Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeente Etten-Leur

Bestemmingsplan

“Menmoerhoeve Zundertseweg 66 - 66a”

Projectnummer: 160641.01
Datum: 23 maart 2020

Gemeente Etten-Leur

Bestemmingsplan

“Menmoerhoeve Zundertseweg 66 - 66a”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0777.0129MENMOERHOEVE-3001
d.d. : 23 maart 2020

Projectleider: Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc
Status: Vast te stellen

Toelichting

INHOUD

1	**INLEIDING**	**3**
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	**BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE**	**7**
2.1	Inleiding	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Ontwikkeling	7
3	**BELEIDSKADERS**	**13**
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	27
4	**MILIEUASPECTEN**	**31**
4.1	Inleiding	31
4.2	Bodem	31
4.3	Waterhuishouding	32
4.4	Cultuurhistorie	35
4.5	Archeologie	36
4.6	Ecologie	37
4.7	Wegverkeerslawaai	39
4.8	Bedrijven en milieuzonering	40
4.9	Externe veiligheid	43
4.10	Luchtkwaliteit	45
4.11	Kabels en leidingen	46
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5	**PLANVOORNEMEN**	**49**
5.1	Planvorm	49
5.2	Opbouw van de regels	49
5.3	Toelichting op de bestemmingen	49
6	**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**	**55**
6.1	Inleiding	55
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	55
6.3	Economische uitvoerbaarheid	55
7	**MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**	**57**
7.1	Omgevingsdialoog	57
7.2	Vooroverleg	57
7.3	Zienswijzen	58

BIJLAGEN

Bijlage 1 Situatietekening huidige en toekomstige situatie De Menmoerhoeve, april 2018
Bijlage 2 Parkeerbalans De Menmoerhoeve, oktober 2019
Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan, april 2019
Bijlage 4 Rapportage ecologisch onderzoek, augustus 2017
Bijlage 5 Rapportage onderzoek industrielawaai, november 2019
Bijlage 6 Tekening huidige en gewenste situatie bestemmingsvlak en bouwvlak, augustus 2019
Bijlage 7. Vooroverlegreacties

Satellietfoto met weergave binnen de rode contour De Menmoerhoeve aan de Zundertseweg 66 in Etten-Leur. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Algemene beschrijving
In het buitengebied van de gemeente Etten-Leur bevindt zich op het adres Zundertseweg 66 het recreatief agrarisch natuurbedrijf 'De Menmoerhoeve' van de initiatiefnemer. Het bedrijf is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 september 2013. Het bedrijf heeft de bestemming 'Recreatie – Recreatief agrarisch natuurbedrijf'.

Op het terrein bevinden zich voorzieningen voor het recreatief agrarisch natuurbedrijf, horecavoorzieningen (staminee met buitenterras), dag- en verblijfsrecreatievoorzieningen (5 blokhutten, een minicamping voor maximaal 25 standplaatsen, groepsaccommodatieruimte, speelvoorzieningen, extensieve recreatieve boerenspelen), voorzieningen voor educatieve en informatieve activiteiten alsmede voorzieningen ten behoeve van een zorgfunctie. Het betreft al met al een gemêleerd samenstel van functies.

Planvoornemen
De initiatiefnemer is reeds enkele jaren met de gemeente Etten-Leur in overleg over het toestaan van volledige horeca in één van de bedrijfsgebouwen van het recreatief agrarisch natuurbedrijf. Aanleiding betreft enerzijds de toegenomen vraag van lokale bewoners om De Menmoerhoeve te gebruiken voor familiebijeenkomsten, verjaardagen, (verenigings-)feesten en partijen van beperkte omvang (geen discotheek of andere lawaai- en/of overlast veroorzakende evenementen). Anderzijds wordt gezocht naar een verbreding van economische dragers voor een volwaardige continuering van het recreatief agrarisch natuurbedrijf. Zo is het bedrijf in juni 2015 onderdeel geworden van het landschapsconcept Baroniepoort. Een Baroniepoort ontsluit waardevolle natuurgebieden of bijzondere cultuurhistorische plekken in de streek De Baronie. Ter plaatse van een poort kan geparkeerd worden en gebruik worden gemaakt van een aanwezige horecavoorziening.

In het plangebied biedt vooralsnog enkel de staminee met terras aan de voorzijde van het bedrijf ruimte voor volledige horeca. Er wordt daarmee ondervonden dat er te weinig fysieke ruimte aanwezig is om bezoekers te ontvangen en daarnaast ruimte te bieden voor familiebijeenkomsten, verjaardagen, (verenigings-)feesten en partijen. Initiatiefnemer heeft derhalve de wens uitgesproken om tevens volledige horeca in het zogenaamde natuurstudiecentrum (voormalige rundveestal) uit te oefenen. Ter plaatse van het natuurstudiecentrum is echter enkel ondersteunende horeca toegestaan ten behoeve van activiteiten die plaatsvinden in het kader van educatieve en informatieve activiteiten in relatie tot landschap, natuur en landbouw (agrarisch). Onder ondersteunende horeca wordt in het bestemmingsplan "Buitengebied" verstaan 'horeca die wordt aangeboden binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ter ondersteuning van en gerelateerd en ondergeschikt aan de hoofd- of nevenfunctie een ruimte gebruikt dan wel specifiek

heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, niet bedoeld voor feesten en partijen. Sanitaire en keukenvoorzieningen zijn als onderdeel van de ondersteunende horeca toegestaan'.

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente een principeverzoek ingediend. De gemeente heeft een positief besluit genomen om onder voorwaarden in het natuurstudiecentrum tevens volledige horeca toe te staan. Sindsdien is er tussen de gemeente Etten-Leur en de initiatiefnemer veelvuldig contact en afstemming geweest om de planvorming verder uit te werken. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk gedragen planvoornemen van 360 m² volledige horeca in het natuurstudiecentrum (voorzien van een nagelvaste afscheiding).

Overige onderwerpen
Naast het geschetste planvoornemen spelen op De Menmoerhoeve nog enkele ondergeschikte onderwerpen, waarvoor nog een juridisch-planologische verankering moet plaatsvinden. Het betreft hier de volgende onderwerpen:

1. Het verwerken van de verleende omgevingsvergunning van 6 december 2016, waarbij bouwwerken op het terrein van De Menmoerhoeve zijn gelegaliseerd;
2. Het wijzigen van de gebruiksregels binnen de agrarische gebiedsbestemming ten aanzien van de gronden welke in eigendom zijn van De Menmoerhoeve, zodat ter plaatse van deze gronden direct extensief recreatief boerenspelen mogelijk zijn. Met het nieuwe bestemmingsplan hoeft dan geen binnenplanse afwijkingsprocedure ex artikel 4.5.10 van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" te worden doorlopen;
3. Het verwerken van de vergroting van de staminee aan de voorgevel, welke niet passend is binnen het vigerend bouwvlak (omgevingsvergunning verleend d.d. 23 mei 2017);
4. Het vigerend bouwvlak van de bestemming 'Recreatie – Recreatief agrarisch natuurbedrijf' op enkele onderdelen beperkt van vorm veranderen om te komen tot een efficiëntere benutting (bouwen en gebruiken) daarvan.

Doel
Om de volledige horeca ter plaatse van het natuurstudiecentrum en de aanvullende parkeervoorziening mogelijk te maken alsmede de hierboven genoemde overige onderwerpen te verankeren dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De wijziging van het bestemmingsplan zal plaatsvinden door middel van een zogenaamd postzegelbestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daar in.

1.2 Plangebied

De Menmoerhoeve is gelegen aan de Zundertseweg 66 in het buitengebied van de gemeente Etten-Leur, circa 2 kilometer ten zuiden van de gelijknamige kern en de Rijksweg A58. Het buitengebied van de gemeente heeft een oppervlakte van circa 4.200 ha en bestaat ten zuiden van Etten-Leur uit een veenontginningslandschap, afgewisseld met grote en kleine boscomplexen, heide, grasland en akkers. Kenmerkend voor het zuidelijk deel van het buitengebied is het natuurgebied de Pannenhoef. De Turfvaart, de Oude Turfvaart en de Bijloop doorsnijden het landschap in oost westelijke richting. Functioneel bevinden zich in de nabije omgeving van de

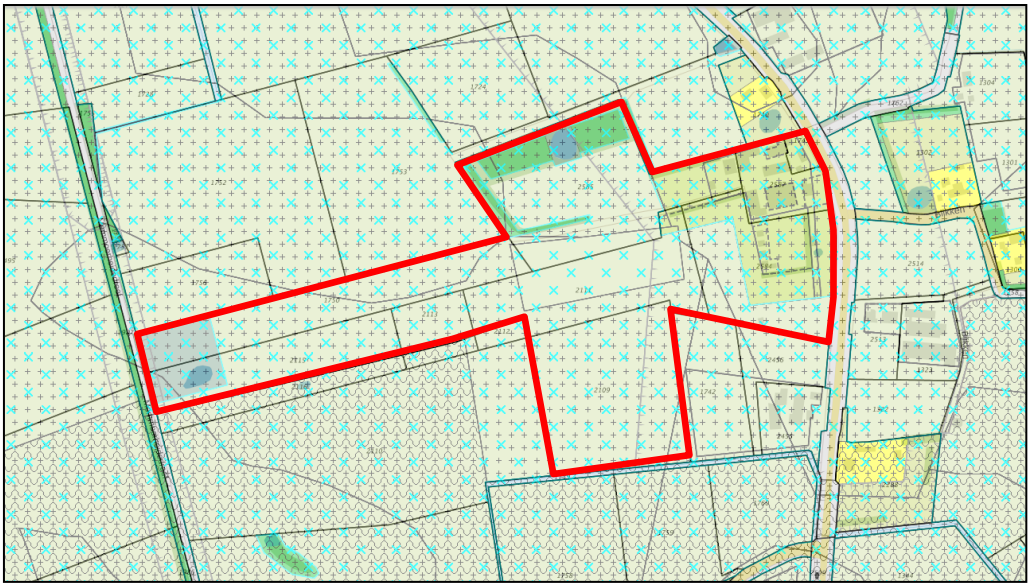
projectlocatie diverse agrarische bedrijven die afgewisseld worden met burgerwoningen of voormalige agrarische bedrijfswoningen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende planologische regime ter plaatse van de Zundertseweg 66 wordt gevormd door het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur d.d. 30 september 2013. Er is sprake van een recreatiebestemming met een bouwvlak van 7.427 m² binnen de enkelbestemming ‘Recreatie – Recreatief agrarisch natuurbedrijf’. Ook de gronden buiten het bouwvlak zijn aangeduid met deze enkelbestemming. De ten zuiden en westen van de recreatiebestemming gelegen gronden die onderdeel uitmaken van dit postzegelbestemmingsplan hebben de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden’, ‘Groen’ en ‘Natuur’. Voor het overige gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde – Archeologie 4’, de gebiedsaanduiding ‘overig – zone langs doorgaande weg’ en de gebiedsaanduiding ‘landschappelijk afwisselend gebied’.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" met in de rode contour het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Situatietekening met weergave van de gewenste beoogde situatie van De Menmoerhoeve. Deze tekening is tevens in groter formaat opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting. Bron: Compositie 5 stedenbouw bv, 2018.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied beschreven. In de daarop volgende paragraaf wordt aandacht besteed aan voorliggende ontwikkeling. Ter verduidelijking van de huidige en toekomstige situatie is een situatietekening opgesteld. Deze is hiervoor weergegeven en als bijlage 1 in zijn volledigheid op schaal aan deze toelichting gevoegd.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Functionele structuur

De Menmoerhoeve bevindt zich op het adres Zundertseweg 66 in het buitengebied van de gemeente Etten-Leur, circa 2 kilometer ten zuiden van de gelijknamige kern en de Rijksweg A58. Het buitengebied van de gemeente heeft een oppervlakte van circa 4.200 ha en bestaat ten zuiden van Etten-Leur uit een veenontginningslandschap, afgewisseld met grote en kleine boscomplexen, heide, grasland en akkers. Kenmerkend voor het zuidelijk deel van het buitengebied is het natuurgebied de Pannenhoef. De Turfvaart, de Oude Turfvaart en de Bijloop doorsnijden het landschap in oost westelijke richting. Functioneel bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied diverse agrarische bedrijven die afgewisseld worden met burgerwoningen of voormalige agrarische bedrijfswoningen.

2.2.2 Wegenstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Zundertseweg. Dit betreft een gemeentelijke weg tussen Etten-Leur en Klein Zundert. De Zundertseweg ontsluit het plangebied.

2.3 Ontwikkeling

2.3.1 Planbeschrijving

Planvoornemen

De initiatiefnemer is reeds enkele jaren met de gemeente Etten-Leur in overleg over het toestaan van volledige horeca in één van de bedrijfsgebouwen van het recreatief agrarisch natuurbedrijf. Aanleiding betreft enerzijds de toegenomen vraag van lokale bewoners om De Menmoerhoeve te gebruiken voor familiebijeenkomsten, verjaardagen, (verenigings)feesten en partijen van beperkte omvang (geen discotheek of andere lawaai- en/of overlast veroorzakende evenementen). Anderzijds wordt gezocht naar een verbreding van economische dragers voor een volwaardige continuering van het recreatief agrarisch natuurbedrijf. Zo is het bedrijf in juni 2015

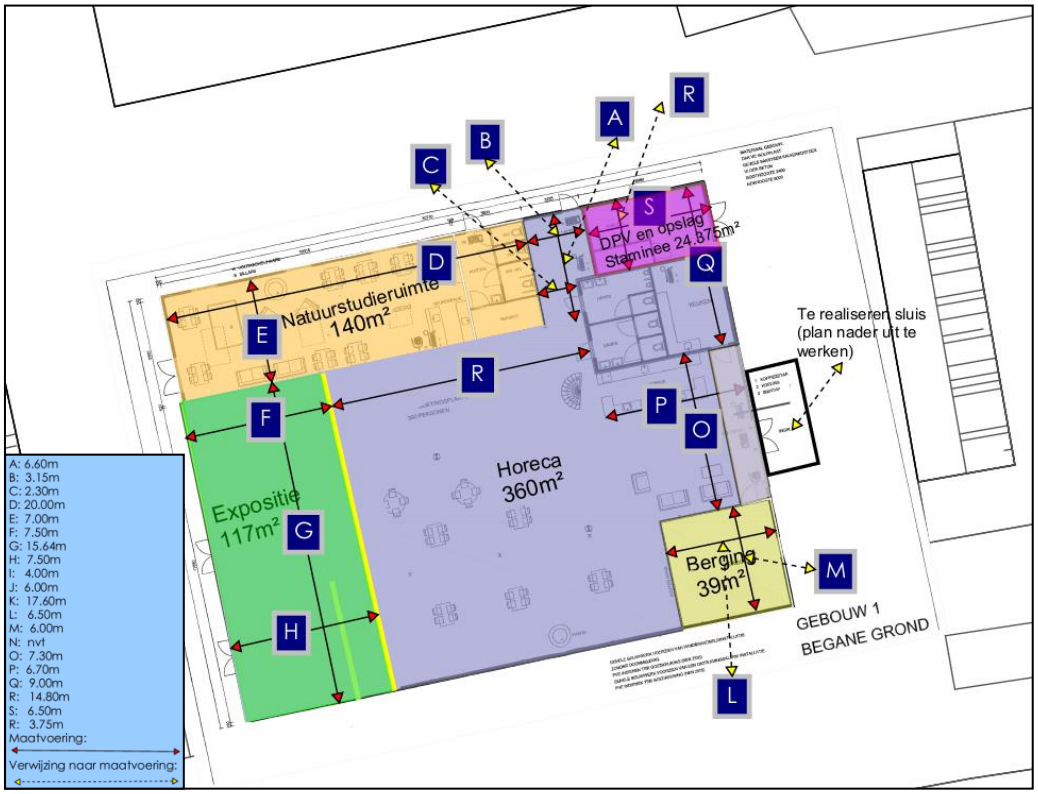
onderdeel geworden van het landschapsconcept Baroniepoort. Een Baroniepoort ontsluit waardevolle natuurgebieden of bijzondere cultuurhistorische plekken in de streek De Baronie. Ter plaatse van een poort kan geparkeerd worden en gebruik worden gemaakt van een aanwezige horecavoorziening.

Op de projectlocatie biedt vooralsnog enkel de staminee met terras aan de voorzijde van het bedrijf ruimte voor volledige horeca. Er wordt daarmee ondervonden dat er te weinig fysieke ruimte aanwezig is om bezoekers te ontvangen en daarnaast ruimte te bieden voor familiebijeenkomsten, verjaardagen, (verenigings)feesten en partijen. Initiatiefnemer heeft derhalve de wens uitgesproken om tevens volledige horeca in het zogenaamde natuurstudiecentrum (voormalige rundveestal) uit te oefenen. Ter plaatse van het natuurstudiecentrum is echter enkel ondersteunende horeca toegestaan ten behoeve van activiteiten die plaatsvinden in het kader van educatieve en informatieve activiteiten in relatie tot landschap, natuur en landbouw (agrarisch).

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Per getekende brief d.d. 15 maart 2016 heeft de gemeente een principebesluit genomen in te stemmen met het planvoornemen om onder voorwaarden in het natuurstudiecentrum tevens volledige horeca toe te staan. Op 18 januari 2018 is het formele verzoek om medewerking aan een bestemmingsplanwijziging ingediend. Er zijn kaders voor onderhavig bestemmingsplan opgesteld, waarmee de gemeenteraad in februari 2018 heeft ingestemd. Sindsdien is er tussen de gemeente Etten-Leur en de initiatiefnemer veelvuldig contact en afstemming geweest om de planvorming verder uit te werken. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk gedragen planvoornemen van 360 m² volledige horeca in het natuurstudiecentrum (voorzien van een nagelvaste afscheiding), een parkeerbalans die hoort bij alle (gewenste) activiteiten op De Menmoerhoeve alsmede een voorstel tot het bieden van extra parkeergelegenheid (schapenweide). De maximale oppervlaktemaat van 360 m² is tot stand gekomen om het aantal bezoekers bij de geschetste activiteiten te limiteren. Door initiatiefnemer wordt daarbij circa 180 bezoekers aangehouden. Dit aantal is goed onder te brengen op een oppervlakte van 360 m², zodat niet meer ruimte benodigd is in het natuurstudiecentrum. Met deze oppervlaktemaat wordt tevens voldaan aan de vereisten als gesteld door de brandweer in het kader van brandveiligheid.

Daarnaast is een akoestisch onderzoek industrielawaai verricht om in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering het maximale geluidniveau ten behoeve van de volledige horeca te bepalen zodanig dat er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op navolgende afbeelding is weergegeven waar de 360 m² aan volledige horeca binnen het gebouw wordt toegestaan. Daarnaast zal de rest van het gebouw beschikbaar blijven als expositieruimte (in het kader van het natuurstudiecentrum), bergingsruimte en natuurstudieruimte. Daarnaast is er een ruimte aanwezig in het gebouw dat dienst doet als opslagruimte voor de Staminee. In het kader van het wegnemen van eventuele geluiduitstraling van de horeca zal bij de entree een uitpandige geluidssluis worden aangebracht.



Weergave plattegrond natuurstudiecentrum met maximale ruimte voor de volledige horeca.

Overige onderwerpen

Naast het planvoornemen spelen op De Menmoerhoeve nog enkele ondergeschikte onderwerpen, waarvoor nog een juridisch-planologische verankering moet plaatsvinden. Het betreft hier de volgende onderwerpen:

1. Het verwerken van de verleende omgevingsvergunning van 6 december 2016, waarbij bouwwerken op het terrein van De Menmoerhoeve zijn gelegaliseerd;
2. Het wijzigen van de gebruiksregels binnen de agrarische gebiedsbestemming ten aanzien van de gronden welke in eigendom zijn van De Menmoerhoeve, zodat ter plaatse van deze gronden direct extensief recreatief boerenspelen mogelijk zijn. Met het nieuwe bestemmingsplan hoeft dan geen binnenplanse afwijkingsprocedure ex artikel 4.5.10 van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” te worden doorlopen;
3. Het verwerken van de vergroting van de staminee aan de voorgevel, welke niet passend is binnen het vigerend bouwvlak (omgevingsvergunning verleend d.d. 23 mei 2017);
4. Het vigerend bouwvlak van de bestemming ‘Recreatie – Recreatief agrarisch natuurbedrijf’ op enkele onderdelen beperkt van vorm veranderen om te komen tot een efficiëntere benutting (bouwen en gebruiken) daarvan.

2.3.2 *Verkeer*

De ontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd via de Zundertseweg. De aan te leggen (overloop) parkeervoorziening aan de zuidzijde wordt tevens aangesloten op de Zundertseweg. Ter plaatse is reeds een inrit aanwezig. Het verkeersaspect is ook beoordeeld in het akoestisch onderzoek, opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Luchtfoto van het plangebied. De rode lijnen geven de toegang vanaf de Zundertseweg naar de parkeerplaatsen van de Menmoerhoeve weer.

2.3.3 *Parkeerbalans*

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036,

r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Door de gemeente Etten-Leur is een parkeerbalans opgesteld. Deze balans is als bijlage 2 aan deze toelichting gevoegd. In deze bijlage worden de uitgangspunten van de parkeerbalans toegelicht. Blijkens de parkeerbalans zijn er 144 parkeerplaatsen benodigd, uitgaande van een ‘worst case’ benadering. Er zijn op het terrein reeds 45 verharde parkeerplaatsen aanwezig. Om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen wordt een (overloop) parkeervoorziening aan de zuidzijde aangelegd. Deze parkeervoorziening zal bestaan uit halfverharding en ruimte bieden aan circa 100 parkeerplaatsen. Door middel van het gebruik van halfverharding blijft het aanzicht op het weiland groen, maar wordt er wel voor gezorgd dat de parkeerplaats ten allen tijde goed bereikbaar is. Met deze extra (overloop)parkeerplaats wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voorbeeld van gebruik van halfverharding.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenieert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling
Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Uitsnede kaart Rarro met weergave radarstations. Het plangebied ligt bij de blauwe bullit. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom een radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP en in het radarverstoringsgebied van Woensdrecht mogen geen bouwwerken worden opgericht hoger dan 113 meter. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor de radarstations.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2

Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat ‘de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ als een ‘open norm’ is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde ‘overzichtsuitspraak’ gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ concreet worden toegepast.

Beoordeling
Toepassing van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de ‘ladder’ verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de ‘ladder’ niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

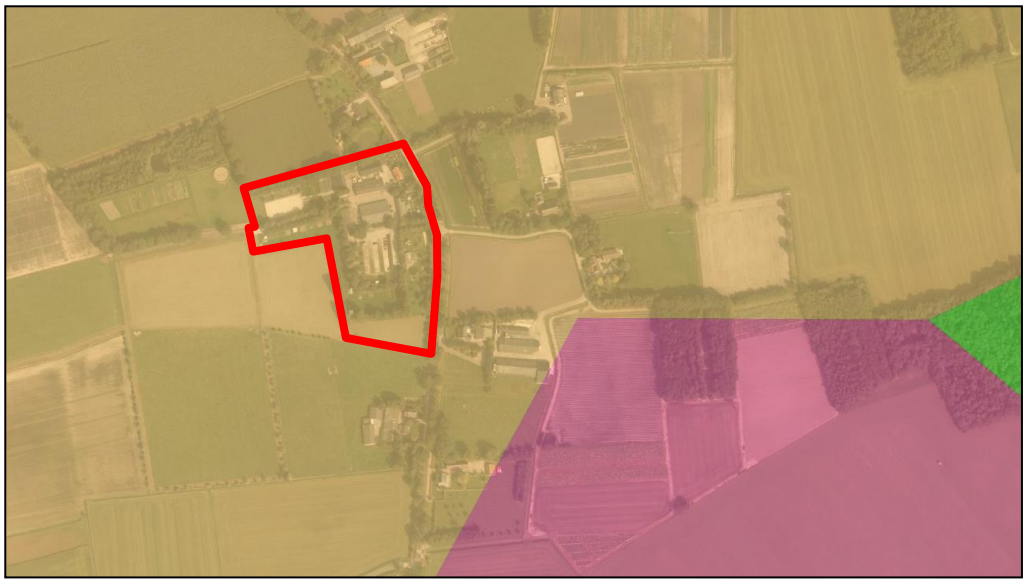
a. <u>Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?</u>
De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als voornaamste doel om zuinig en zorgvuldig om te gaan met de realisatie van nieuwe stedelijke functies en om ongewenste leegstand te voorkomen. Bovendien wordt met de ladder bijgedragen aan de tendens dat stedelijke functies zo veel mogelijk moeten worden geconcentreerd in het bestaand stedelijk gebied en dat extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitenstedelijk gebied in beginsel wordt voorkomen.

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of onderhavig plan voorziet in een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. De Handreiking van I&M geeft richting aan het begrip ‘andere stedelijke voorzieningen’ en benoemt hiertoe onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoor sport en leisure.

Bij onderhavig initiatief betreft het een ontwikkeling in het buitengebied met de realisatie van een extra functie in een bestaand gebouw ter verbreding van de economische dragers op het bestaande recreatief agrarisch natuurbedrijf. Er vindt daarbij geen nieuw ruimtebeslag plaats en ook geen significante gebruikswijziging, doordat sprake blijft van een recreatieve enkelbestemming. De jurisprudentie stelt dat hiermee geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2016:1663).

Er is dus geen sprake van een formele toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dient echter wel behoefte te zijn naar de ontwikkeling. De initiatiefnemer ervaart van lokale bewoners de behoefte naar de mogelijkheid tot het gebruiken van het gebouw voor volledige horeca. Echter ontbreekt op het recreatief bedrijf de juridisch-planologische mogelijkheid om deze vorm van volledige horeca aan te bieden. Om deze reden is de wens ontstaan om tevens volledige horeca toe te staan.

Conclusie
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling. Het planvoornemen voorziet wel in een concrete behoefte.



Combinatiekaart uitsnede van de structurenkaart SVRO 2014 en een satellietfoto, De Menmoerhoeve is rood omkaderd weergegeven. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie inclusief de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling
Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is de locatie aan de Zundertseweg 66 gelegen binnen het ‘accentgebied gemengde plattelandseconomie’. Het accentgebied gemengde plattelandseconomie biedt naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Onderhavige ontwikkeling betreft het toevoegen van de functie volledige horeca in een gebouw op een reeds bestaand recreatief agrarisch natuurbedrijf. De gewenste ontwikkeling sluit daarmee volledig aan op het principe van de gemengde plattelandseconomie en biedt een functie die zich vooral richt op lokale bewoners. De ontwikkeling sluit aan op de toenemende vraag vanuit de Brabantse samenleving om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies.

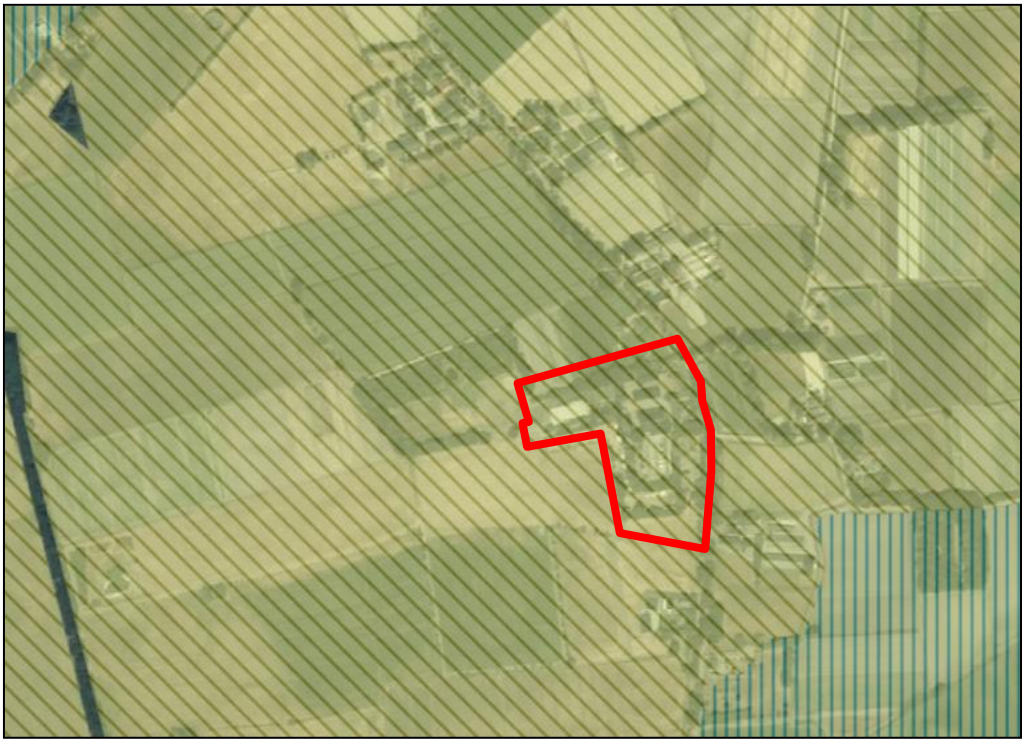
Conclusie
De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

3.3.2 Interim omgevingsverordening

Toetsingskader
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma’s en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 november 2019 in werking getreden. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling
Het plangebied ligt binnen het 'Gemengd landelijk gebied' (art. 3.73 e.v. Iov N-B).



Uitsnede 'basiskaart Landelijk gebied' van de Interim omgevingsverordening in combinatie met een satellietfoto, De Menmoerhoeve is rood omkaderd weergegeven.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Artikel 3.73: Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied
Toetsingskader
Artikel 3.73 van de Iov N-B stelt dat een bestemmingsplan gelegen in het landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Lid 1:
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
    3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
d. de vestiging heeft geen betrekking op:
    1. een kantoor met baliefunctie;
    2. lawaaisport;
    3. mestbewerking.

Lid 2:
Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3.
Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:
a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m^2;
c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Beoordeling
De Menmoerhoeve betreft een bestaand recreatief agrarisch natuurbedrijf. De voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, zoals reeds beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting. Het initiatief bestaat uit het toevoegen van de functie volledige horeca aan één van de bestaande bedrijfsgebouwen en de uitbreiding van de parkeervoorzieningen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengde plattelandseconomie, waar functiemenging plaatsvindt. In dit gebied vinden meer activiteiten plaats dan uitsluitend of in hoofdzaak een agrarische (productie)functie. Agrarische bedrijven in het buitengebied wisselen hier hoofdzakelijk af met verspreid liggende burgerwoningen en enkele overige functies. Het streven naar een gemengde plattelandseconomie is derhalve passend bij dit gebied. In de beleidsnota Cultuur, toerisme en recreatie van maart 2009 wordt dit onderschreven.

De gemeente Etten-Leur heeft een gevarieerd buitengebied. Er is sprake van een sterke verwevenheid van landbouw, natuur, water en recreatie. Het buitengebied moet vooral geschikt worden geacht voor extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen, kanovaren ofwel routegebonden recreatie. Onderhavige ontwikkeling past binnen de beschrijving van het buitengebied en dit beleidskader. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan een verbreding van de economische drager voor een volwaardige continuering van het recreatief agrarisch natuurbedrijf.

Bovendien is De Menmoerhoeve gelegen nabij een waardevol natuurgebied en doet dienst als Baroniepoort. Een Baroniepoort ontsluit waardevolle natuurgebieden of bijzondere cultuurhistorische plekken in de streek De Baronie. Ter plaatse van een poort kan geparkeerd worden en gebruik worden gemaakt van een aanwezige horecavoorziening. Momenteel wordt ter plaatse ondervonden dat er weinig fysieke ruimte is, uitsluitend het staminee met terras aan de voorzijde van het bedrijf, om bezoekers te ontvangen. Om de poortfunctie te kunnen versterken is het gewenst de voorgenomen uitbreidingsrichting mogelijk te maken. Bovendien richt de voorziening zich op de recreatieve sector, waardoor de Menmoerhoeve naar aard en omvang passend is in het buitengebied, nabij de mogelijkheden van recreatie in bijvoorbeeld de natuur. De toelichting op de Iov N-B stelt bovendien dat voor vrije-tijdsvoorzieningen geldt dat deze naar aard en karakter vaak juist in het buitengebied ontwikkeld worden.

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn beschreven in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4 van deze toelichting. Ter plaatse worden geen gevoelige functies toegevoegd, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet worden beperkt. In het kader van het aspect mobiliteit blijf de ontsluiting van het plangebied ongewijzigd via de Zundertseweg. De aan te leggen (overloop) parkeervoorziening aan de zuidzijde wordt tevens aangesloten op de Zundertseweg. Ter plaatse is reeds een inrit aanwezig. De vestiging draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit door middel van een landschappelijk inpassingsplan met gebiedseigen beplanting. Dit inpassingsplan is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Het bouwperceel wordt niet gesplitst, alle gronden behorend tot het bouwperceel blijven onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering behorend bij de Menmoerhoeve. Bovendien is er geen sprake van overtollige bebouwing. Daarnaast heeft dit bestemmingsplan geen betrekking op de vestiging van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

De Iov N-B stelt dat de mogelijkheden voor vestiging in het landelijk gebied nadrukkelijk niet zijn bedoeld voor bedrijven die zich vanwege optredende milieubelasting horen te vestigen op een bedrijventerrein. Uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat er geen negatieve milieugevolgen optreden als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf. De voorgenomen uitbreiding past bovendien in een gemengde omgeving en staan in verhouding tot het bestaande recreatief agrarisch natuurbedrijf.

In de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is opgenomen dat getoetst dient te worden aan artikel 3.76 van de Iov N-B. Dit artikel bevat de afwijkende regels voor de omvang van een vrije-tijds voorziening in afwijking van artikel 3.73. Op basis van artikel 3.73 zijn vrije-tijdsvoorzieningen toegestaan met een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare (lid 3, sub c). Het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan heeft een oppervlakte van 7.423 m^2. De regels in artikel 3.73 volstaan aldus. De ontwikkeling is passend binnen de provinciale regeling. Een toets aan artikel 3.76 is dan ook niet noodzakelijk.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 Iov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
c. meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Artikel 3.6 - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. *Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:*
    a. *de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
        - *nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
        - *er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*
    b. *bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
    c. *gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*
2. *Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.*

Artikel 3.7 - Toepassing van de lagenbenadering

1. *De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.*
2. *De lagenbenadering omvat de effecten op:*
    a. *de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
    b. *de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*

c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8 - Meerwaarderecreatie

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
   a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
   b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden artikel 3.6:

a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, namelijk ter plaatse van de bestemming ‘Recreatie – Recreatief agrarisch natuurbedrijf’.
b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Ter plaatse vindt geen uitbreiding plaats van het bestaand ruimtebeslag, het bouwvlak wordt uitsluitend van vorm veranderd en neemt in oppervlakte zelfs af. Dit is zichtbaar in bijlage 6 van deze toelichting. Het toevoegen van de functie van volledige horeca vindt plaats in een bestaand gebouw, wat derhalve geen nieuw ruimtebeslag met zich meebrengt. Binnen het bestemmingsvlak ‘Recreatie - recreatief agrarisch natuurbedrijf’ is voor het realiseren van een overloopparkeerplaats geen ruimte. Binnen de agrarische bestemming wordt om die reden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - overloop parkeren’ een halfverharde parkeerplaats aangelegd. Het gebruik als schapenweide zal bij het ontbreken van de noodzaak van de overloopparkeervoorziening worden voortgezet.

Voorwaarden artikel 3.7:

a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, anders dan de overloopparkeervoorziening. Voor het overige heeft het

planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2.

c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen ziet toe op de uitbreiding van de activiteiten van een bestaand recreatief bedrijf. Daarbij zal sprake zijn van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (zie navolgend). Voor het overige wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden artikel 3.8:
Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap (navolgend).

Conclusie
Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap
Toetsingskader
Art. 3.9 Iov N-B schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) hebben de gemeenten in de regio West-Brabant, waar de gemeente Etten-Leur onderdeel van uitmaakt, met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk. Door het RRO Regio West-Brabant is de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt in de notitie ‘Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’, aldus vastgesteld op 18 december 2014.

Met de regionale notitie is bepaald dat er drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen zijn.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Beoordeling
De wijziging van het gebruik van het natuurstudiecentrum met de mogelijkheid tot volledige horeca à 360 m² en de aanleg van een (overloop)parkeervoorziening betreft een ontwikkeling in categorie 3. De hoogte van de kwaliteitsverbetering dient derhalve te worden berekend aan de hand van de bestemmingswinst. Deze is als volgt bepaald:

Omzetting van:
a) ondersteunende horeca (drankje of eten) indien een bijeenkomst een relatie heeft met de in het natuurstudiecentrum toegestane educatieve en informatieve activiteiten in relatie tot landschap, natuur en landbouw (agrarisch) in
b) volledige horeca.
Dit betreft een wijziging naar volledige horeca van 360 m² van het natuurstudiecentrum.

Omzetting van:
c) de bestemming 'Agrarisch met waarden' in
d) de bestemming 'Agrarisch met waarden' met halfverharde parkeerplaats zonder bebouwing met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - overloop parkeren' (in elk geval geen gebouwen en overkappingen). Deze wijziging heeft een oppervlakte van 2.875 m².

Waarde a): € 25,00 per m² natuurstudiecentrum met ondersteunende horeca.
Waarde b): € 50,00 per m² volledige horeca met een landelijk karakter bebouwd.
Dit betreft omzetting naar volledige horeca van 360 m² van het natuurstudiecentrum; waardeverschil € 25,00 per m². Waardeverschil tussen a) en b) totaal: 360 m² x € 25,00 per m² = € 9.000,00 bestemmingswinst.

Waarde c): € 7,00 per m² agrarische grond (zonder bouwvlak).
Waarde d): € 10,00 per m² agrarische grond met halfverharding ten behoeve van parkeren. Betreft 2.875 m² toe te voegen agrarische gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overloop parkeren' zonder bouwvlak ten behoeve van een halfverharde parkeervoorziening zonder bebouwing; waardeverschil € 3,00 per m². Waardeverschil tussen c) en d) totaal: 2.875 m² x € 3,00 = € 8.625,00 bestemmingswinst.

Totale waardevermeerdering (bestemmingswinst) door bestemmingsplanherziening: € 9.000,- + € 8.625,- = € 17.625,00.

Volgens de regionale notitie dient 20% van de waardevermeerdering (bestemmingswinst) geïnvesteerd te worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat betekent: 20% van € 17.625,00 = **€ 3.525,00**.

De kwaliteitsverbetering van het landschap zal door middel van landschappelijke inpassing plaatsvinden: in de gemeente Etten-Leur wordt daarvoor € 10,00 per m² voor aanleg, instandhouding en beheer van landschapselementen gerekend. Een bedrag van € 3.525,00 betekent dan de aanleg, instandhouding en beheer van

352,50 m² aan landschapselementen ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap heeft een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de Menmoerhoeve, opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting. Het landschappelijk inpassingsplan voorziet in de aanleg van een bloemrijke rand met daarin knotbomen in het zuiden van het plangebied. De landschappelijke inpassing heeft een oppervlakte van 360 m^2 en voldoet hiermee aan de vereisten volgend uit het beleid inzake kwaliteitsverbetering van het landschap.

De bestaande agrarische bestemming wordt ter plaatse van de landschappelijke inpassing omgezet naar de passende bestemming 'Groen – Houtsingel'. De landschappelijke inpassing, bestaande uit bloemrijk grasland, krijgt daarbij een oppervlakte van minimaal 360 m². Het landschappelijk inpassingsplan ten behoeve van de instandhouding van dit bloemrijk grasland maakt tevens onderdeel uit van de juridisch-planologische waarborg als gevolg van het opnemen in de regels (voorwaardelijke verplichting). De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov N-B.

Conclusie
Uit het voorgaande blijkt dat het planvoornemen afdoende bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus 2020, Etten-Leur in bloei, 2005

Toetsingskader
De gemeenteraad van Etten-Leur heeft op 23 mei 2005 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Deze visie biedt bouwstenen voor de ruimtelijke toekomst van de gemeente. Daarbij is gekozen voor de benadering waarbij gekozen wordt voor het in evenwicht brengen van kwaliteit en programma. De visie heeft daarbij een planhorizon tot 2020.

Voor het landelijk gebied, waar onderhavige projectlocatie in is gelegen, wordt geconstateerd dat er sprake is van een teruggang van het aantal agrarische bedrijven. Het beleid richt zich op het streven naar agrarisch hergebruik, maar ook zoeken naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor niet-agrarisch hergebruik. De Menmoerhoeve is een voormalig agrarisch bedrijf, waar reeds sprake is van niet-agrarisch hergebruik resulterend in het huidige recreatief agrarisch natuurbedrijf.

De gewenste doorontwikkeling van het bedrijf met het mogelijk maken van volledige horeca in één van de bedrijfsgebouwen levert een bijdrage aan verdere plattelandsvernieuwing en het toevoegen van nieuwe economische dragers. De volledige horeca richt zich daarbij vooral op de lokale bewoners en is door gebruik te maken van bestaande bebouwing passend qua aard en schaal in het buitengebied. Daarbij wordt aandacht geschonken aan natuur en landschap door het bij deze onderbouwing gevoegde landschappelijk inpassingsplan.

Conclusie
De hierboven geschetste gewenste ontwikkeling is passend binnen de StructuurvisiePlus 2020.

3.4.2 Structuurvisie Detailhandel en horeca, 2007

Toetsingskader
De gemeente Etten-Leur heeft met haar Structuurvisie Detailhandel en horeca uit 2007 beleid opgesteld voor het invulling geven aan de gewenste ruimtelijke structuur voor detailhandel en horeca.

Voor de ontwikkeling van horeca krijgt in beginsel het centrum van Etten-Leur prioriteit, doordat daar de meerderheid van de horecagelegenheden is gevestigd. Een sterke concentratie is gewenst. Daarnaast biedt de visie ruimte voor de ontwikkeling van horecagelegenheden in bijzondere gebouwen en op bijzondere locaties. Deze dienen economisch-zelfstandig, solitair te functioneren, hebben een autonome aantrekkingskracht en richten zich op een specifieke doelgroep, marktsegment of bezoekmoment. Het type horecabedrijf is daarmee aanvullend op horecagelegenheden in het centrum.

Beoordeling
De gewenste ontwikkeling van volledige horeca bij De Menmoerhoeve betreft een ontwikkeling van een horecagelegenheid op een bijzondere locatie. Het betreft hier

een bestaand recreatief agrarisch natuurbedrijf in het buitengebied waar reeds diverse toeristische, dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve functies zijn toegestaan. Ter bevordering van de continuering van de bedrijfsvoering en de verbreding van het aanbod aan functies wenst De Menmoerhoeve de functie van volledige horeca te exploiteren in het gebouw dat momenteel dienst doet als natuurstudiecentrum. De functie van natuurstudiecentrum blijft behouden en het gebouw krijgt daardoor een dubbele functie.

De volledige horeca ter plaatse staat los van de concentratie aan horecavoorzieningen in het centrum van Etten-Leur en functioneert economisch-zelfstandig. De functie voorziet namelijk in een behoefte om op deze bijzondere locatie het betreffende gebouw te gebruiken voor familiebijeenkomsten, verjaardagen, (verenigings)feesten en partijen van beperkte omvang (geen discotheek of andere lawaai- en/of overlast veroorzakende evenementen). Er wordt derhalve voorzien in een voorziening die een autonome aantrekkingskracht heeft. Het gebouw en de rest van het recreatief agrarisch natuurbedrijf richt zich op een specifieke doelgroep en daarmee een specifiek marktsegment. Wel is ter plaatse enige terughoudendheid qua omvang gewenst, vandaar de beperking van 360 m^2 volledige horeca in het betreffende gebouw.

De beoogde ontwikkeling van volledige horeca in het gebouw van het natuurstudiecentrum op De Menmoerhoeve vormt samengevat een aanvulling op de bestaande horecavoorzieningen en de toeristische en recreatieve kwaliteiten van de gemeente Etten-Leur.

Conclusie
De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke “Structuurvisie Detailhandel en horeca”.

3.4.3 Bestemmingsplan “Buitengebied”

Toetsingskader
Het vigerende planologische regime ter plaatse van de Zundertseweg 66 wordt gevormd door het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur d.d. 30 september 2013. Er is sprake van een enkelbestemming ‘Recreatie – Recreatief agrarisch natuurbedrijf’ met daarbinnen een bouwvlak van 7.427 m^2. Binnen dit bouwvlak dienen alle gebouwen van De Menmoerhoeve te worden opgericht. De gronden buiten het bouwvlak zijn ook aangewezen met deze enkelbestemming. Voor het overige gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘landschappelijk afwisselend gebied’ en ‘overige zone - zone langs doorgaande weg’.

Beoordeling
De beoogde volledige horeca is voorzien in het natuurstudiecentrum ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – natuurstudiecentrum’ als onderdeel van de bestemming ‘Recreatie – Recreatief agrarisch natuurbedrijf’. De regels

behorende bij die enkelbestemming en de aanduiding laten de volledige horeca niet toe. Het parkeren aan de zuidzijde is voorzien binnen de huidige bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Het aanbrengen van voorzieningen voor het parkeren alsmede het parkeren zelf is binnen deze bestemming niet toegestaan. Een wijziging van het vigerend juridisch-planologisch regime is derhalve benodigd.

Conclusie
Het planvoornemen is niet rechtstreeks passend binnen het gemeentelijk bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in het nieuwe juridisch-planologisch kader om de volledige horeca in het natuurstudiecentrum en het parkeren op de schapenweide ten zuiden van de bestaande recreatiebestemming mogelijk te maken.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro
Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn, indien van toepassing, als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.
Achtereenvolgens worden behandeld:
- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- wegverkeerslawaai;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader
Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling
Onderhavig initiatief betreft het verruimen van het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw met de functie volledige horeca. Voor het verruimen van deze functie vinden geen grondroerende activiteiten plaats. Bovendien wordt de volledige horeca gerealiseerd op een reeds bestaand recreatief agrarisch natuurbedrijf waar niet eerder bodemverontreinigende bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden. De kans op bodemverontreiniging ter plaatse is derhalve nihil. Op basis van de huidige situatie kan worden aangenomen dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbare milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Ten aanzien van de (overloop)parkeervoorziening op de schapenweide is sprake van weidegrond. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit van deze gronden geschikt is voor het parkeren van auto's, aangezien er geen vormen van bebouwing en intensief verontreinigend gebruik aanwezig zijn dan wel bekend zijn. De gronden zullen tevens in gebruik blijven al schapenweide.

Conclusie
Het aspect bodem belemmert het planvoornemen niet.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader
In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant
Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta
De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater

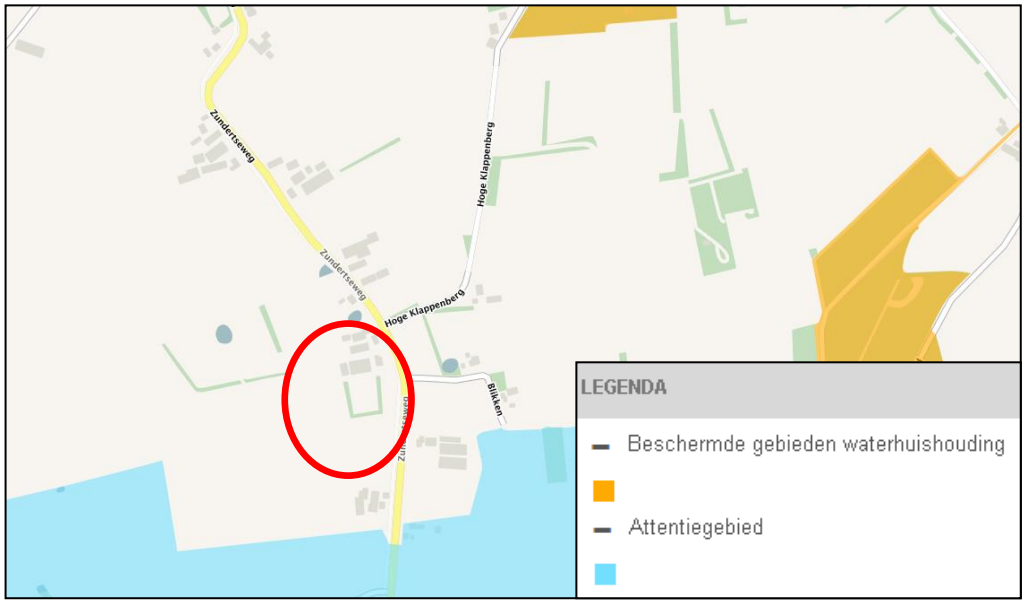
tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
b. de afvoer uit de voorziening vindt via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaats. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
c. er moet altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de Keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.



Uitsnede keurkaart Keur waterschap Brabantse Delta 2015, projectlocatie rood omkaderd weergegeven.

Beoordeling

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie niet is gelegen binnen beschermde keurgebieden. Er gelden derhalve geen bijzondere regels hieromtrent. Ook is met onderhavig initiatief geen sprake van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak doordat de beoogde functie van volledige horeca in een bestaand gebouw wordt opgenomen. Vanuit de regels van de Keur zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van volledige horeca.

Ten aanzien van het materiaalgebruik bij de interne verbouwing van het gebouw ten behoeve van de voorziene volledige horeca worden geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Het niet-verontreinigde hemelwater kan derhalve zonder problemen worden geloosd op de natuurvijver. De ontwikkeling heeft hierdoor geen gevolgen voor de waterhuishouding en – kwaliteit.

Ten aanzien van de aan te leggen parkeervoorziening op een terrein met een oppervlakte van maximaal 2.875 m² kan worden gesteld dat ter plaatse sprake zal zijn van halfverharding. Het gaat hier om een halfverharding zoals beschreven in paragraaf 2.3.3 van deze toelichting. Gebruik wordt gemaakt van matten waar gras doorheen kan groeien. Het terrein blijft namelijk ook geschikt als schapenweide. Een toename aan verharding vindt derhalve niet plaats en daarmee ook geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Beoordeling
Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische vlak ‘West-Brabantse Venen’. Binnen dit vlak vormt het cultuurhistorische belang de invloed van de winning en het transport van turf op het landschap. Hieraan herinneren de (relicten van) turfvaarten en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft de ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt. Op de afgeveende gronden werden nieuwe dorpen gesticht, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen aangelegd.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het gebruik maken van een reeds bestaand gebouw binnen het plangebied dat reeds als recreatief agrarisch natuurbedrijf functioneert. De

ontwikkeling is derhalve relatief kleinschalig en vindt plaats op het eigen erf. Er is dan ook geen sprake van invloed op het cultuurhistorisch waardevolle landschap.

Conclusie
Het initiatief is passend binnen de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.5 Archeologie

Toetsingskader
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling
De gemeente Etten-Leur heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied" de archeologische verwachtingswaarde verbeeld. In dit bestemmingsplan is ter plaatse van de Zundertseweg 66 en de aangrenzende gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. Het betreft hier gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Blijkens de bouwregels is een archeologisch onderzoek benodigd zodra bouwwerken worden gerealiseerd met een oppervlakte groter dan respectievelijk 100 m^2, 1.000 m^2, 2.500 m^2 en 50.000 m^2 en grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m.

In onderhavige situatie is er qua bodemingrepen geen sprake van een verstoring doordat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bedrijfsgebouw en worden de gronden voor de (overloop)parkeervoorziening niet geroerd. Er is geen archeologisch onderzoek benodigd. De vigerende dubbelbestemmingen inzake archeologie blijven gehandhaafd.

Conclusie
Het aspect archeologie belemmert het planvoornemen niet.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Ulvenhoutse Bos, welke is gelegen op een afstand van ruim 10 km ten oosten van het plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van een horecafunctie op een bestaand recreatief agrarisch natuurbedrijf. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies in verhouding tot de bestaande bedrijfsvoering. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming inzake gebiedsbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Het plangebied is reeds volledig in gebruik voor het recreatief agrarisch natuurbedrijf. Het bedrijfsgebouw waar de volledige horeca in is voorzien vormt onderdeel van de bedrijfsvoering. Het gebouw is namelijk in gebruik als natuurstudiecentrum. Door het gebruik maken van een bestaand gebouw vinden er geen nieuwe fysieke ruimtelijke ingrepen plaats. Een aantasting van beschermde plant- en diersoorten wordt niet verwacht.

Ten behoeve van de (overloop)parkeervoorziening op de schapenweide ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - overloop parkeren’ heeft Ecodat bv een natuurtoets uitgevoerd. De rapportage van deze toets is als bijlage 4 toegevoegd. Uit het onderzoek volgt dat er ter plaatse van de voorziene parkeerplaatsen geen sprake is van belemmeringen vanuit de soortenbescherming.

Conclusie
Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming inzake soortenbescherming.

4.7 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader
Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	**Buitenstedelijk**
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling
Als geluidsgevoelig worden aangemerkt woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. ‘Andere geluidsgevoelige gebouwen’ zijn in het Besluit geluidhinder gedefinieerd als onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Alle objecten die niet onder bovenstaande categorieën zijn te scharen vallen niet onder de beschermingssfeer van de Wet geluidhinder. Als ‘geluidsgevoelige terreinen’ worden aangemerkt woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.

In voorliggende situatie is er geen sprake van de realisatie van een geluidsgevoelige functie. De volledige horeca op het recreatief agrarisch natuurbedrijf zal gebruikt worden door wisselende groepen bezoekers, met een kortdurend verblijf per persoon. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde.

Conclusie
Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
In het kader van een planologische procedure dient tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen rekening met elkaar te worden gehouden. Door het aanbrengen van een zone tussen de bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw, zorgfuncties) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging en/of uitbreiding van een (nieuw) bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). In de brochure zijn (indicatieve) richtafstanden opgenomen.

De richtafstanden worden gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige functie. Daarbij kan worden uitgegaan van uitwaartse zonering of inwaartse zonering. Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie, met als doel milieugevoelige functies in de omgeving te weren. In de zone rondom de belastende functie gelden beperkingen voor milieugevoelige functies en voor milieubelastende activiteiten. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de gevoelige functie een beschermende bufferzone gecreëerd. Dit kan tot gevolg hebben dat bij de realisatie van bijvoorbeeld een bedrijventerrein minder belastende activiteiten op kleine afstand en meer belastende activiteiten op grotere afstand worden toegelaten.

De richtafstanden gelden in beginsel tot het omgevingstype van een rustige woonwijk (of rustig buitengebied). De richtafstanden gelden daarbij voor nieuwe situaties en dus in beginsel niet voor bestaande - reeds juridisch-planologisch

vastgestelde - situaties. Tevens gelden de richtafstanden niet voor gevallen waarin een bedrijfswoning onderdeel uitmaakt van de inrichting. Voor een inrichting van derden gelden de richtafstanden wel. Bij gemengd gebied, dat wil zeggen gebieden met gemengde functies of grootschalige infrastructuur, gelden gereduceerde richtafstanden omdat al sprake is van een zekere verstoring ten opzichte van een rustige woonwijk.

De richtafstanden waarmee ten aanzien van het plangebied aan de Zundertseweg 66 rekening moet worden gehouden betreffen:

Milieucategorie	***Richtafstand t.o.v. rustige woonwijk (of rustig buitengebied)***	***Richtafstand t.o.v. gemengd gebied***
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Beoordeling
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Etten-Leur. Ter plaatse kan, gezien de beperkte intensiteit aan functies aan de Zundertseweg, gesproken worden van een rustig buitengebied. Rekening dient derhalve te worden gehouden met de richtafstanden uit de tweede kolom van bovenstaande tabel.

VNG-publicatie 2009
De nieuwe planologische situatie ten opzichte van de bestaande vastgestelde planologische situatie overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan betreft het toevoegen van de functie volledige horeca aan het natuurstudiecentrum en het realiseren van een (overloop)parkeervoorziening aan de zuidzijde, ter plaatse van de huidige schapenweide.

De functie van volledige horeca binnen de bestemming ‘Recreatie – Recreatief agrarisch natuurbedrijf’ kan conform het planvoornemen van initiatiefnemer en overeenkomstig de VNG-publicatie 2009 worden vergeleken met een café, bar (SBI 2008 – 563). Dit betreft bedrijvigheid in categorie 1. De bijbehorende richtafstand bedraagt 10 meter voor het aspect geluid, gemeten vanaf de grens van het toegestane gebruik voor volledige horeca tot de gevel van de meest nabije woning van derden. De meest nabije gevel van een woning van derden is gelegen op een afstand van circa 90 meter ten noorden van de beoogde volledige horeca in het natuurstudiecentrum. Dit betekent dat er in beginsel reeds voldaan wordt aan een afdoende zonering tussen woningen en de voorziene volledige horeca. Daarbij kan aanvullend worden beschouwd dat tussen de volledige horeca en de meest nabije woning van derden nog gebouwen staan die als geluidwering dienen.

Een (overloop)parkeervoorziening, voorzien ter plaatse van de huidige bestemming ‘Agrarisch met waarden’, dient ook te worden beschouwd als onderdeel van de bedrijfsvoering. Vanuit de VNG-publicatie 2009 zijn autoparkeerterreinen een

categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid (SBI 2008 – 5221). Ook hier geldt dat gemeten moet worden vanaf de grens van het toegestane gebruik voor parkeren tot de gevel van de meest nabije woning van derden. De meest nabije gevels van woningen van derden zijn gelegen op een afstand van circa 35 meter ten oosten en 55 meter ten zuiden van de beoogde (overloop)parkeervoorziening. Dit betekent dat er in beginsel reeds voldaan wordt aan een afdoende zonering tussen de woningen en het parkeren.

Nadere afbakening volledige horeca en (overloop)parkeervoorziening
In het planologische spoor is hiervoor aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 2009. Om te bepalen wat vanuit het milieuspoor (richtwaarden VNG-publicatie 2009) acceptabel is aan geluiduitstraling, is inzichtelijk gemaakt wat het maximale binnenniveau vanuit de volledige horeca mag bedragen alvorens er sprake is van een onaanvaardbare situatie naar omliggende woningen. Bovendien valt de bedrijfsvoering van de Menmoerhoeve onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Omdat in onderhavige situatie kan worden voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie wordt voor het toetsingskader in het akoestisch onderzoek industrielawaai aansluiting gezocht bij de voorschriften zoals deze zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Om de geluidswaarden afkomstig uit de bedrijfsvoering inzichtelijk te maken is door Wematech bv een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Met dit onderzoek is bepaald wat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluiddrukniveau en de indirecte hinder bedraagt bij de uitoefening van de functie volledige horeca en het gebruik van de (overloop)parkeervoorziening, redenerend vanuit een worst-case benadering. Daarbij is, indachtig het planvoornemen van initiatiefnemer, het maximale binnenniveau voor de uitoefening van de volledige horeca bepaald op respectievelijk 90 dB in dagperiode, 84 dB in de avondperiode en 80 dB in de nachtperiode. Het planvoornemen gaat daarbij uit van rustige feestjes en partijen (geen gebruik als discotheek of nachtclub). In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn daarvoor specifieke gebruiksregels vastgelegd.

Uit het onderzoek blijkt dat tevens voldaan wordt aan het maximale geluiddrukniveau dat ontstaat bij het dichtslaan van portieren op het (overloop)parkeerterrein ten opzichte van omliggende woningen. Tenslotte blijkt uit het onderzoek dat voldaan wordt aan de richtwaarden voor indirecte hinder als gevolg van het aandoen en verlaten door voertuigen van de inrichting.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering in zijn totaliteit beschouwd gaat uit van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met de komst van de volledige horeca en het gebruik van het (overloop)parkeerterrein. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

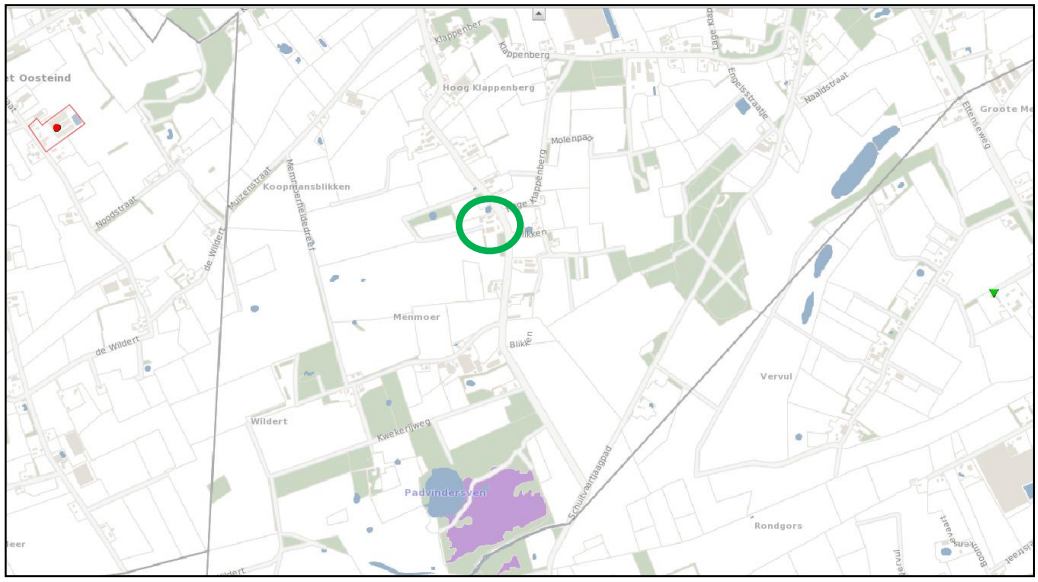
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen Bevi's aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid belemmert het planvoornemen niet.



Uitsnede risicokaart, plangebied ligt binnen de groene cirkel.
Bron: nederland.risicokaart.nl., 2018.

4.9.2 *Transport en externe veiligheid*

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen transportassen aanwezig zijn. De meest nabij gelegen transportas betreft de rijksweg A58, welke is opgenomen in het Basisnet weg. Deze ligt op circa 2,2 km ten noorden van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour is 0 meter. Het groepsrisico (82 meter vanaf de rijksweg) reikt niet tot aan het plangebied. De rijksweg vormt derhalve geen relevant toetsingskader.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid belemmert het planvoornemen niet.

4.9.3 *Buisleidingen en externe veiligheid*

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling
Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen buisleidingen aanwezig zijn.

Conclusie
Het aspect buisleidingen en externe veiligheid belemmert het planvoornemen niet.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m^3. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m^3 mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m^3. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m^3 mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL

op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.
De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling
Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van maximaal 360 m² volledige horeca in een bestaand gebouw. Deze ontwikkeling leidt tot een extra verkeersaantrekkende werking. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen bijvoorbeeld op de bouw van 1500 woningen of 100.000 m² bruto vloeroppervlakte, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader
De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer[1].

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken[2].

[1] 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

Beoordeling
In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen waar inzake het planvoornemen rekening mee moet worden gehouden.

Conclusie
Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader
Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Daarnaast heeft op 7 juli 2017 eveneens een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

---

[2] Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling
In onderhavige situatie is er sprake van het toevoegen van maximaal 360 m² aan volledige horeca in een bestaand gebouw. Daarnaast worden op een oppervlakte van maximaal 2.875 m² (overloop) parkeervoorzieningen aangelegd. Deze activiteiten komen niet voor op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 10, de aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen.

De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. Het planvoornemen heeft slechts betrekking op de fysieke realisatie van maximaal 2.875 m² aan (overloop) parkeervoorzieningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Voor het tweede criterium geldt dat in paragraaf 4.6.1 is geconcludeerd dat het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Ulvenhoutse Bos, welke is gelegen op een afstand van ruim 10 km ten oosten van het plangebied. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies in verhouding tot de bestaande bedrijfsvoering. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden. Gelet hierop behoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld en bestaat er dus ook geen noodzaak tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie
Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent. Op 28 januari 2020 hebben burgemeester en wethouders beslist dat er geen nadelige gevolgen zijn als bedoeld in bijlage III van de EU richtlijn. Zij hebben gelijktijdig besloten dat er geen milieueffectrapport gemaakt hoeft te worden.

5 PLANVOORNEMEN

5.1 Planvorm

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan voor het buitengebied en zijn op onderdelen aangepast om het planvoornemen mogelijk te maken.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:
- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'
In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'
In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 *Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'*

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

<u>Bestemmingen</u>
Agrarisch met waarden
Deze bestemming betreft de landbouwgronden met bepaalde landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Tevens is binnen deze bestemming de (overloop)parkeervoorziening met een specifieke aanduiding opgenomen. De van toepassing zijnde waarden zijn aangeduid. Voor het plangebied geldt de aanduiding 'landschappelijk afwisselend gebied'. In deze gebieden wisselen landbouwgronden, houtwallen en andere beplanting of wateroppervlakken elkaar af. Er is tevens afwisselend sprake van openheid van het landschap of meer beslotenheid.

Groen – Houtsingel
Binnen deze bestemming vallen de landschapselementen in het plangebied welke van dermate invulling en/of omvang zijn dat deze specifiek worden bestemd. In de bestemming is een beschermingsregeling opgenomen. Tevens is binnen deze bestemming de landschappelijke inpassing ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg van het planvoornemen van initiatiefnemer vastgelegd.

Natuur
Deze bestemming betreft de gronden die een onderdeel vormen van grotere natuurcomplexen die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Brabant, en veelal bestaan uit grasland-, heide- en moerasvegetaties en gerealiseerde (natte) ecologische verbindingszones. Ook kleine specifieke natuurelementen hebben deze bestemming. Het primaire doel ligt bij natuurbeheer.

Recreatie – recreatief agrarisch natuurbedrijf
Deze bestemming is toegekend aan De Menmoerhoeve met bijbehorende specifieke recreatieve functie. De bestemmingsregeling op maat is afgestemd op de vergunde en wenselijke situatie. De wenselijke horeca met een oppervlakte van maximaal 360 m² in het natuurstudiecentrum is concreet aangeduid. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is tenslotte het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak beperkt van vorm veranderd. Het gaat daarbij om het opnemen van de vergunde en feitelijk gerealiseerde uitbreiding van de staminee in het bouwvlak en het vastleggen van de dierenverblijven. Op onderstaande afbeeldingen, op schaal toegevoegd als bijlage 6, zijn de verschillen tussen de huidige en gewenste situatie zichtbaar. Daarbij heeft de vormverandering zodanig plaatsgevonden dat een efficiëntere vorm van het bouwvlak tot stand is gekomen. De oppervlakte van het bouwvlak is daarbij enkele m² kleiner geworden. De bouwwerken die gelegen waren in het deel van het bouwvlak dat nu van vorm is veranderd, zijn met een specifieke aanduiding toegestaan binnen deze bestemming.

Weergave vigerend bestemmingsvlak en vigerend bouwvlak.

Weergave gewenst bestemmingsvlak en gewenst bouwvlak.

Waarde - Archeologie 1 t/m 4
De gronden binnen deze dubbelbestemmingen zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daartoe zijn regels opgenomen die archeologische waarden beschermen in relatie tot bodemingrepen.

5.3.3 *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'*

Anti-dubbeltelregel
In dit artikel wordt geregeld dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels zijn onder andere regelingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en met betrekking tot bestaande maatvoeringen die afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan. Bestaande maten, die legaal zijn gerealiseerd, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

Algemene gebruiksregels
Naast een algemeen verbod ten aanzien van gebruik in strijd met de gegeven bestemming, is onder andere specifiek geregeld dat seksinrichtingen en prostitutie niet zijn toegestaan.

Algemene aanduidingsregels
De algemene aanduidingsregels bevatten een regeling voor de (gebieds)aanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen. Ook is hier de regeling opgenomen voor de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, naast de regelingen in de verschillende artikelen zelf.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder andere het onder voorwaarden overschrijden van bouwgrenzen of van de voorgeschreven maatvoeringen.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen, onder andere voor het wijzigen of toekennen van enkele bestemmingen of het wijzigen of verwijderen van aanduidingen.

Overige regels
Dit artikel biedt de mogelijkheid om in een aantal gevallen nadere eisen te stellen.

5.3.4 *Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'*

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:
Overgangsrecht
Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit

rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan Menmoerhoeve Zundertseweg 66 – 66a.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening, een overeenkomst met afspraken over de landschappelijke inpassing en daarnaast wordt een overeenkomst afgesloten met betrekking tot planschade.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Omgevingsdialoog

Op 23 april 2018 vond op de Menmoerhoeve een informatieavond plaats. Hierbij waren genodigden aanwezig. Gedurende de avond is het planvoornemen toegelicht en was er ruimte tot het stellen van vragen. Het planvoornemen is deze avond positief ontvangen.

Naar aanleiding van deze avond heeft op 1 mei 2018 een zogenaamde omgevingsdialoog plaatsgevonden met de initiatiefnemers, de gemeente Etten-Leur en enkele direct omwonenden die daaraan naar aanleiding van de informatieavond behoefte hadden. Gedurende deze bijeenkomst is het planvoornemen nader toegelicht en was er de gelegenheid tot het stellen van vragen. Met deze direct omwonenden heeft een nadere gedachtewisseling plaatsgevonden over de in het bestemmingsplan op te nemen regels.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de ‘formele’ procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Voordat de bestemmingsplanprocedure wordt gestart heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden op 16 december 2019. Tijdens deze informatiebijeenkomst is toegelicht op welke wijze het initiatief is verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast is de vervolgprocedure toegelicht. Het bestemmingsplan zal direct als ontwerp ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan is daarnaast toegestuurd aan de diverse overlegpartners in het kader van het vooroverleg. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

Het waterschap heeft per brief d.d. 27 november 2019 kenbaar gemaakt dat de belangrijke uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in de toelichting en op de verbeelding. Door het waterschap wordt dan ook een positief wateradvies gegeven. De provincie Noord-Brabant heeft gereageerd per brief d.d. 22 januari 2020. In de basis reageert de provincie Noord-Brabant positief op het voorontwerp bestemmingsplan. De voorgestelde aanpassingen zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 februari 2020 t/m 25 maart 2020 terinzage gelegen, waarbij aan een ieder de gelegenheid is geboden om een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

De gemeente Etten-Leur is ambtshalve tot de conclusie gekomen dat de toedeling van het aantal m2 horeca in het natuurstudiecentrum iets anders moest. Naar aanleiding daarvan heeft initiatiefnemer tevens de wens naar voren gebracht voor een logischere indeling. Dit heeft geleid tot een beperkte wijziging van de planverbeelding ter plaatse van het natuurstudiecentrum, hetgeen betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld dient te worden.

Bijlage 1
Situatietekening huidige en toekomstige situatie De Menmoerhoeve

Bijlage 2
Parkeerbalans De Menmoerhoeve

Bijlage 3
Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4
Rapportage ecologisch onderzoek

Bijlage 5
Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6
Tekening huidige en gewenste situatie bestemmingsvlak en bouwvlak

Bijlage 7
Vooroverlegreacties