

## AFSTEMMING RUIMTELIJKE INITIATIEVEN

<b>Naam aanvrager : De heer</b> [REDACTED]	
<b>Aard werkzaamheden : het bouwen van een drietal woningen</b>	
<b>Contactpersoon :</b> [REDACTED]	<b>Telefoon :</b>
<b>Locatie: Zuidhollandsedijk (Heistraat</b> <b>[REDACTED] Sprang - Capelle</b>	<b>Kad. Gemeente : Capelle</b> <b>Sectie E, nr. 2515</b>
<b>Ontvangstdatum aanvraag :</b> <b>23-03-2016</b>	<b>Advies gevraagd d.d. : 06-04-2016</b>
<b>Dossiernummer: Z16-005562</b>	

### Bestemmingsplan

**Datum advies: 13-04-2016**

**Behandelend ambtenaar:** [REDACTED]

#### Opmerkingen/advies:

Het plan is om de intensieve veehouderij aan de Heistraat te beëindigen en daarvoor in ruil een drietal woningen op een aangrenzend weiland, aan de Zuidhollandsedijk te mogen bouwen.

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft hierbinnen de bestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Het perceel heeft tevens de volgende functieaanduidingen:

- specifieke vorm van agrarisch - beslotenheid;
- specifieke vorm van agrarisch - cultuurhistorisch waardevolle verkaveling;
- specifieke vorm van agrarisch - hydrologische waarden.

In de bijbehorende regels is bepaald wat ter plaatse mag worden gebouwd en hoe de locatie en de bebouwing mag worden gebruikt. Het plan is op de volgende punten in strijd met deze regels:

- Artikel 3.1 omdat de voor Agrarisch aangewezen gronden bestemd zijn voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen zoals één bedrijfswoning. Het plan voorziet in het bouwen van drie (particuliere) woningen en zijn niet bedoeld voor agrarische doeleinden;
- Artikel 3.1, lid k omdat dat de voor Agrarisch aangewezen gronden bestemd zijn voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschap-, en natuur- en cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
  - beslotenheid, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch beslotenheid';
  - hydrologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hydrologische waarden';
  - cultuurhistorisch waardevolle verkaveling, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - cultuurhistorisch waardevolle verkaveling'.Het bouwen van drie woningen op de planlocatie draagt hier niet aan bij.

Binnenplanse ontheffing: nee

Wijzigingsbevoegheid: nee

Overgangsrecht: nee

Procedure: uitgebreid

Er moet bij een omgevingsvergunning rekening worden gehouden met de bestemming "Waarde- Archeologie" artikel 23 i.v.m. specifieke bouwregels nadere eisen door het college en een mogelijke aanlegvergunning. Zie ook artikel 3.7.1



<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Overige relevante informatie:</b>
<b>Planologie</b>
<b>Datum advies: 13 april 2016 + 4 mei 2016</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b> ██████████
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<p>In zijn algemeenheid is het opheffen van een intensieve veehouderij in de lintbebouwing een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Tegenover het opheffen van een dergelijke milieuhygiënisch knelpunt kan onder voorwaarden het bouwen van 1 of meerdere woningen staan. Hierna worden voor zowel locatie van het op te heffen bedrijf (Heistraat ██████) als de beoogde locatie voor de bouw van woningen (Zuidhollandsedijk) de planologisch relevante voorwaarden benoemd die bij de uitwerking betrokken moeten worden.</p> <p><u>Heistraat ██████</u> Deze locatie maakt deel uit van het plangebied voor Gemengd Gebied. In het voorontwerp van het bestemmingsplan Gemengd Gebied krijgt deze locatie een bestemming Gemengd – Agrarisch. Binnen deze bestemming zijn diverse mogelijkheden voor andere functies dan het agrarisch bedrijf, rechtstreeks of met een flexibiliteitsbepaling. Indien het bedrijf op basis van de ruimte voor ruimte regeling stopt is wijziging nodig naar gewone bestemming Gemengd. Ook gelden er dan voorwaarden voor sloop van bedrijfsbebouwing.</p> <p><u>Zuidhollandsedijk</u> Om een of meerdere woningen te realiseren op deze locatie moet voldaan worden aan de Verordening Ruimte 2014, in het kader van ruimte voor ruimte woningen. Onderzocht moet worden of aan de daarin gestelde voorwaarden voldaan kan worden. De vraag is of en zo ja hoeveel woningen er kunnen komen in ruil voor opheffing van het bedrijf. Daarbij hoeft de woning niet per sé op het achtergelegen perceel te komen. Dit moet een ruimtelijk aanvaardbare plek zijn in aansluiting op bestaand stedelijk gebied.</p> <p>De vraag is of deze plek een ruimtelijk aanvaardbare plek is. Op voorhand niet omdat dan de hele noorkant van de Zuidhollandsedijk bebouwd zou kunnen gaan worden. Eerder is voor dit gebied een visie gemaakt waar een soortgelijke vraag aan ten grondslag lag. Graag deze visie opzoeken om advies te kunnen geven over de ruimtelijke aanvaardbaarheid.</p>
<b>Overleg ja/nee: ja</b>
<b>Stedenbouw</b>
<b>Datum advies: 13-04-2016</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b> ██████████
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<p>De bebouwing aan de zuidzijde van de Zuid Hollandsedijk, op grondgebied van de gemeente Loon op Zand, bestaat uit een vrijwel aaneengesloten lint van woningen en (voormalig) agrarische bedrijven. Ten noorden van de Zuid Hollandsedijk, grondgebied van Waalwijk, ligt slechts incidentele bebouwing. Intensivering van deze bebouwing is uit stedenbouwkundig oogpunt denkbaar, al betekent dit wel dat het open karakter van het gebied verloren gaat. Dat kan echter een bewuste keuze zijn.</p>





De breedte van het breedte is ca. 55 meter. Dit is voldoende voor het oprichten van drie vrijstaande woningen.

**Overleg ja/nee: nee**

**Verkeer**

**Datum advies:**

**Behandelend ambtenaar:**

**Opmerkingen/advies:**

**Overleg ja/nee:**

**Geluid, luchtkwaliteit, milieuaspecten bedrijven**

**Datum advies: 13-4-2016**

**Behandelend ambtenaar:** [REDACTED]

**Opmerkingen/advies:**

Geur

Het bedrijf heeft vergunning voor 242 mve (mestvarkens)

De vergunde achtergrondbelasting is in onderstaand plaatje weergegeven



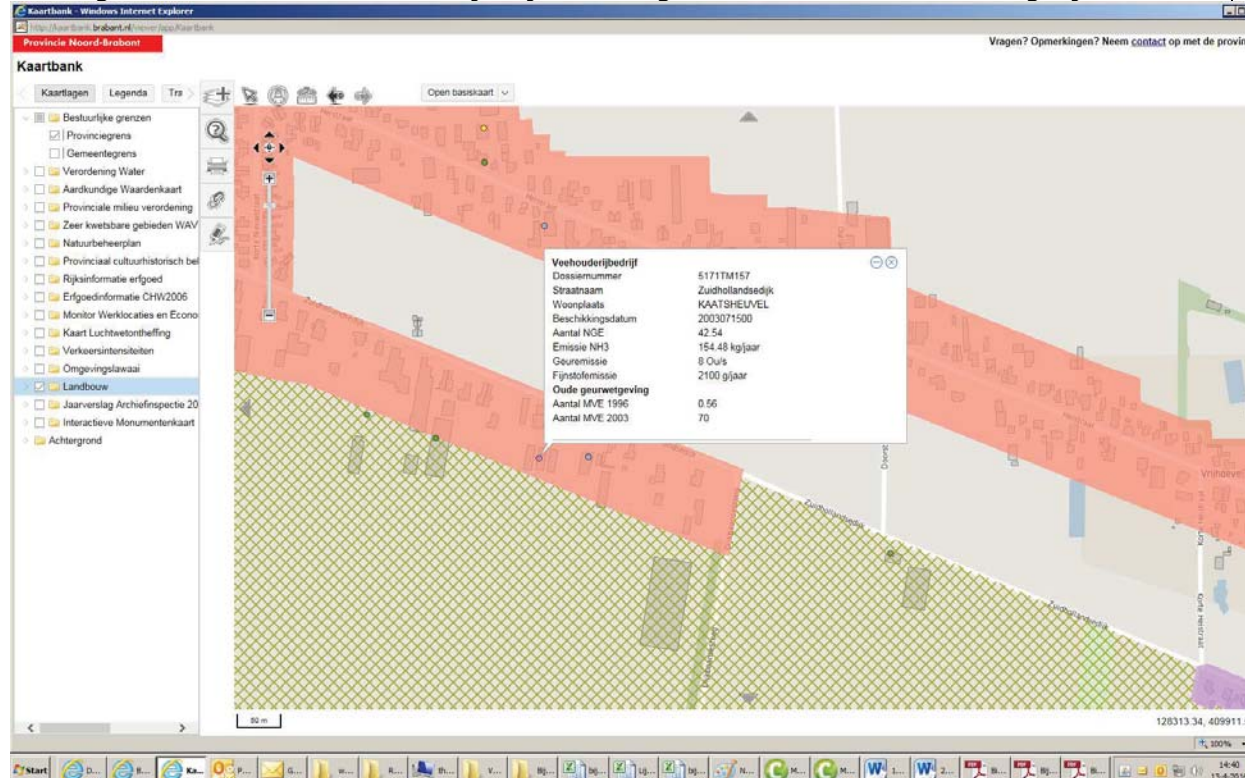


Het is positief voor het leefklimaat als dit varkensbedrijf uit het lint verdwijnt. Woningen aan de Zuid-Hollandse dijk. Op onderstaand plaatje zijn de lichtblauwe contouren maatgevend.





## Woningen aan de Zuidhollandse dijk zijn vanuit geur vanaf de Heistraat mogelijk.



Uit het provinciale bestand blijkt dat aan de Zuidhollandse dijk in Kaatsheuvel eveneens een aantal veehouderijbedrijven zijn gelegen. Onderzocht moet worden of de nieuwe woningen niet binnen deze geurcontouren komen. Het lijkt er nu op dat de 100 meter contour van zekere één veehouderij (5171TM147 Straatnaam Zuidhollandsedijk) over de planlocatie ligt.

Conclusie: Nader onderzoek!

### Verkeersgeluid

Volgens eerdere inventarisaties ligt het achtergrondgeluidniveau wegverkeer onder het voorkeursniveau. Geen nader onderzoek noodzakelijk.

### Luchtkwaliteit

NIBM is van toepassing. Geen Nader onderzoek.

### Bedrijven

Naam	cat	SBI omschrijving hoofdactiviteit	Volledig bezoekadres
██████████		Metselen en voegen	Zuidhollandsedijk 70 5161HL Sprang-Capelle
Rozetta		Groothandel in overige machines, apparaten en t	Zuidhollandsedijk 78 5161HL Sprang-Capelle
Firma van der Plas/den Hoet		Bouwtimmeren	Zuidhollandsedijk 167 5171TM Kaatsheuvel
M.M. Investment I B.V.		Groothandel in schoenen	Zuidhollandsedijk 179 5171TM Kaatsheuvel
Loonbedrijf ██████████ V.O.F.	3.1 - 50m	Dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw	Zuidhollandsedijk 195 5171TM Kaatsheuvel
Loon- en Grondverzetbedrijf ██████████ B.V.	3.1 - 50m	Grondverzet	Zuidhollandsedijk 195 5171TM Kaatsheuvel
H.V. Witte Ster '75			Zuidhollandsedijk 169 5171TM Kaatsheuvel

Het loonbedrijf ligt op meer dan 100m van de planlocatie. Geen belemmeringen.

### **Overleg ja/nee:**

### **Groen, Flora/Fauna**

### **Datum advies:**

### **Behandelend ambtenaar:**

### **Opmerkingen/advies:**

### **Overleg ja/nee:**

### **Natuurbeschermingswet**



<b>Datum toets:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Archeologie</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Bodem</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Externe veiligheid</b>
<b>Datum advies:13-4-2016</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b> ██████████
<b>Opmerkingen/advies:</b> De planlocatie ligt niet in een invloedsgebied.
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Water</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Riolering</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Kabels en leidingen</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>

<b>CONCLUSIE</b>
<b>Datum advies: 10 juni 2016</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b> ██████████
<b>Opmerkingen/advies:</b> Uw plan voorziet in de beëindiging van uw intensieve veehouderij aan de Heistraat ██████ waarvoor in de plaats u een drietal woningen wenst te realiseren op een aangrenzend weiland aan de Zuidhollandsedijk.  Het plangebied aan de Zuidhollandsedijk is gelegen in het buitengebied van Waalwijk dat ter plaatse is benoemd als een waardevol landschappelijke gebied, onder meer vanwege de cultuurhistorisch waardevolle verkaveling. Eén van de kenmerkende eigenschappen van het gebied betreft de doorkijk vanaf de Zuidhollandsedijk naar het daarachter gelegen landschap. Het beleid is er dan ook op gericht om deze doorkijk te handhaven. Het oprichten van woningen sluit hier in principe niet bij aan.  Wij achten evenwel denkbaar om van dit beleid af te wijken indien sprake is van een bijzondere omstandigheid in de vorm van het oplossen van een milieu-hygiënisch knelpunt. Het beëindigen van een intensieve veehouderij kan naar onze mening als een dergelijke omstandigheid worden beschouwd. Hierbij is het volgende relevant.



Een nadrukkelijke voorwaarde voor woningbouw aan de Zuidhollandsedijk is het beëindigen van het bedrijf aan de Heistraat [REDACTED] en de herbestemming van het perceel. Volgens de systematiek van het toekomstige bestemmingsplan 'Gemengd gebied' zal het perceel in beginsel alsdan de bestemming 'Gemengd' krijgen zonder nadere aanduiding. De bebouwingsmogelijkheden van het perceel worden dan bepaald door deze bestemming, hetgeen betekent dat overtollige (agrarische) bebouwing zal moeten worden gesloopt.

Op basis van de Verordening Ruimte 2014 is het plangebied aan de Zuidhollandsedijk gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en zoekgebied EHS. Dit betekent dat ter plaatse enkel nieuwe woningen kunnen worden opgericht op grond van artikel 7.8 van de Verordening Ruimte 2014 en de beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Voor de uitvoering van de Ruimte voor ruimte-regeling is in Brabant de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV opgericht. Bij deze organisatie kunt u nagaan wat de mogelijkheden zijn om bouwgrond voor de woningen te verkrijgen. Daarbij is van belang dat wij in beginsel bereid zijn om in afwijking van ons beleid woningbouw toe te staan, mits dit in verhouding staat tot de beëindiging van de veehouderij en in dat verband te slopen opstallen. Dit betekent dat er niet meer woningen mogen worden gebouwd aan de Zuidhollandsedijk dan dat er op basis van de Ruimte voor Ruimte-regeling aan bouwgrond kan worden verkregen vanwege de te verwijderen stallen aan de Heistraat [REDACTED]. Woningen waarvoor extra rechten moeten worden gekocht zonder dat er een directe relatie bestaat met de bedrijfsbeëindiging achten wij vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk, behoudens in het geval de extra rechten nodig om een volledig bouwkvavel te realiseren (bijvoorbeeld: als de te slopen bebouwing goed is voor 0,5 bouwkvavel zou er met de aankoop van extra rechten in beginsel 1 woning mogen worden gebouwd).

Het moet voorts gaan om vrijstaande woningen met een individueel karakter dat aansluit bij de uitstraling van de historische bebouwing aan de zuidzijde van de Zuidhollandsedijk. Het oprichten van meer compacte, projectmatige woningbouw is niet wenselijk, omdat dit niet past bij de tegenovergelegen bebouwing. Ook gaat dit ten koste van de visuele relatie met het open gebied achter de woningen. De bouwmogelijkheden worden bepaald door de bestemming 'wonen-natuur' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Uiteraard dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing van de woningen.

Bij de verdere ontwikkeling van uw plan zijn in ieder geval de aspecten geur en bedrijfshinder van belang. Aan de overzijde van de Zuidhollandsedijk (Kaatheuvel) ligt namelijk een aantal veehouderijen. Zover wij hebben kunnen beoordelen, ligt de 100 meter contour van zeker één veehouderij (5171TM147 Straatnaam Zuidhollandsedijk) over de planlocatie. U dient dan ook nader onderzoek te laten uitvoeren naar het woon- en leefklimaat ter plaatse en eventuele beperkingen voor deze veehouderij(en) als gevolg van woningbouw.

Wij geven u in overweging om uw plan aan de hand van het bovenstaande verder uit te werken en deze nadere uitwerking wederom in concept aan ons voor te leggen.

Tot slot dient u er rekening mee te houden dat u – als het plan uiteindelijk door ons akkoord is bevonden – een herziening van het bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning waarmee op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan dient aan te vragen. Voor beide procedures geldt dat u een ruimtelijke onderbouwing dient aan te leveren, waarin de gevolgen van het plan voor de ruimtelijke ordening worden beschreven. Hierbij dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de relevante milieu-planologische aspecten. Voor het opstellen van een dergelijke onderbouwing kunt u zich wenden tot een stedenbouwkundig bureau. In het geval van een bestemmingsplanwijziging heeft de onderbouwing overigens de vorm van een plantoelichting en dient deze vergezeld te

gaan van planregels en een verbeelding.

Om de economische uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen, zullen wij met u een anterieure overeenkomst sluiten alvorens te besluiten tot het voeren van een ruimtelijke procedure. Hiervan zal in ieder geval een regeling inzake planschade deel uitmaken. Als de gemeente meewerkt aan een project dat niet past in het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden (bijvoorbeeld eigenaren/gebruikers van naastgelegen percelen) namelijk aanspraak maken op planschade vanwege schade die zij lijden doordat zij beperkt worden in de gebruiksmogelijkheden van hun perceel. De gemeente kan en wil het risico van eventuele planschade leggen bij de aanvrager van het project door middel van een planschadeverhaalovereenkomst. In de anterieure overeenkomst kunnen tevens afspraken worden gemaakt over andere mogelijk verschuldigde bijdragen.

### **Opmerkingen/advies:**

### **Verordening Ruimte 2014:**

### **Gemengd landelijk gebied – zoekgebied EHS**

#### **7.7 Wonen**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
  - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
  - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
  - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
  - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
    - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
  - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een





bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
  - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

## **7.8 Ruimte-voor-ruimte**

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locatie toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
  - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
  - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
  - c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling

