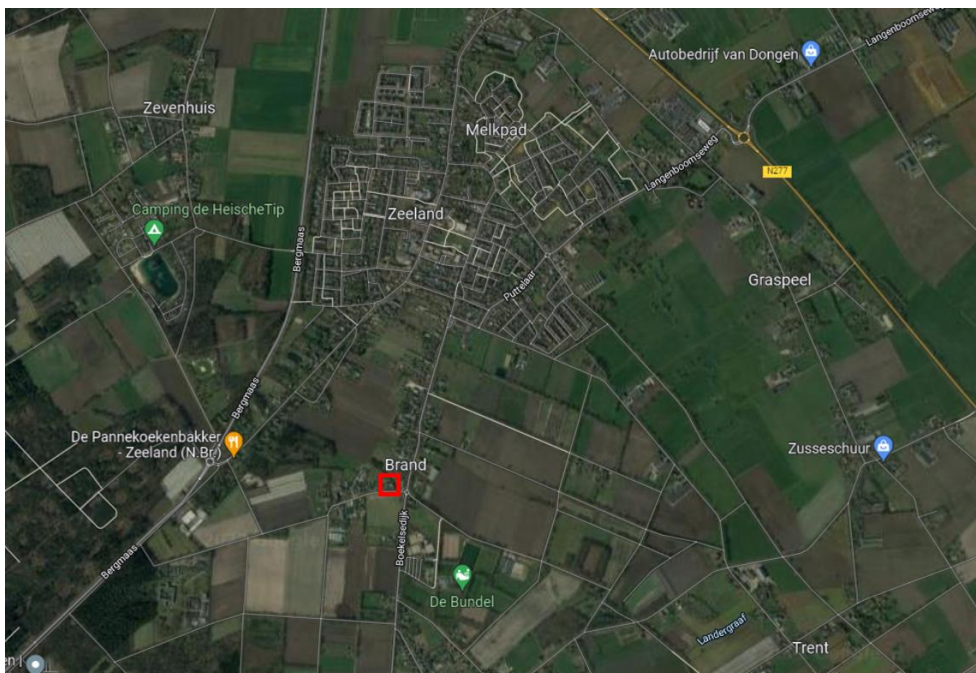
De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het splitsen van de woonboerderij op het perceel Brand 56 in Zeeland. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt gebruikgemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals verwoord in artikel 23.6.1 van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend document voorziet in de benodigde partiële bestemmingsplanwijziging.

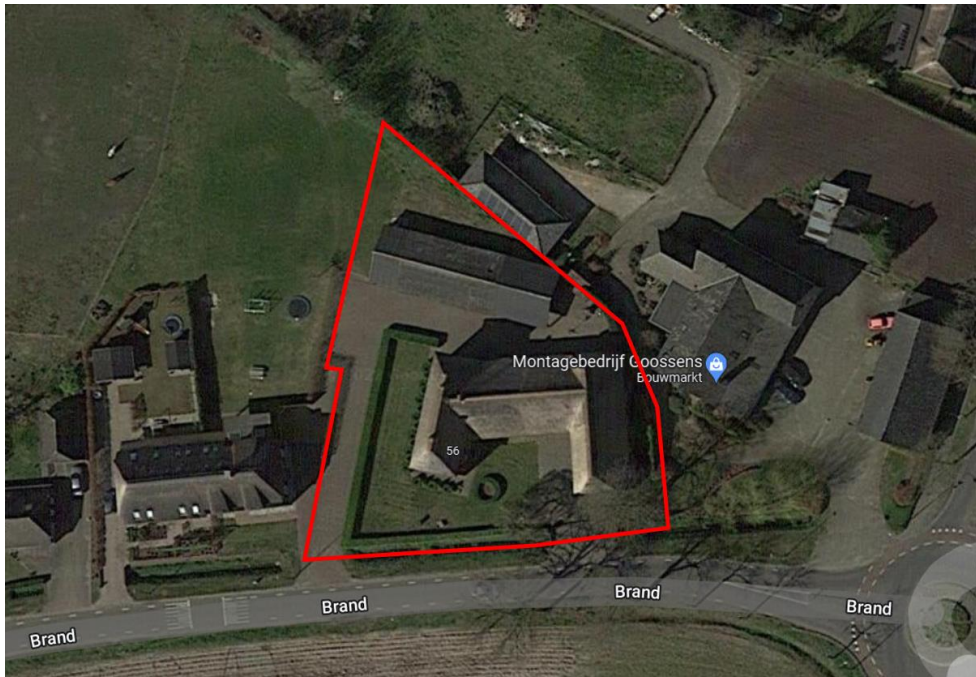
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Brand 56 te Zeeland in de gemeente Maashorst. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Zeeland, sectie H, nummer 4995 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van ca. 2.100 m². Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van Zeeland en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Brand. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door naastgelegen woningen met bijbehorende tuinen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden. De zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Brand.

Onderstaande afbeeldingen verbeelden de globale en gedetailleerde ligging van het plangebied.



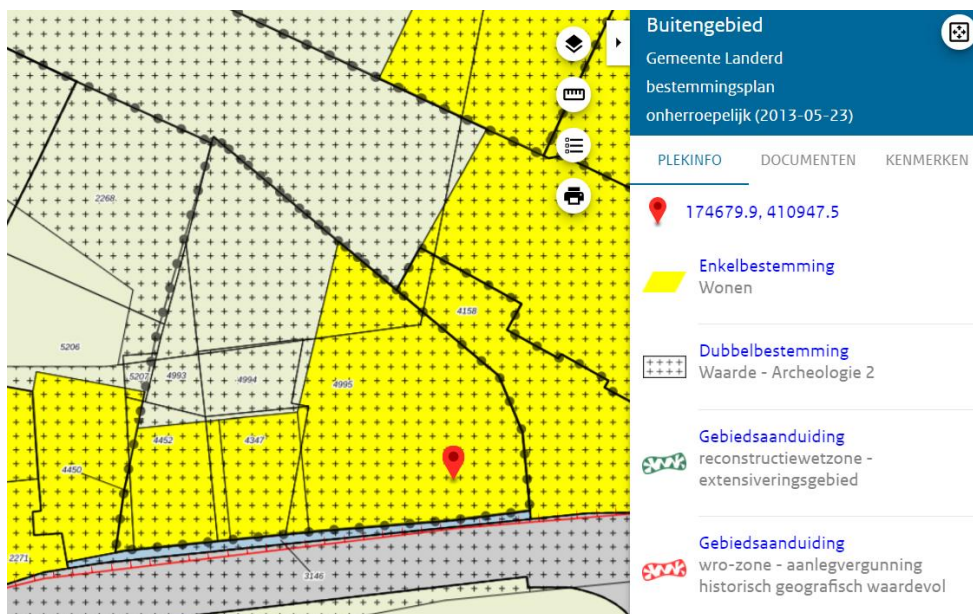
Globale ligging plangebied



Gedetailleerde ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Landerd, zoals vastgesteld op 23 mei 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen' met deels dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' voormalige gemeente Landerd (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan

getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en het plangebied en de omliggende bebouwing in de huidige situatie beschreven.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen aan de Brand ten zuiden van de kern Zeeland. Het dorp Zeeland is ontstaan op de rand van de Peelhorst, een overgangszone van hoog en droog gebied naar een lager gelegen en natter gebied. Deze ligging bood de mogelijkheid om zowel de hogere als lagere gronden in cultuur te brengen. De eerste wegen in het gebied waren gesitueerd op de randzone tussen het hoger en lager gelegen gebied, waarlangs de eerste contouren van een cluster van bebouwing zijn ontstaan. Na de stichting van de eerste kapel in Zeeland, aan het eind van de 14e eeuw, werd dit dorp de belangrijkste kern.

De bebouwing in Zeeland is lange tijd geconcentreerd gebleven langs de bestaande wegenstructuren, tegenwoordig bekend als de Kerkstraat, de Puttelaar en de Brand.

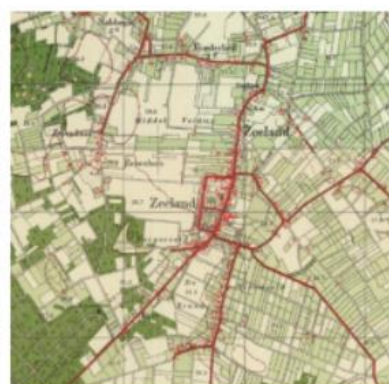
Onderstaande historische topografische kaarten geven een beeld van de ontstaansgeschiedenis van Zeeland.



ca. 1860



ca. 1900



ca. 1960

Historische ontwikkeling lintstructuur omgeving Zeeland (bron: topotijdreis.nl)

2.3 Bestaande situatie

De Brand vormt een bebouwingsconcentratie welke zich vanuit de kern Zeeland in zuidelijke richting uitstrekt richting het Oventje. Oorspronkelijk was de bebouwingsconcentratie Brand alleen aan de westzijde bebouwd. Inmiddels is ook aan de oostzijde bebouwing gerealiseerd van recentere datum. De cultuurhistorische waardering van het gehele lint is hoog. Er liggen enkele cultuurhistorische monumenten in de bebouwingsconcentratie. De beeldkwaliteit van de bebouwingsconcentratie is zeer divers. Dit komt mede doordat er bebouwing uit verschillende perioden door elkaar heen staat. Waarbij ook diverse vormen, materialen en details gebruikt zijn. De bebouwingsconcentratie heeft een gemengd karakter.

Binnen het plangebied is een karakteristieke vrijstaande woonboerderij uit 1940 met bijgebouwen aanwezig. De Monumentencommissie heeft op 25 juni 2021 geadviseerd het pand aan te duiden als cultuurhistorisch waardevol. De bestaande woonboerderij is voorzien van een zadeldak met riet en heeft een inhoud van 1.434 m³, inclusief het stal gedeelte gaat het in totaal om een inhoud van ca. 3.000 m³. Het plangebied is in de bestaande situatie reeds ontsloten door middel van twee inritten.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied is, zoals benoemd, gelegen in het buurtschap Brand. Historisch gezien is Brand een buurtschap in de vorm van een lintstructuur. Tegenwoordig kan de rotonde, waar de Brand in westelijke richting vervolgt en in zuidelijke richting de Boekelsedijk is gelegen, als denkbeeldig middelpunt van de buurtschap worden gezien. Het plangebied is gelegen direct ten westen van deze rotonde, centraal in de buurtschap.

Het plangebied omvat het bestaande karakteristieke woongebouw met achtererf. Aan de voorzijde van de woning ligt een kleine watergang die evenwijdig aan de straat loopt. Ter plekke van de erfoprit naar de woning is de watergang overkluist. Het achtererf is bereikbaar via een ten westen van het woongebouw gelegen inrit. Een tweede toegang tot het achtererf bevindt zich in het midden van het hoofdgebouw, middels een poort. Verder ten noordwesten gaat het achtererf over in een weide, welke onderdeel is van het huidige woonperceel. Deze weide ligt echter buiten de grenzen van het plangebied en behoudt de huidige agrarische bestemming.

De omgeving van het plangebied wordt overwegend gekenmerkt door (voormalige) agrarische erven met woonboerderijen en (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Er is geen eenduidig bebouwingsbeeld qua rooilijnen, bouwtypologieën en nokrichtingen waarneembaar in de directe omgeving.

Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.



Bestaande woonboerderij met uiterst links de toerit naar het achtererf. Op de achtergrond in het midden van de woonboerderij de poort met toegang tot het achtererf.



Bestaande woonboerderij met aan de voorzijde de toerit naar de woning en overkluizing van de watergang



Wegprofiel Brand ter hoogte van het plangebied (in westelijke richting)



Wegprofiel Brand ter hoogte van het plangebied (in oostelijke richting)

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

Onderhavig initiatief bestaat uit de splitsing van de bestaande woonboerderij in twee zelfstandig te bewonen woningen.

In de bestaande situatie mag binnen het bestemmingsvlak slechts één woning zijn gesitueerd. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in het splitsen van het bestaande bestemmingsvlak in twee bestemmingsvlakken, waardoor binnen het plangebied twee woningen aanwezig mogen worden. Deze woningen worden binnen de bestaande woonboerderij gerealiseerd.

3.3 Bouwplan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding van bebouwing, maar betreft de splitsing van de bestaande woonboerderij. Hierbij vindt uitsluitend een interne verbouwing plaats.

Tekeningen met daarop de gevels, plattegronden en doorsneden van de bestaande en beoogde situatie zijn respectievelijk als bijlage 1 en bij deze toelichting opgenomen.

De bestaande woonboerderij, met een totale inhoud van 3.100 m³, wordt gesplitst ter plekke van de bestaande poort in het midden van het gebouw. Hierdoor wordt de voormalige oostelijke schuur naast de woning als aparte woning in gebruik genomen. Het westelijke woonhuis blijft als zodanig in gebruik. De perceelsgrens loopt onder de toegangspoort door en splitst beide percelen in een rechte lijn van noord naar zuid.

Onderstaande afbeelding geeft de plek van de beoogde splitsing en ligging van de nieuwe perceelsgrens weer.



Splitsing woonboerderij (aangegeven met rode lijn). Links situatie van de begane grond, rechts de 1^e verdieping.

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Per bestemmingsvlak 'Wonen' is slechts één woning toegestaan. Met de splitsing van de bestaande woonboerderij aan Brand worden binnen het bestemmingsvlak twee woningen gerealiseerd. Dit is in strijd met de regels van de bestemming 'Wonen'. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de in het geldend bestemmingsplan besloten wijzigingsbevoegdheid uit artikel 23.6.1. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteits-beleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

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

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.1.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling speelt in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

4.3.2.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in het Barro.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.3.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 januari 2010 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

4.3.4.1 Wettelijk kader

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de toelichting op de wijziging van artikel 3.1.6. Bro is de wijziging gemotiveerd: 'Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing

van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt’.

4.3.4.2 Uitwerking

Alvorens de Ladder wordt doorlopen, dient allereerst bepaald te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor de realisatie van woningbouwlocaties wordt volgens jurisprudentie uitgegaan van een stedelijke ontwikkeling bij woningbouwlocaties bestaande uit 12 of meer woningen. In onderhavig plan wordt, middels de woningsplitsing, netto slechts één woning toegevoegd. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet in strijd is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie is in december 2018 vastgesteld. De provincie wil met de Omgevingsvisie, vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet, al gaan werken volgens de uitgangspunten behorende bij de Omgevingswet. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het gaat om ambities op het gebied van energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De provincie blijft ook inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied. De komende 10 jaar ligt er voor de provincie Noord-Brabant een grote woningbouwopgave van circa 120.000 nieuwe woningen, hierna loopt volgens de prognoses de opgave terug in omvang. Deze opgave biedt een kans om tegelijkertijd invulling te geven aan de energieopgave in stedelijk gebied, het klimaatbestendig maken van stedelijke gebieden en de kwaliteit ervan op orde te brengen.

De locatie betreft een bestaande cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij, welke op basis van een wijzigingsbevoegdheid gesplitst wordt in twee zelfstandig bewoonbare woningen. Hiermee worden cultuurhistorische waarde behouden en herstelt en wordt bestaande bebouwing benut voor de toevoeging van nieuwe woonruimte. Er is derhalve sprake van duurzaam ruimtegebruik en het plan is dus in lijn met de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsvisie voor woningbouw.

4.4.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.4.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet (naar verwachting) per januari 2023 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning in januari 2023 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld. De meest actuele versie betreft de geconsolideerde versie van 15 april 2022. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Zoals uit het kaartje op de volgende pagina blijkt, valt het plangebied onder het thema 'landelijk gebied', nader aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.



*Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (plangebied aangegeven met rode bolletje)
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is het volgende beleid uit de omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekael; en
 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing .
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

4.4.2.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. De Monumentencommissie heeft op 25 juni 2021 positief advies uitgebracht voor het cultuurhistorisch belang van de te splitsen woonboerderij. Uitgangspunt bij de splitsing is het behoud van de als cultuurhistorisch waardevol aangeduide elementen van de woonboerderij. De tekeningen van de plattegronden, gevels en doorsneden voor de toekomstige situatie zijn in overleg met de monumentencommissie tot stand gekomen.

Met de restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij worden cultuurhistorische waarden versterkt en herstelt. Daarnaast is door de splitsing sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en wordt het plangebied op basis van het als bijlage bij de regels opgenomen landschapsplan landschappelijk ingepast.

4.4.3 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Landerd

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd stelde op 14 januari 2014 de Structuurvisie Landerd vast. De structuurvisie is opgesteld vanwege de behoefte aan regie van de gemeente op ruimtelijke ontwikkelingen nu en in de toekomst. De visie geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente de komende jaren voorziet op verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie gaat uit van zes hoofdbeleidsvelden. Dit zijn:

- Wonen;
- Economie (bedrijven, agrarische bedrijven, toeristisch-recreatieve bedrijven);
- Voorzieningen (commercieel en niet-commercieel);
- Omgeving en eigenheid (waarden, kwaliteiten, identiteiten, fysieke omgeving);
- Verkeer en mobiliteit;
- Water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur biedt aan ontwikkelingen die niet passen binnen geldende bestemmingsplannen. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren.

Uitvoeringsparagraaf

De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf. Die paragraaf gaat in op de kostenaspecten van het te voeren beleid en het verhalen van kosten. Belangrijke aspecten zijn het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, het verhogen van de kwaliteit van het landschap en het realiseren van een goede ruimtelijke ordening ten opzichte van de woningbouwopgave.

Uitvoeringsparagraaf parkeren

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt in met name de centra van Zeeland en Schaijk. Het gemeentelijke standpunt is dat in principe op eigen terrein in de eigen parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd zoals die door de gemeente zijn vastgesteld. Als dat niet (geheel) lukt, moet per initiatief middels een (dynamische) parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal de ruimtelijke ontwikkeling moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein. Er is dan ook een parkeerbonds ingesteld waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in de kommen van Zeeland en Schaijk moeten bijdragen die niet in voldoende parkeergelegenheid en op eigen terrein kunnen voorzien.

Uitvoeringsparagraaf landschappelijke kwaliteit

De gemeente Landerd streeft naar versterking van (onder andere) de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Per initiatief dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de gebiedsindeling in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027. Uitgangspunt is het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen, het liefste binnen het plangebied. Is dat niet mogelijk, dan dient er een bijdrage in het fonds Kwaliteitsverbetering landschap worden gestort. Met dit fonds worden concrete projecten uit het landschapsbeleidsplan uitgevoerd.

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Zeeland binnen een bestaande bebouwingsconcentratie in een gemengd lint (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede Structuurvisie Landerd (ligging plangebied rood omkaderd)

Het beleid in de gemengde linten is erop gericht om de karakteristieke menging van functies te handhaven. Deze linten kenmerken zich door een diversiteit van functies die in de loop van de tijd een verschuiving laat zien. Historisch gezien is er in deze linten vaak ook nog bedrijvigheid aanwezig. Kenmerkende voorbeelden zijn bijvoorbeeld een transportbedrijf of een bouwbedrijf. Deze functies zijn, vanwege de hinder, veelal verdwenen. Een mix van wonen, werken (aan huis) en kleinschalige voorzieningen blijft echter bestaan.

De gemeente wil aan wonen in de gemengde linten medewerking verlenen, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- Er is sprake van grondgebonden woningen;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op;

Onderhavig initiatief betreft een woningsplitsing waarbij netto één woning wordt toegevoegd. De toevoeging van één woning is passend binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Na splitsing van de bestaande woonboerderij zal er onverminderd sprake blijven van grondgebonden woningen, waarmee ook aan de tweede voorwaarde wordt voldaan. Tot slot biedt het plangebied voldoende ruimte om te voorzien in de parkeervraag (zie ook paragraaf 5.3 van deze toelichting).

4.5.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met de relevante beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Landerd.

4.5.2 Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks afspraken over woningbouw. Deze afspraken betreffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad).

Op 19 februari 2019 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd de 'Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023' vastgesteld. Deze woonvisie formuleert de ambities en het geldend woonbeleid en benoemt maatregelen die ter uitvoering hiervan dienen.

De woonvisie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren de acties en maatregelen voor de woningmarkt op een rij. De visie bestaat uit een tweetal delen, te weten de analyse van de bestaande situatie en de uitwerking. In dit laatste deel zijn een viertal speerpunten voor het woonbeleid vastgelegd:

1. Bouwen naar behoefte;
2. Inzetten op centrumlocaties en geplande ontwikkellocaties;
3. Inzetten op kwalitatieve prestatieafspraken;
4. Inzetten op daadwerkelijke realisatie.

Onderhavig initiatief bestaat uit de toevoeging van één woning ten gevolge van de splitsing van de bestaande woonboerderij aan Brand 56. Met de toevoeging van slechts één woning is er sprake van een ontwikkeling die passend is binnen de woningbehoefte. Daarmee is het initiatief niet in strijd met de gemeentelijke woonvisie.

4.5.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld op 23 mei 2013. Het plangebied ligt binnen enkelbestemming 'Wonen'. Op grond hiervan mag per bestemmingsvlak ten hoogste één woning worden gerealiseerd. Het planvoornemen is daartoe in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Onder artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningsplitsing opgenomen.

23.6.1 Wijziging t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande gebouwen mogelijk te maken. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 1. cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; of
 2. (voormalige) beeldbepalende (woon)boerderijen;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 1000 m³ bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- 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. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- j. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere voor het aspect geur indien sprake is van een geurgevoelig object;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- o. 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;
- p. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- q. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.
- r. de regels van Artikel 23 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Toetsing wijzigingsbevoegdheid

De gemeente heeft aangegeven dat de bestaande boerderij aan Brand 56 door de Monumentencommissie is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Daarmee voldoet het planvoornemen aan de onder a genoemde voorwaarde voor woningsplitsing.

De bestaande woonboerderij, met een inhoud van 3.100 m³, blijft in de oorspronkelijke staat behouden. Het bebouwde oppervlak binnen het plangebied neemt ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling niet toe; er is uitsluitend sprake van een inpandige ontwikkeling.

Voor wat betreft het maximaal oppervlak aan bijgebouwen wordt voldaan aan het gestelde onder sub h aangezien het bestaande oppervlak aan bijgebouwen (190 m²) niet wordt overschreden.

Voor de onderdelen i tot en met k en o van artikel 23.6.1 is een onderbouwing opgenomen voor de relevante milieu- en omgevingsaspecten waaruit blijkt dat het planvoornemen passend is op deze locatie en er geen beperkingen zijn voor omliggende percelen.

Ten aanzien van de verwachte bijdrage aan kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als bijlage 1 bij de regels van dit wijzigingsplan is opgenomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de onder m en n van artikel 23.6.1 genoemde

voorwaarden. Tot slot worden de regels van Artikel 23 Wonen uit het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen in dit wijzigingsplan.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

4.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Het aspect 'bodem' is nader onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportage is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Toetsing

Het planvoornemen betreft uitsluitend een in pandige verbouwing van de bestaande woonboerderij teneinde twee zelfstandig bewoonbare woningen te realiseren. Hierbij vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Daarnaast verandert de bestemming van het plangebied niet. Wel is binnen het plangebied een bijgebouw aanwezig welke tot voor kort voorzien was van asbesthoudende dakbedekking. In het kader van de aankoop van de locatie en de eventuele toekomstige sloop van genoemd bijgebouw heeft Milon een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de bodemopbouw en de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

De onderzoeksresultaten zijn hieronder opgenomen.

Vooronderzoek

De tijdens de locatie-inspectie aangetroffen brandplaats dient separaat, conform de NEN 5740, met de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met duidelijke verontreinigingskern (VEP) onderzocht te worden. Het aanwezige asbestdak op de schuur is aanleiding om de druppelzone als asbestverdacht te beschouwen. Hierdoor dient deze conform de NEN 5707 met de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie heterogeen verdeeld (VED-HE) onderzocht te worden. Het overige terrein wordt gelet op het gebruik van de locatie en de afwezigheid van bodembedreigende activiteiten op de locatie en in de directe omgeving onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging beschouwd. Vanwege het gebruik van de locatie, waarbij de bovengrond belast wordt, is de locatie conform de NEN 5740 te onderzoeken met de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VEDHE). Binnen de onderzoekslocatie worden geen andere stoffen verwacht dan de parameters uit het standaardpakket grond en het standaardpakket grondwater.

Verkennend bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond plaatselijk bijmengingen waargenomen met bakstenen of kolengruis. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Asbestverdacht materiaal is in of op de bodem niet aangetroffen. Analytisch zijn in de grond licht verhoogde gehalten aangetroffen en in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties gemeten.

Verkennd asbestonderzoek

Tijdens het asbestonderzoek is ter plaatse van de druppelzone een asbestgehalte van 23 mg/kg.ds aangetroffen. Aangezien dit gehalte onder de norm voor nader onderzoek (50mg/kg.ds) ligt wordt niet gesproken van een asbestverontreiniging en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aangetoond. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van het plangebied. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Met uitvoering van de beoogde bestemmingswijziging wordt een woonboerderij gesplitst in twee zelfstandig bewoonbare grondgebonden woningen. Hiertoe zal de verkeersaantrekkende werking van het plangebied toenemen. De bestaande en beoogde situatie zijn hieronder met elkaar in vergelijking gebracht. Op basis van kengetallen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt een uitspraak gedaan over de toename in verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is binnen het plangebied één vrijstaande woning aanwezig. Op basis van de omgeving van het plangebied ('niet stedelijk – buitengebied') wordt conform de CROW-publicatie hiervoor de volgende verkeersgeneratie gehanteerd:

- Koop, huis, vrijstaand: 8,2 verkeersbewegingen per dag

In de bestaande situatie levert dit een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per dag op.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de woonboerderij gesplitst in twee zelfstandig bewoonbare vrijstaande woningen. Op basis van hetzelfde omgevingstype ('niet stedelijk – buitengebied') levert dit de volgende verkeersgeneratie op:

- Koop, huis, vrijstaand: $8,2 * 2 = 16,4$ verkeersbewegingen per dag

In totaal neemt ten gevolge van het plan het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied toe met 8,2 verkeersbewegingen. Deze toename levert geen problemen op voor de bestaande omliggende infrastructuur.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Met uitvoering van de beoogde bestemmingswijziging wordt de bestaande woonboerderij gesplitst. Hiertoe zal de parkeerbehoefte binnen het plangebied toenemen.

Ten aanzien van parkeren dient voldaan te worden aan de eisen gesteld in het Parapluplan wonen en parkeren Landerd, zoals vastgesteld op 27 juni 2019. Het plangebied is gelegen in de gebiedsaanduiding 'overige zone – parkeernormen buitengebied'. Hiertoe geldt het gestelde in artikel 3 Parkeernormen buitengebied.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er sprake van één vrijstaande woning binnen het plangebied. De parkeernormen uit tabel 3.5 van het Parapluplan wonen en parkeren Landerd geeft voor dergelijke

woningen in het buitengebied aan dat per woning 2,4 parkeerplekken benodigd zijn. Deze dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het perceel van de woonboerderij gesplitst, waarbij twee woningen op losse kavels ontstaan. Hiertoe dient per perceel voorzien te worden in 2,4 parkeerplekken op eigen terrein. Op beide percelen is voldoende ruimte beschikbaar om in de benodigde parkeerplekken te kunnen voorzien.

5.3.2.1 Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukennmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de bestaande woonboerderij aan de Brand 56 in twee woningen. De beoogde toe te voegen woning betreft een gevoelige functie in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.4.3 Toetsing

Met realisatie van de beoogde ontwikkeling blijft de afstand tussen de woonboerderij en omliggende bedrijvigheid ongewijzigd, het betreft tenslotte een woningsplitsing zonder uitbreiding van bebouwing. Wel wordt hiermee planologisch een woning toegevoegd.

De volgende tabel bevat een overzicht van de functies in de directe omgeving van het plangebied, de bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot het plangebied. De afstand betreft de kortste afstand tussen de perceelsgrens van het betreffende bedrijf en de meest nabijgelegen gevel van de toe te voegen woning oftewel het oostelijk deel van de woonboerderij.

Tabel 5.1: Richtafstanden functies en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (m)
Brand 27 Varkenshouderij	0146	200	30	50	0	200	100	ca. 100
Brand 60 Melkveehouderij	0141, 0142	100	30	30	0	100	50	ca. 105

Goed woon- en leefklimaat

De woonboerderij ligt buiten de richtafstanden behorende tot de melkveehouderij aan de Brand 60. Ten aanzien van de varkenshouderij aan de Brand 27 wordt, uitgaande van gebiedstype 'rustige woonwijk', geconcludeerd dat de woonboerderij binnen de richtafstand voor geur ligt. Als wordt uitgegaan van gebiedstype 'gemengd gebied' wordt wel aan alle richtafstanden voldaan. In paragraaf 5.6 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect agrarische geurhinder in relatie tot onderhavige ontwikkeling.

Gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden bedrijven

Tussen het plangebied en genoemde bedrijven zijn in de bestaande situatie meerdere woningen aanwezig. Mochten de bedrijven al worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele toekomstige uitbreiding, dan komt dit door de aanwezigheid van bestaande woningen.

5.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele toekomstige uitbreiding. De voorgenomen ontwikkeling betreft tenslotte de splitsing van een bestaande woonboerderij. Wel ligt de woonboerderij binnen de richtafstand voor geur behorend bij de varkenshouderij aan de Brand 60. Het aspect agrarische geurhinder in relatie tot onderhavige ontwikkeling is beschreven in paragraaf 5.6 van deze toelichting.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Toetsing

Onderzoek wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan de Brand alwaar een 50km-regime geldt. De nieuw te realiseren woning die ontstaat middels de splitsing van de bestaande woonboerderij is gelegen binnen de geluidszone van de Brand. Hiertoe is door Gbs Milieuadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. Het onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Brand ten hoogste 59 dB (exclusief aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g Wgh) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt derhalve overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in binnenstedelijk gebied wordt niet overschreden.

Uitgaande van een standaardgevelwering van 20 dB wordt het maximale binnenniveau van 33 dB met 6 dB overschreden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen, zoals het vervangen van de asfaltlaag van de Brand of het realiseren van een geluidsscherm stuiten op overwegend financiële en/of stedenbouwkundige bezwaren.

In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft het college een besluit hogere waarde Wet geluidhinder genomen. Dit besluit zal gelijktijdig met onderhavig plan in procedure worden gebracht.

Onderzoek geluidwering gevels

Omdat met een standaardgevelwering van 20 dB het maximale binnenniveau van 33 dB wordt overschreden, heeft Meba Consultancy akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van gevelmaatregelen. Het onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

In hoofdstuk 4 en 5 van het onderzoek zijn respectievelijk een overzicht met de voorzieningen weergegeven en is een overzicht van de toe te passen materialen en constructies weergegeven met de minimale geluidsisolatiewaarden. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidsisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in het onderzoeksrapport vermelde waarden. De aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' dient hieraan te voldoen.

5.5.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

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

Een geur gevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geur gevoelige objecten.

De woning binnen het plangebied dient aangemerkt te worden als geurgevoelig object in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

5.6.2 Toetsing

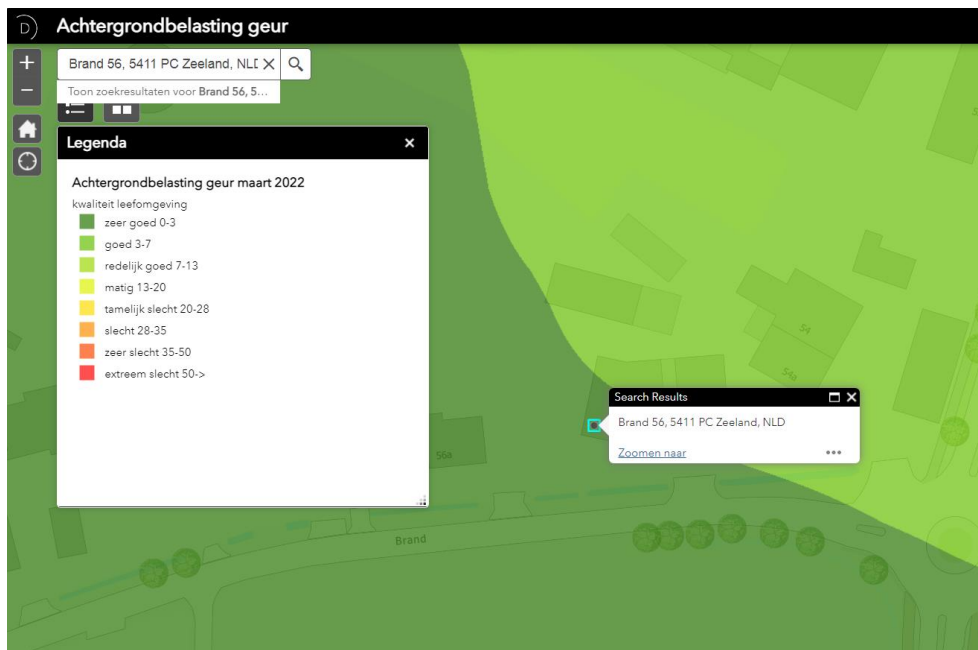
Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn langs de Brand diverse veehouderijen gesitueerd. Deze veehouderijen, gesitueerd in een bebouwingslint met gemengde functies, worden echter reeds beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden door andere, dichterbij gelegen bestaande woningen. Het

splitsen van de bestaande woonboerderij aan de Brand 56 zorgt niet voor een verdere beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande veehouderijen in de omgeving.

Goed woon- en leefklimaat

Naast het nagaan of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk veehouderijen in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te splitsen woonboerderij. Hiertoe is de kaart 'Achtergrondbelasting geur maart 2022' van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant geraadpleegd. Deze kaart is tot stand gekomen met gegevens van de KRD, uitvoerdatum maart 2022. Onderstaand is een uitsnede van genoemde kaart opgenomen.



Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur maart 2022'. Bron: atlas.odzob.nl

Uit bovenstaande uitsnede blijkt dat ter plaatse van de zuidwestzijde van het plangebied een achtergrondbelasting heerst van 0-3 ouE/m³ en dat de achtergrondbelasting aan de noordoostzijde van het plangebied 3-7 ouE/m³ bedraagt. De kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot agrarische geurhinder is hiermee goed tot zeer goed.

5.6.4 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Toetsing

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

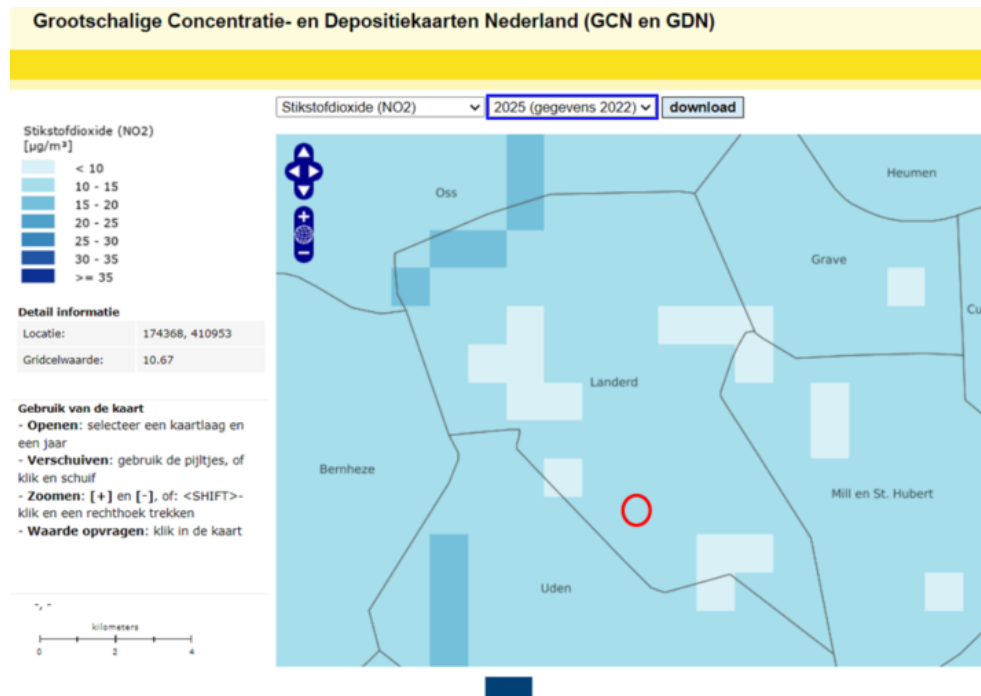
Met de toevoeging van één woning draagt de beoogde woningsplitsing niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

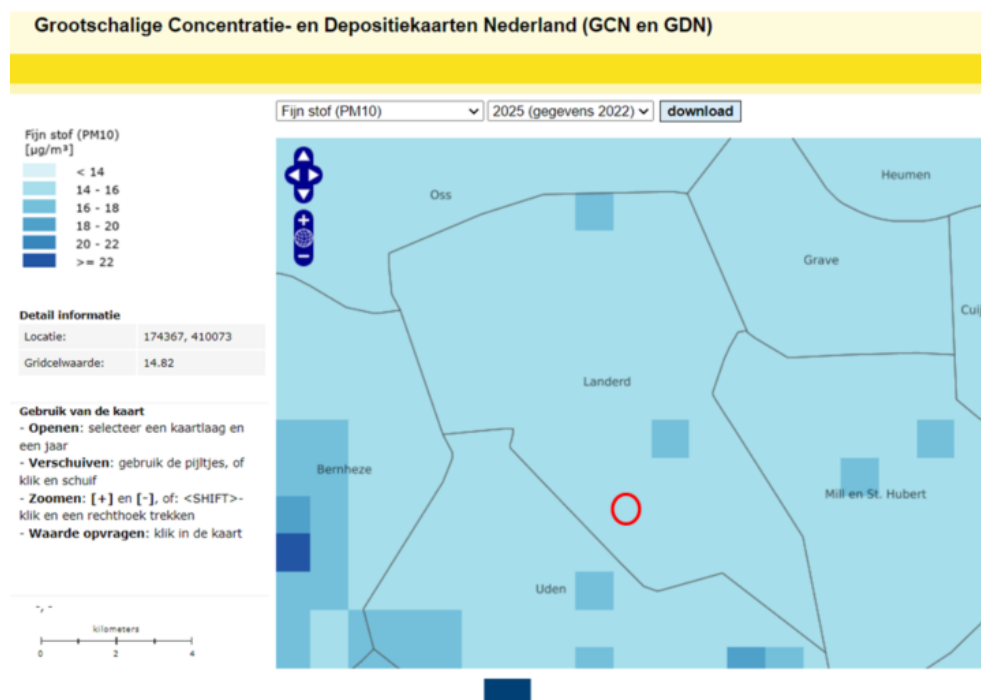
De voorgenomen ontwikkeling maakt geen 'gevoelige bestemmingen' in het kader van luchtkwaliteit mogelijk waardoor toetsing op dit onderdeel achterweg kan blijven.

Voor de volledigheid is de achtergrondbelasting van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) doormiddel van onderstaande uitsneden van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland in beeld gebracht. Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondbelasting van stikstofdioxide en fijnstof respectievelijk 10,67 en 14,82 µg/m³ bedraagt.

Geconcludeerd wordt dat het concentratieniveau van genoemde stoffen ter plaatse van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zit en hiertoe sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂). Bron: data.rivm.nl



Achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bron: data.rivm.nl

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

5.8.1 Beleid

In Brabant één keur

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant. Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool. Deze is echter komen te vervallen.

Verhardingstoename tot 500 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: ¼ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, ½ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 500 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

5.8.2 Watertoets

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is op 29 maart 2022 de digitale watertoets doorlopen. De digitale watertoets is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit volgt dat er geen sprake is van waterschapsbelang voor dit plan. Het waterschap geeft daarop het volgende advies:

"Uit de door u ingevoerde gegevens blijkt dat uw planvoornemen een functiewijziging betreft, de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk

begrensde waterbelangen valt. Onze verwachting is dat wij daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zullen hebben."

De bestaande verharding in de buitenruimte wordt vervangen door halfverharding. Hierdoor is sprake van een afname van het verhard oppervlak.

Het vuilwater van de nieuwe woning wordt door middel van een extra aansluiting aangesloten op het gemeentelijk riool. Bijkomende kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren.

Geconcludeerd wordt dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld waardoor geen compensatie plaats hoeft te vinden.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1

miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Toetsing

Flora & fauna

Onderhavige ontwikkeling betreft hoofdzakelijk interne verbouwwerkzaamheden van het oostelijke deel van de woonboerderij. Werkzaamheden aan de spouwconstructie zijn zeer gering, twee kozijnen worden verplaatst/toegevoegd. De achtergevel, alwaar de werkzaamheden ten behoeve van de kozijnen plaatsvindt, bevat geen open stootvoegen of andere open spouwdelen waardoor de aanwezigheid van vleermuizen kan worden uitgesloten. De spouwconstructie blijft open en wordt niet geïsoleerd. Isolatie van dit gedeelte van de woonboerderij vindt plaats door middel van een isolerende voorzetwand aan de binnenzijde van het gebouw.

Gezien voornoemde geringe verbouwwerkzaamheden en het feit dat het oostelijke deel van de woonboerderij in gebruik is als opslag- en klusruimte en meerdere keren per week wordt

gebruikt/bezocht, is de verwachting dat voornoemde wijzigingen een significant negatief effect hebben op flora en fauna zeer gering. Er is dan ook geen quickscan flora en fauna verricht.

Het bestaande bijgebouw blijft de komende jaren in gebruik als garage. Op het moment dat er plannen zijn het bijgebouw te slopen, zal in het kader van de benodigde sloopmelding o.a. een quickscan flora fauna worden uitgevoerd.

Opgemerkt wordt dat te allen tijde sprake is van de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving. In de praktijk betekent dit het a. voorkomen, b. beperken en c. ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.

Stikstofdepositie

Ruimtelijke ontwikkelingen resulteren mogelijk in een toename van stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Derhalve dient nagegaan te worden of de voorgenomen ontwikkeling een risico vormt voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten. Dit betekent dat in het planvormingstraject voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol speelt.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Oeffelter Meent op circa 18 km afstand ten oosten van het plangebied en wordt hiervan gescheiden, door agrarisch gebied, bosgebied en diverse kernen. Gelet op de grote afstand van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 en de beperkte impact van de ingreep (gebruiksfase van netto één extra woning) kan een substantieel, negatief effect op de stikstofdepositie in Natura 2000 ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling worden uitgesloten. Een nader onderzoek naar mogelijke stikstofdepositie in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet noodzakelijk.

5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'flora en fauna' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Toetsing

Archeologie

Ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging vinden er geen bouwactiviteiten plaats. Hierdoor zal de aanwezige bodem niet worden verstoord. Eventuele archeologische waarden in de bodem worden door het planvoornemen niet geschaad. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

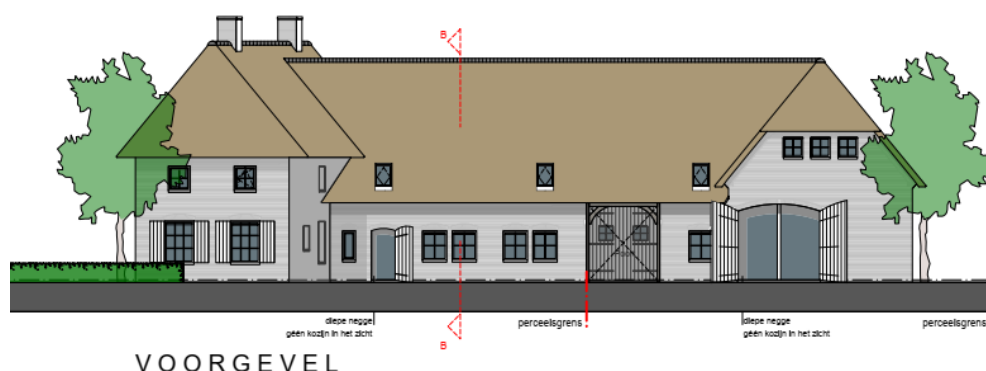
De Monumentencommissie heeft op 25 juni 2021 advies uitgebracht voor het cultuurhistorisch belang van de te splitsen woonboerderij aan Brand 56 en is tot de conclusie gekomen dat het pand een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Met name de massa, de ligging van het pand, het exterieur en interieur zijn cultuurhistorisch waardevol, evenals de oorspronkelijke indeling van de gevels.

Uitgangspunt bij de splitsing is derhalve het behoud van de als cultuurhistorisch waardevol aangeduide elementen van de woonboerderij. Ook dienen de te realiseren woningen bij een splitsing levensloopbestendig te worden uitgevoerd.

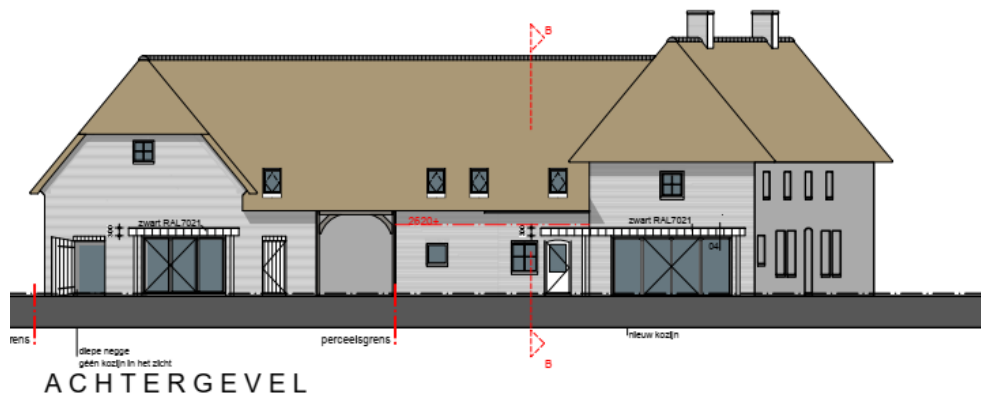
De bestaande boerderij wordt in twee woningen gesplitst ter plekke van de poort in het midden van het gebouw, welke toegang geeft tot het achtererf. Hiermee blijft de bestaande voorgevel van de boerderij gehandhaafd.

Het interieur van de bestaande woonboerderij wordt dusdanig ingericht dat beide woningen levensloopbestendig te maken zijn. Navolgende afbeeldingen verbeelden de voor- en achtergevel van de boerderij in de toekomstige situatie (na splitsing).

De tekeningen zijn in overleg met de monumentencommissie tot stand gekomen.



Voorzijde woonboerderij (splitsing ter plekke van de rode lijn)



Achterzijde woonboerderij (splitsing ter plekke van de rode lijn)

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

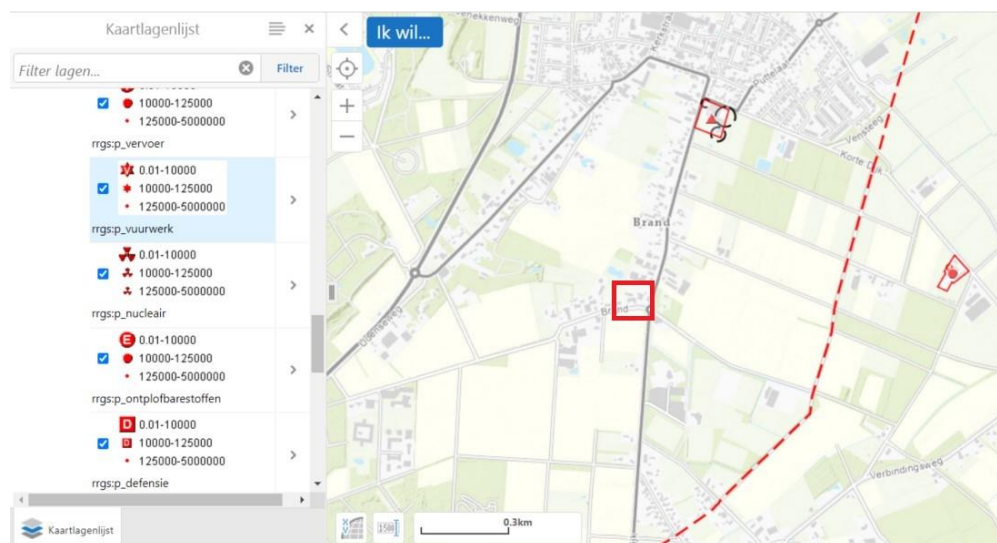
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hagedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3-brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omkaderd) (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Ten noorden van het plangebied is aan de Brand 9 een automobielbedrijf en benzineservicestation gesitueerd met een LPG-vulpunt en LPG-reservoir (vergunde jaardoorzet van > 1.000 m³). Hiervoor geldt een PR10-6 risicoafstand van 25 meter en een afstand voor verantwoording van het groepsrisico van 150 meter vanaf de risicobron. Deze risicovolle inrichting is op circa 635 meter ten noorden van het plangebied gelegen en vormt derhalve geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder zijn er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen gesitueerd die in het kader van externe veiligheid beoordeeld dienen te worden.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes over wegen, spoor- of waterwegen die mogelijk risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovolle (buis)leidingen

Ten oosten van het plangebied is een aardgastransportleiding van de Gasunie gelegen. Het betreft een leiding van type NEN 3650-leiding. Gezien de afstand van de buisleiding tot het plangebied (circa 690 meter) vormt deze leiding geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Volksgezondheid

5.12.1 Beoordelingskader

Algemeen

In het buitengebied van de voormalige gemeente Landerd is een aanzienlijk aantal veehouderijen aanwezig. Deze bedrijven zorgen voor werkgelegenheid en voedsel. De maatschappelijke

waardering voor producten uit deze sector staat echter onder druk. De Q-koortsuitbraak en affaires met voedsel fraude hebben daar aanleiding toe gegeven.

De voormalige gemeente Landerd hecht veel waarde aan de relatie tussen veehouderijen en het aspect volksgezondheid. De discussie over de relatie tussen het aspect volksgezondheid en de veehouderij is nog niet afgerond. Er wordt landelijk hard gewerkt aan meer wetenschappelijk onderbouwd onderzoek, waardoor het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen beter moet kunnen worden meegewogen bij de besluitvorming over ruimtelijke besluiten. Hierna wordt ingegaan op het advies van de Gezondheidsraad, het standpunt van het kabinet en mogelijkheden om het aspect volksgezondheid bij veehouderijen zo goed mogelijk mee te kunnen wegen in de besluitvorming. Vervolgens wordt inzichtelijk gemaakt hoe de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid.

Advies Gezondheidsraad

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

Geurhinder kan volgens de Gezondheidsraad indirect aanleiding geven tot gezondheidsklachten en een reductie van de fijn stofemissies draagt volgens de Gezondheidsraad bij aan het terugdringen van gezondheidsrisico's van veehouderijen. De Gezondheidsraad stelt dat de relatie tussen gezondheidsrisico's voor omwonenden en de grootte van stallen nog onbekend is, met uitzondering van stallen met meer dan 1500 geiten tijdens de Q-koortsepidemie.

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

Kabinetsstandpunt

Op 14 juni 2013 nam het kabinet een standpunt in over de omvang van de intensieve veehouderij en schaalgrootte. De inzet is verduurzaming van de landbouw en voedselvoorziening. De veehouderijsector wordt opgeroepen om maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en te komen tot een zorgvuldige en duurzame veehouderij. Daarnaast is een aantal maatregelen genomen, onder andere om te komen tot het gebruik van minder antibiotica en verhoging van dierenwelzijn.

Ook zet het kabinet uit het oogpunt van volksgezondheid in op het stellen van beperkingen aan het aantal dieren in bepaalde gebieden dan wel aan de omvang van stallen in bepaalde gebieden. Hiervoor kunnen echter nog geen normen geven.

Vastgesteld is dat het nog ontbreekt aan voldoende wetenschappelijke onderbouwing voor de decentrale overheid om in specifieke gevallen grenzen aan de omvang van veehouderijen te kunnen stellen. Hier wordt een beter wettelijk kader voor opgesteld en aanvullend onderzoek voor uitgevoerd.

Beoordeling relatie volksgezondheid en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

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

5.12.2 Toetsing

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen zijn onderstaand doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten zijn.

1. Licht het gevoelig object binnen een richtafstand van een varkens- of pluimveehouderij?
Ja, binnen de richtafstand geur behorende tot de varkenshouderij aan de Brand 27. Voor een nadere toelichting op dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 5.4 en 5.6 van deze toelichting.
2. Leidt de ontwikkeling tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak?
Nee
3. a1 In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar blijft er sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorground en/of achtergrond)?
Nee, voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze toelichting.

a2 In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter (in een kern), 50 meter (in het buitengebied) of de in het gemeentelijk beleid genoemde afstand?
Nee, voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.
3. b1 De voor- en/of achtergrondgeurbelasting is hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015)?
Nee, voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze toelichting.

b2 De afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter?
Nee, voor nadere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.
4. a Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden namelijk;
 - a. varkens en pluimvee; of
 - b. rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
 - c. kleine herkauwers onderling.*Nee*

b De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter?
Nee
5. a Geitenhouderijen: binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden?
N.v.t., onderhavige ontwikkeling betreft een woningsplitsing

b Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden?
N.v.t., onderhavige ontwikkeling betreft een woningsplitsing

c Overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom?
N.v.t., onderhavige ontwikkeling betreft een woningsplitsing

6. Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
N.v.t., onderhavige ontwikkeling betreft een woningsplitsing
7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid?
Nee

5.12.3 Conclusie

Alleen vraag 1 is met ja beantwoord. Een nadere onderbouwing waarom de beoogde woningsplitsing binnen de richtafstand geur behorende tot de varkenshouderij aan de Brand 27 mogelijk is, is verwoord in paragraaf 5.4 en 5.6 van deze toelichting. Alle overige vragen uit het stappenplan kunnen met 'nee of n.v.t.' worden beantwoord waardoor nadere advisering vanuit de GGD niet nodig is. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'volksgezondheid' geen belemmering vormt voor de voorgenoemde ontwikkeling.

5.13 Milieueffectrapportage

5.13.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.13.2 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat immers maximaal 2, waarvan 1 bestaande woning. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit te nemen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit wijzigingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het wijzigingsplan 'Brand 56, Zeeland' wordt de bestaande woonboerderij gesplitst in twee zelfstandig bewoonbare woningen. Dit wijzigingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied' (zoals vastgesteld op 23 mei 2013), waarbij gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 23.6.1. Het wijzigingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels uit Artikel 23 Wonen zijn van toepassing verklaard en, conform de eisen volgend uit de wijzigingsbevoegdheid, overgenomen in dit wijzigingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 6 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen wanneer een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom – nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel – wordt betrokken.
- artikel 7 Algemene bouwregels: dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende maatvoeringen.
- artikel 8 Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat bepalingen met betrekking tot voor het plangebied geldende gebiedsaanduidingen en bijbehorende restricties.
- artikel 9 Algemene procedureregels: dit artikel bevat een regeling voor de procedure die bij het stellen van nadere eisen gevolgd dient te worden.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 10 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 11 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Binnen het plangebied wordt uitsluitend, zoals reeds in de bestaande situatie het geval is, gebruik gemaakt van de bestemming 'Wonen'. Het plangebied is opgedeeld in twee bestemmingsvlakken,

teneinde het splitsen van de bestaande woonboerderij juridisch-planologisch mogelijk te maken. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' zijn ongewijzigd overgenomen uit het moederplan. Ten behoeve van bescherming van de cultuurhistorische waarden is per woning de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarde' opgenomen waarmee het behoud en bescherming van de waarden is geregeld. Ook de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – aanlegvergunning historisch geografisch waardevol' blijven onverminderd van kracht voor het gehele plangebied.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de leges, adviseurs, verbouwing en landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en omgevingsdialoog

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen.

De voormalige gemeente Landerd heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Landerd 1994. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en/of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen.

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer op verschillende momenten overleg gevoerd met direct omwonenden/belanghebbenden. De bewoners zijn mondeling op de hoogte gebracht van de beoogde plannen en aan hen is een tekening en beschrijving van de beoogde situatie voorgelegd. De bewoners zijn mondeling verzocht om eventuele op-/aanmerkingen kenbaar te maken. De benaderde omwonenden/belanghebbende hebben allen laten weten geen bezwaar te hebben tegen de beoogde woningsplitsing.

Een beschrijving met wie de gesprekken hebben plaatsgevonden, is beschreven in een verslag welke aan de gemeente is overhandigd. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) wordt het verslag niet openbaar gemaakt.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Aa en Maas

Dit ruimtelijke besluit wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Aa en Maas

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is en welke wijzigingen er ten aanzien van het ontwerp zijn aangebracht.

Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

Provincie Noord-Brabant heeft laten weten positief tegenover ontwikkelingen te staan die toezien op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden geeft de provincie aan dat er een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling bij het bestemmingsplan dient te worden gevoegd. Met een dergelijk rapport kan worden aangetoond dat de boerderij Brand 56 te Zeeland cultuurhistorische waarden heeft. Daarnaast ontbreken bouwtekeningen en plattegronden van de bestaande, historische en toekomstige situatie. Op basis van deze tekeningen en plattegronden kan beoordeeld worden of sprake is van behoud en/of herstel van het gebouw. Tenslotte is ook een toezegging nodig dat het pand juridisch zal worden beschermd. In dit geval betekent dat dat het pand, conform advies van de monumentencommissie, op de gemeentelijke erfgoedkaart/lijst wordt geplaatst.

Wijzigingen

De Monumentencommissie heeft op 25 juni 2021 geadviseerd het pand aan te duiden als cultuurhistorisch waardevol. In de regels van de woonbestemming is de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' toegevoegd. Op de verbeelding is deze aanduiding ter plaatse van de woonbestemming toegekend. In de regels is verwoord dat de gronden ter plaatse van deze aanduiding o.a. bestemd zijn voor het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Waterschap Aa en Maas heeft gereageerd dat het plan geen bijzondere waterschapsbelangen raakt. Voor de volledigheid wijst het waterschap op de beschermingszone rondom de A-watergang. Het betreft een zone van 5 meter aan weerszijden van de watergang gemeten vanaf de insteek. In de Keur is een verbod opgenomen om binnen deze beschermingszone obstakels te plaatsen of te hebben, zodat beheer en onderhoud doelmatig kan plaatsvinden. Daarnaast is in de Keur te lezen dat wanneer er werkzaamheden verricht gaan worden in of nabij een A-watergang er een watervergunning aangevraagd dient te worden. Indien er bijvoorbeeld een extra duiker aangelegd wordt ten behoeve van de perceelontsluiting dan dient hiervoor een watervergunning aangevraagd te worden.

Wijzigingen

De reactie van het waterschap heeft niet tot wijzigingen geleid.

8.3 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp

PM

8.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.gemeentemaashorst.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.