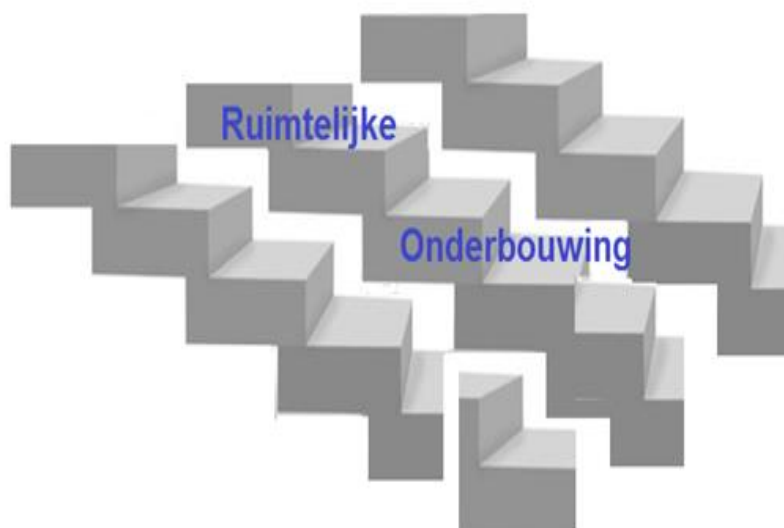




Ruimtelijke Onderbouwing

Het splitsen van de enkele woning naar dubbele
bewoning en het wijzigen van het gebruik van een
voormalig agrarisch bedrijf naar wonen
Heischoorstraat 1A te Klein Zundert



Definitief besluit April 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
2. Planbeschrijving	6
2.1 Ligging en beschrijving planlocatie	6
2.2 Omschrijving plan	7
3. Ruimtelijk Beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1 Hinder bedrijvigheid	14
4.2 Luchtkwaliteit	18
4.3 Bodemonderzoek	19
4.4 Waterparagraaf	20
4.5 Flora en fauna	21
4.6 Archeologie en Cultuurhistorie	22
4.7 Externe veiligheid	22
4.8 Kabels en leidingen	24
4.9 Wet geluidhinder	25
4.10 Parkeren	25
5. Uitvoerbaarheid	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Economische uitvoerbaarheid	26
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6 Samenvatting en Conclusie	27

Pasmaat advies

Bestemmingsplannen, Ruimtelijke onderbouwingen, Planschaderisico-analyses en planschade advies, Juridisch advies, Detachering

**Lithoijensedijk 12
5396 NE Lithoijen (Oss)**

0412 – 48 48 22



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het wijzigen van het gebruik van de opstallen met erf naar wonen en het splitsen van het hoofdgebouw (voormalige woning met deel) naar dubbele bewoning als burgerwoning van het cultuurhistorische pand met bijgebouwen (waarvan de voormalige stal zal worden gesloopt) op het perceel Heischoorstraat 1A te Klein Zundert. Stedenbouwkundig heeft de transformatie geen consequenties: de bouwmassa verandert niet (behoudens de genoemde sloop van de voormalige stal) en het aantal parkeerplaatsen is ruim voldoende. Voorts zullen kleine wijzigingen in de gevels plaatsvinden. Op advies van de monumentencommissie worden de gevelopeningen in de voorgevel niet aangepast. De karakteristieke elementen zullen worden versterkt, zoals het bakhuis dat thans in slechte staat verkeert.

Het perceel betreft een voormalige agrarisch bedrijf met bedrijfswoning, deel en diverse vrijstaande bijgebouwen, waaronder het karakteristieke bakhuisje. De voormalige stal is niet cultuurhistorisch waardevol en zal worden gesloopt.

De Heischoorstraat is een rustige buurtweg, waaraan diverse voormalige agrarische bedrijven zijn gelegen en waar een boomkwekerij is gelegen. Vanwege het cultuurhistorische karakter van de bebouwing op het perceel hecht het gemeentebestuur aan het zoveel mogelijk in stand houden van deze karakteristieke bebouwing en het verbeteren hiervan. Het toevoegen van een woonfunctie aan een dergelijk gebouw draagt bij aan het in stand kunnen houden en behouden van deze bebouwing. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar wonen. Het aantal woningen mag niet toenemen, tenzij sprake is van wonen in een cultuurhistorische boerderij. In een dergelijke boerderij mag – onder voorwaarden – het voormalige boerderijgebouw worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen.

Het adviesbureau Het Monumentenhuis Brabant BV (Bijlage II) heeft beoordeeld in hoeverre sprake is van een cultuurhistorisch gebouw. Uit deze opname en de beoordeling van het adviesbureau is gebleken dat sprake is van een belangrijk cultuurhistorisch gebouw, zowel afzonderlijk als ook als ensemble met de overige bebouwing. Hoewel de bestemming zelf geen aanduiding “cultuurhistorische waarde” aan het pand/perceel toekent, heeft de bebouwing toch grote cultuurhistorische waarde, behoudens de te slopen voormalige stal van 100m². Bij het herbestemmen van het perceel zal deze aanduiding op het perceel worden gelegd. Voor het overige wordt voldaan aan de eisen uit de wijzigingsbevoegdheid. Ook het bakhuisje en de langdeelschuur (die nog refereert aan de herbouwtijd en aan de Vlaamse schuur) hebben een cultuurhistorische waarde, zodat sloop ervan niet aan de orde is. De monumentencommissie heeft geoordeeld dat het plan voorziet in het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Naar aanleiding van het advies van de monumentencommissie van 11 februari is het bouwplan aangepast, waarbij geheel tegemoet is gekomen aan de eisen van de commissie, doordat de gevelopeningen in de voorgevel niet worden aangepast.

De wijzigingsbevoegdheid houdt het volgende in:

4.7.11 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfslocatie de bestemming **'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'** (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming **'Wonen'**, al dan niet met de aanduiding **'twee aaneen'**, waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar **'Agrarisch'**, **'Agrarisch-AHS plus'**, **'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied'**, **'Agrarisch met waarden-Beekdal'**, **'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel'**, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd; **is al aan voldaan**
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming **'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied'** wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied; **zal worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan**
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak **'Wonen'** mag nooit meer bedragen van 5.000 m²; **wordt aan voldaan**
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 - 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 - 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding **'cultuurhistorische waarde'** mogen niet worden gesloopt; **de opstallen zijn allen cultuurhistorisch van waarde**
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaand bijgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 3 kan het college besluiten om in bepaalde gevallen waar maatwerk gevraagd wordt, meer m² toe te staan tot maximaal 600 m², indien het bedrijfsgebouw bestaat uit één schuur of loods welke bouwkundig één geheel is en niets te slopen is tot 200 m²;
- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder **e.** is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding **'cultuurhistorische waarde'**; **is aan de orde**
 - 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden; **in casu het geval**
 - 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³; **wordt aan voldaan**
 - 4. de aanduiding **'twee aaneen'** zal worden opgenomen; **wordt aan voldaan**
- g. indien de aanduiding **'twee aaneen'** is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
- h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven; **wordt aan voldaan**
- i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in **artikel 22 Wonen** zijn overeenkomstig van toepassing.

Hieronder is de waardering en de conclusies opgenomen van het Monumentenhuis Brabant. Het advies zelf is als bijlage bij de aanvraag om vergunning gevoegd.

Waardering

Cultuurhistorische waarden

Het boerderijcomplex is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Zundert in de jaren dertig en veertig van de vorige eeuw.

De boerderij is van belang vanwege de typologie van Wederopbouwboerderij. De langsdeelschuur is tevens van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de voor deze regio zo karakteristieke zijlangsdeelschuur.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De boerderij is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van een forse Wederopbouwboerderij uit 1949, ontworpen door een lokale architect met een karakteristieke vormgeving.

De langsdeelschuur bezit architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een langsdeelschuur uit circa 1930 met een voor de regio karakteristieke vormgeving.

Situationele en ensemblewaarden

Het boerderijcomplex is van belang vanwege de ligging aan de Heischoorstraat, als onderdeel van een lint met meerdere boerderijen.

De samenhang tussen de boerderij, de langsdeelschuur en het bakhuisje geeft het geheel een grote ensemblewaarde.

Gaafheid en herkenbaarheid

De boerderij is van belang vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en de redelijke gaafheid van de detailleringen van het exterieur en interieur. De oorspronkelijke functie en het gebruik zijn goed afleesbaar.

De langsdeelschuur is eveneens van belang vanwege de gaafheid van de hoofdvorm, de gaafheid van de detailleringen en de constructie. De voor een dergelijke schuur zo kenmerkende geslotenheid is goed bewaard gebleven. Van het bakhuisje is voornamelijk de hoofdvorm redelijk gaaf en herkenbaar gebleven. Op detailniveau hebben er wijzigingen plaatsgevonden. Ook het historische boerderijcomplex als geheel is nog heel herkenbaar en daarmee van belang.

Zeldzaamheid

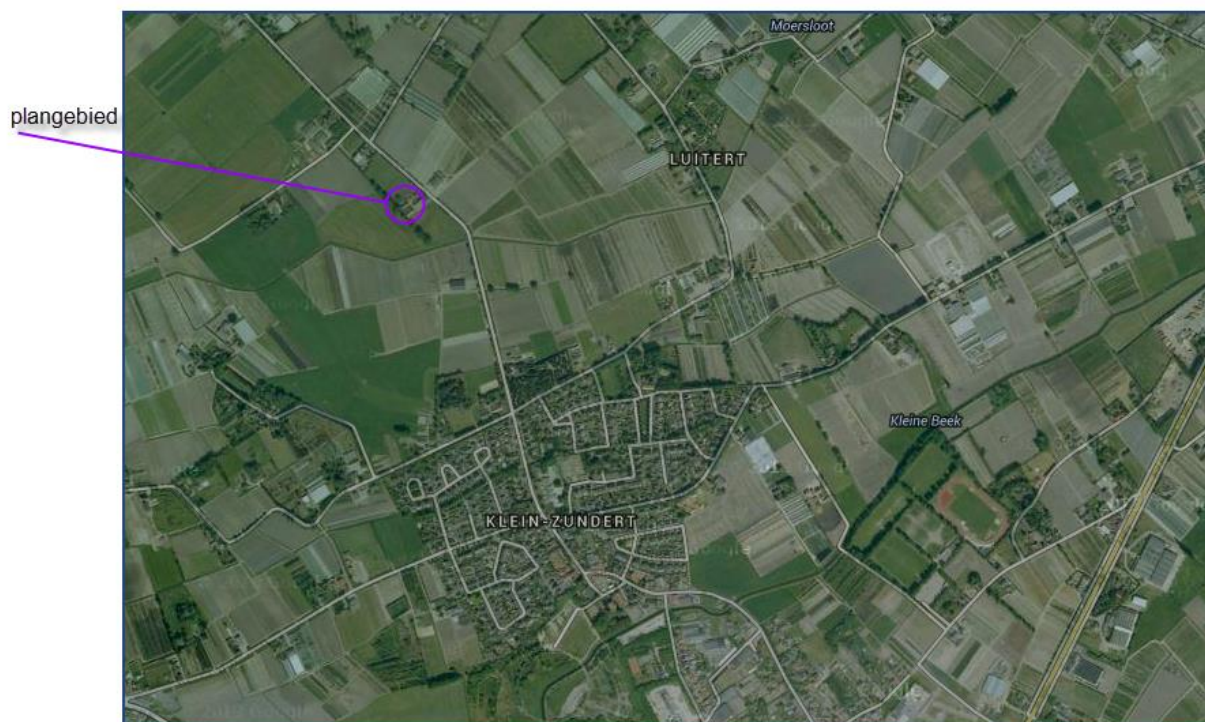
Het boerderijcomplex bezit vanwege het uitzonderlijke formaat van de boerderij in combinatie met de gaafheid van de hoofdvorm, indeling en de relatieve gaafheid van de detailleringen en de samenhang met de langsdeelschuur en het bakhuis zeldzaamheidswaarde op lokaal niveau.

(Zie Bijlage II)

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging en beschrijving planlocatie

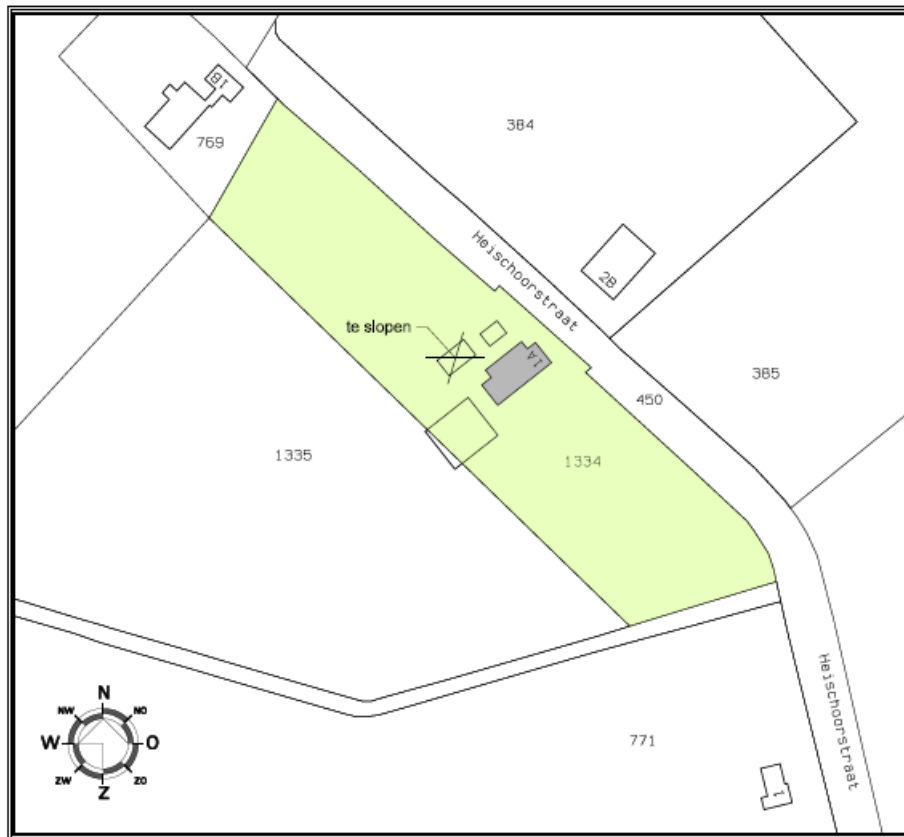
In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt over de perceelsgrenzen van het betrokken perceel, waarop de hoofdgebouwen en het erf is gelegen.



Figuur 1: ligging perceel van dit verzoek



Figuur 2: Foto's betreffende plangebied



3. Ruimtelijk Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel [37.4](#), onder b, worden nagekomen.
6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel [3.1](#);
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Doordat cultuurhistorische bebouwing wordt behouden en (deels) hersteld, wordt voldaan aan het provinciale beleid. Een inrichtingsplan of financiële compensatie is daardoor niet nodig. Toch wordt ook een groene afscheiding gerealiseerd tussen het achtergelegen gebied en het plangebied. Voorts wordt 100m² gesloopt door het slopen van een voormalige stal. Deze sloop wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen zodat dit ook zeker is gesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Zundert” dat op 4 september 2012 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan, hebben deze gronden de bestemming “Agrarisch Bedrijf” met de aanduiding “voormalige agrarisch bedrijf”. Het gebruik voor een (dubbele) woonfunctie is niet toegestaan. Ook kent het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid om het gebruik als wonen in deze vorm toe te staan. Wel kent het bestemmingsplan de eerder genoemde en beschouwde wijzigingsbevoegdheid om mee te werken aan het wijzigen van agrarisch naar wonen, en kan de bebouwing – omdat sprake is van cultuurhistorische waarden – worden gesplitst naar twee woningen, mits deze aaneen worden gerealiseerd. Hieraan wordt voldaan.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan

3.3.2 Woonvisie

De Woonvisie bevat de visie van de gemeente Zundert over de keuzes ten aanzien van het wonen in brede zin. Omdat het plan niet voorziet in woningen waar de Woonvisie zich op richt is onderhavig plan niet in strijd met de Woonvisie van Zundert.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Omdat er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing zijn er geen belemmeringen op het gebied van bodem, archeologie, water en flora- fauna.

4.1 Hinder bedrijvigheid

Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Beoordeling

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. In onderstaande tabel zijn de diverse bedrijven aangegeven die in de omgeving zijn gevestigd:

Omgevingstabel:

De onderstaande omgevingstabel gaat in op bestaande activiteiten en in het vigerende bestemmingsplan geprojecteerde bestemmingen. De activiteiten en bestemmingen zijn met bedrijfsnaam en adres vermeld. |

Omgevingstabel Heischoorstraat 1a in Klein Zundert

Bedrijfstype met adres:	SBI-Code:	Mil. Cat.:	Richtafstanden in meters:				Indices:			
			geur	stof	geluid	gevaar	ver-keer	visu-eel	bo-dem	lucht
R. Wouters boomkwekerij Heischoorstraat 1	011	2	10	10	30C	10	1G	1	B	L
J.C.M. Martens Rep. landbouw mach. Heischoorstraat 1B	4520	2	10	0	30	10	2P	1	B	-
Van Alphen, boomkwekerij Heischoorstraat 2B	011	2	10	10	30C	10	1G	1	B	L
H. Voeten Rundveehouderij Heischoorstraat 3	0141	3.2	100	30	30C	10	1G	1	B	-
P. Daems Glasboomteeltbedrijf Ettenseweg 1	0116	2	10	10	30C	10	1G	1	B	L

Toelichting omgevingstabel:

C = continu,

P = personenvervoer, G = goederenvervoer,

B = bodemverontreiniging,

L = Lucht (o.a. drift)

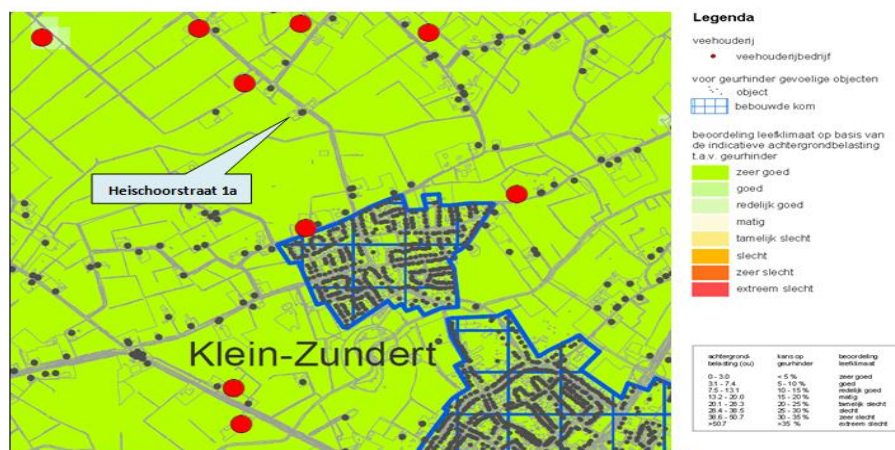
1 = gering, 2 = aanzienlijk, 3 = zeer groot

Geprojecteerde omgeving, opgenomen in bestemmingsplannen:

Binnen het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied zijn bouwvlakken voor bedrijvigheid aangegeven. Deze bestemmingsvlakken en het bijbehorende gebruik worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in acht worden genomen. Op de bouwvlakken met een bedrijfsbestemming mogen ten hoogste gelijk zijn aan milieucategorie 2 activiteiten.

Geur van veehouderijen

Ten behoeve van het MER bestemmingsplan buitengebied is de geurhinder van veehouderijbedrijven inzichtelijk gemaakt. Ten behoeve van het MER bestemmingsplan Buitengebied Zundert zijn er verschillende indicatieve achtergrondwaarde voor geur bepaald. In bijlage 3, figuur 4, is een uitsnede van deze MER-kaart geurhinder opgenomen, de weergegeven situatie betreft het jaar 2011. De locatie Heischoorstraat is op deze kaart als "Zeer goed" aangeduid (figuur: 3), wat betekent dat de geurbelasting ligt tussen de 0 – 3 OU, met een kans van 0 - 5% op geurhinder. De omgeving voldoet daarmee aan de waarden voor woondoeleinden



Figuur: 3 Uitsnede overzichtkaart geurhinder veehouderijbedrijven, situatie medio 2011

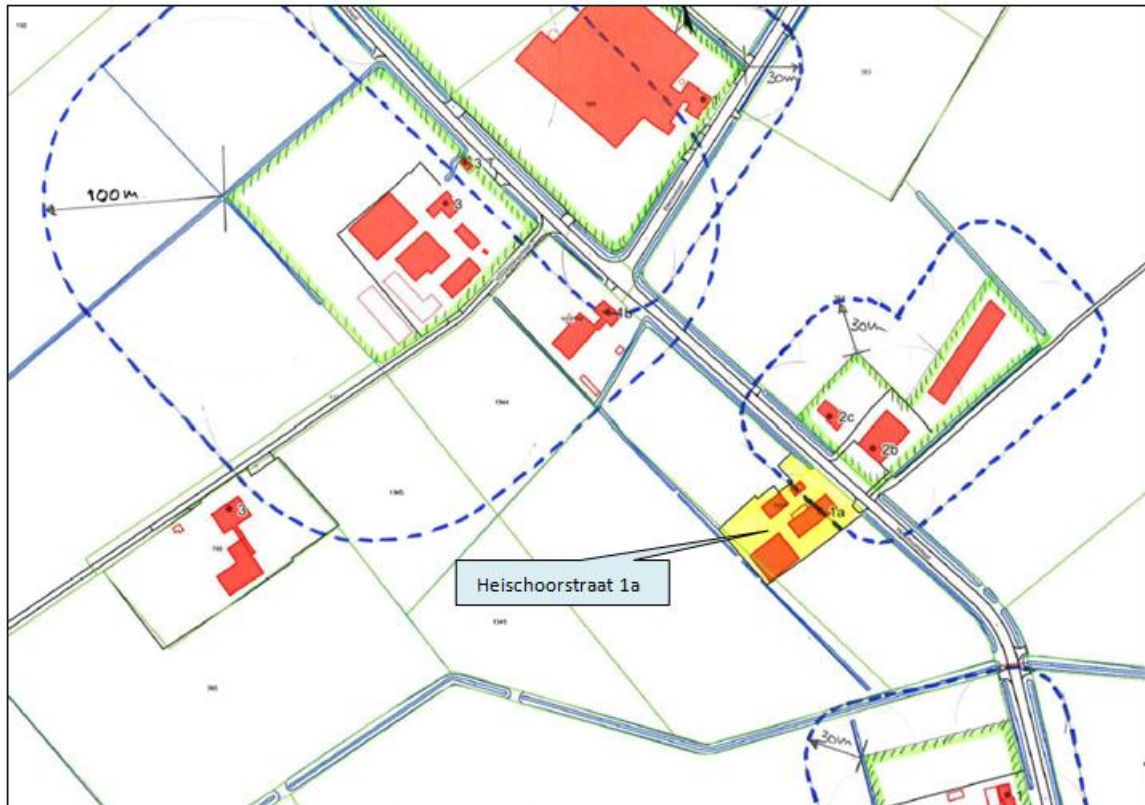
Stof:

De grootste richtafstand voor stofhinder bedraagt 30 meter en behoort toe aan de rundveehouder van H. Voeten, Heischoorstraat 3. De locatie van het initiatiefvoorstel ligt niet binnen de richtafstanden voor stofhinder.

Geluid:

Industrielawaai:

De omgevingstabel geeft richtafstanden voor geluidhinder, namelijk 30 meter. Omdat de te projecteren nieuwe ontwikkeling: "Heischoorstraat 1a", binnen de richtafstand van het bedrijf Heischoorstraat 2B – 2C ligt, is een nader onderzoek, c.q. onderbouwing vereist. Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat uitgegaan is van de bebouwingsgrenzen en niet van de daadwerkelijke bebouwing. Indien wordt uitgegaan van de daadwerkelijke bebouwing dan is het perceel geheel buiten de contour gelegen van Heischoorstraat 2B-2C.



Figuur: 2 Milieuzonering voor gebiedstype: "Rustige woonwijk".

Driftzones bij boomkwekerijpercelen:

Een aspect dat kan worden toegerekend aan de veiligheid en de volksgezondheid van bewoners van de gemeente Zundert, zijn de gevolgen van bespuitingen van boomkwekerijpercelen. In de reguliere boomkwekerij worden bespuitingen uitgevoerd, waarbij chemische gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De gevolgen van deze bespuitingen kunnen schadelijk zijn voor de omgeving die direct aanligt tegen een boomkwekerij perceel.

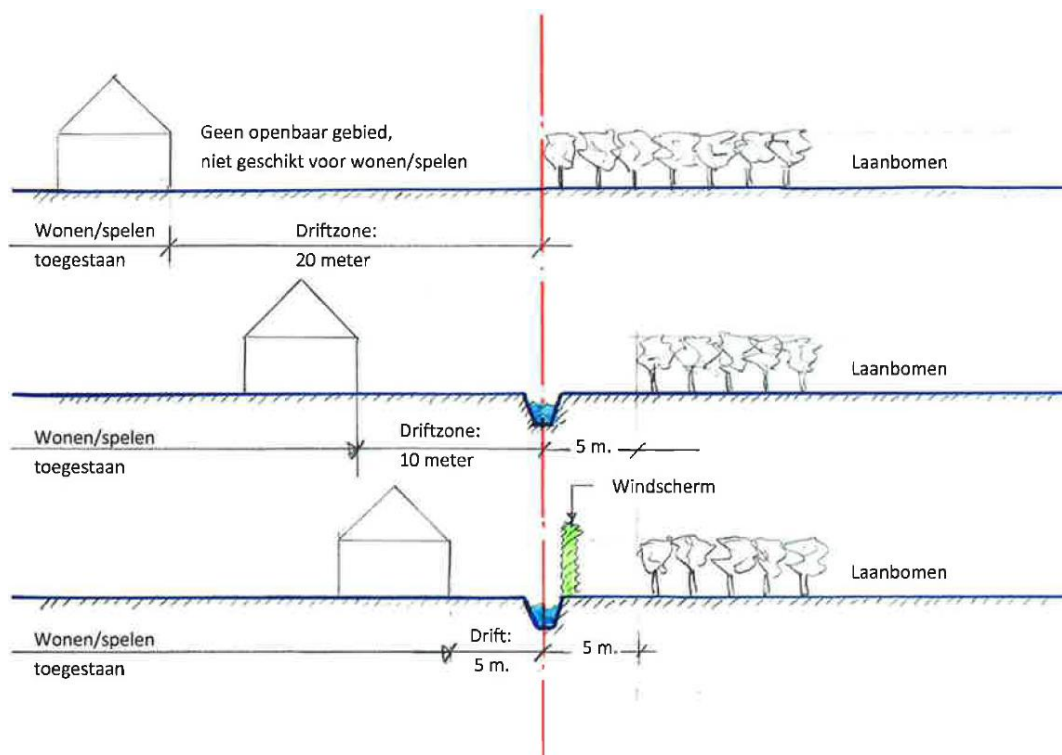
De VNG-publicatie: Bedrijven en milieuzonering, geeft onder luchtkwaliteit een indice voor het gebruik van gewasbespuitingen bij akkerbouw en fruitteelt. Tijdens bespuitingen met gewasbeschermingsmiddelen kan er namelijk drift optreden. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State voor drift van gewasbeschermingsmiddelen een afstand van 50 meter hanteert. Als aannemelijk wordt gemaakt dat een kleinere afstand toereikend is kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. De jurisprudentie over driftzones is vooral gebaseerd op de fruitteelt in de Betuwe.

In opdracht van de gemeente Zundert is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen in de boomteelt. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. december 2012. Het onderzoek betreft de driftblootstelling van bewoners en omstanders aan de gevolgen van bespuitingen. Het onderzoek gaat uit van de worst-case situatie (laanbomen). De teelt van hoge en/of lage gewassen kan immers niet door de regelgeving worden beperkt. Het staat iedere boomkweker vrij om te wisselen van soort als van hoge naar lage beplanting en omgekeerd.

Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen blijkt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen in de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 m van de perceelsrand boomkwekerij, geen overschrijding optreedt van AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De berekende gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden nog steeds, zij het marginaal, toegepast in de boomkwekerijen.

Als er boomkwekerijpercelen aanwezig zijn binnen 20 meter van (nieuwe) woonsituaties, kunnen de volgende situaties zich voordoen:

1. Een vrije afstand (driftzone) van 20 meter reserveren, deze ruimte mag niet worden ingericht als openbare ruimte, speelruimte, tuin, moestuin, e.d., waar kinderen en/of burgers zich onbewust in kunnen bevinden;
2. Een vrije afstand (driftzone) van 10 meter reserveren, idem voorgaande;
3. Een vrije afstand (driftzone) van 5 meter reserveren, idem voorgaande.



Omdat sprake is van een sloot aan de voorzijde mag worden uitgegaan van 10 meter afstand. Hieraan wordt ruim voldaan. Aan de achterzijde van het perceel is ook een kwekerij aanwezig. Tussen de beide percelen is ook een sloot gelegen. Om te voorkomen dat sprake kan zijn van drift op het perceel Heischoorstraat 1A wordt een robuust hoog windscherm opgericht van minimaal 5 meter breed (zie onderstaande afbeelding) in de vorm van een groene, dichte haag van streekeigen hoogopstaande beplanting, zoals een beukenhaag of vergelijkbare haag. Hierdoor wordt ook bijgedragen aan het kwaliteitsmenu van de provincie Noord-Brabant. De groenstrook zal dusdanig worden aangelegd dat deze niet geschikt is voor het spelen van kinderen en voor andere activiteiten, anders dan als afscheiding.



4.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen bij 1 toegangsweg (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van onderhavig plan resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Voor luchtkwaliteit is een indice in de omgevingstabel vermeld, gericht op drift bij boomkwekerij- en fruitteeltbedrijven. Drift kan optreden bij alle percelen waarop agrarisch gebruik is toegestaan (*boomteelt niet kan worden verboden*). De percelen rondom de locatie Heischoorstraat 1a kunnen allen worden gebruikt voor boomkwekerij, zodat met drift rekening moet worden gehouden. Onder 4.1 is aangegeven hoe hier mee om is gegaan en wordt aangetoond dat deze kwekerijen geen belemmering zijn voor het plangebied en het plangebied anderzijds de bedrijvigheid ook niet belemmert.

Besluit Luchtkwaliteit:

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt.

Daartoe is een algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de regeling NIBM is opgenomen dat de ontwikkeling van 1500 woningen NIBM is.

In het initiatiefvoorstel is aangegeven dat de bestaande plattelandswoning wordt opgedeeld in 2 gescheiden woningen. Ook de bestemming zal worden omgezet naar woondoeleinden. De nieuwe situatie valt daardoor onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3 Bodemonderzoek

Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Beoordeling en conclusie

Op 25 november 2014 is een definitieve versie ontvangen van het bodemrapport van Lakelman met als opdrachtnummer 67017. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de gewenste functie voor wonen met erf. In de vaste bodem zijn geen verhogingen aangetroffen van verontreiniging. In het grondwater is lichte verhoging aan barium waargenomen maar omdat hiervoor geen mogelijke bron voorhanden is, is hiervoor nader onderzoek niet nodig. De bodem kan als onverdacht worden beschouwd.

Vrijkomende grond mag ter plaatse worden hergebruikt. Bij afvoer van overtollige grond naar een andere locatie moeten de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit in acht worden genomen. Zundert heeft voor stedelijk gebied geen bodemkwaliteitskaart. Vrijkomende grond mag pas elders worden toegepast nadat de toepassing is gemeld via het digitale loket van Bodem Plus. Een AP04-partijkeuring is dan vereist, alvorens de grond te mogen toepassen.

4.4 Waterparagraaf

Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Omdat onderhavig initiatief niet leidt tot extra verharding en niet leidt tot een andere wijze van het afvoeren van hemelwater en afvalwater is een waterbelang niet aanwezig.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Er wordt sowieso niet verhard maar als er al zou worden verhard dan blijft dit onder de vrijstellingsgrens van het waterschap. Er is geen nader waterbelang aanwezig.

4.5 Flora en fauna

Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora- en Faunawet.

Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Conclusie

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden.

4.6 Archeologie en Cultuurhistorie

Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming. Het gebouw is niet aangewezen als monument maar heeft wel cultuurhistorische waarden. Zowel het Monumentenhuis als de monumentencommissie zijn van oordeel dat het bouwplan voorziet in het herstel en het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Beoordeling en conclusie Archeologie

De gemeente Zundert sluit aan bij de provinciale archeologische waardenkaart.

De grond wordt niet geroerd zodat archeologisch onderzoek niet nodig is. Het bouwplan voorziet in het herstel en het behoud van de cultuurhistorische waarden.

4.7 Externe Veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het 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. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Door de gemeenteraad van de gemeente Zundert is op 16 december 2010 de *"Beleidsvisie Externe Veiligheid"* vastgesteld. Het doel van de beleidsvisie is het beheersen van risico's die het gevolg zijn van de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Met de beleidsvisie geeft de gemeente Zundert haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen. Met de beleidsvisie worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Inzicht in de aanwezige risico's;
- Invulling van de beleidsvrijheid;
- Een gebiedsgerichte uitwerking van het beleid met maatwerkoplossingen;

Een beschrijving van de aanpak en organisatie, waarmee de ambities worden gerealiseerd.

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting. De locatie is niet in de PR of GR contour gelegen van een Bevi-inrichting.

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 de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

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 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 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 de circulaire 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.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Bereikbaarheid calamiteit

Het plangebied is op een goede manier te bereiken.

Conclusie Externe Veiligheid

Externe veiligheid is geen beperking voor onderhavig initiatief. De omgevingstabel geeft aan dat er rekening moet worden gehouden met een richtafstand van tenminste 10 meter voor de indice: "Gevaar". Aan de gestelde richtafstand wordt in alle gevallen voldaan.

In de omgeving van de locatie Heischoorstraat 1a zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig, evenmin zijn er grote transportaders en/of buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Een uitgebreide risico inventarisatie met brede verantwoording groepsrisico is daardoor overbodig.

Voor een goede beoordeling van de nieuwe ruimtelijke situatie dient de Regionale Brandweer om advies te worden gevraagd. Omdat er slechts een enkele woning wordt toegevoegd maar een agrarisch bedrijf wordt opgeheven, neemt het groepsrisico af. Hierdoor wordt voldaan aan artikel 12 en artikel 13 van het BEVI.

4.8 Kabels en Leidingen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief omdat de grond verder niet wordt geroerd.

4.9 Wet geluidhinder

Inleiding

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regiem binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.

Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging of andere wijziging van het planologische kader een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op grond van de Wet geluidhinder is reeds wonen toegestaan in dit pand. Een bedrijfswoning wordt immers in de Wet geluidhinder gelijk gesteld aan een burgerwoning, althans, maakt hiertussen geen onderscheid. De nieuwe woning wordt opgericht achter de bestaande woning en verder van de weg af. Omdat sprake is van een nieuwe woning is door de gemeente Zundert een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woning(en) varieert tussen 49 en 52 dB, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hiermee ligt de gevelbelasting boven de voorkeurswaarde van 48dB en dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. De procedure omtrent het vaststellen van hogere grenswaarden dient parallel aan de bestemmingsplanwijziging te worden doorlopen.

Wat betreft het omgevingsgeluid is deze op de locatie lager dan de richtwaarde voor een rustige woonwijk in een stad. Gezien de ligging van het pand op korte afstand van de Heischoorstraat past de normstelling bij deze lokale situatie. Een nader onderzoek of geluidsmeting naar de hoogte van het omgevingsgeluid is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van het plan. Wel dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld van 49 tot 52dB.

4.10 Parkeren

Parkeerbehoefte

Op het perceel zijn de benodigde vier parkeerplaatsen reeds aanwezig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers en de gemeente zullen een overeenkomst afsluiten waarin ook de eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

In artikel 6.4 van de Wro is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ('anderszins verzekerd').
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

'Anderszins verzekerd' betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Daarvan is sprake als:

1. De gemeente eigenaar is van de grond. In dat geval dekt de gemeente de kosten via de gronduitgifteprijs.
2. (In beginsel) er op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de gemeente kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij. In zo'n geval is voor die gronden voldaan aan het criterium 'anderszins verzekerd', ongeacht de hoogte van de afgesproken bijdrage.

In het kader van deze planologische procedures wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zundert. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan verzekerd.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het plan naar de provincie verzonden. De provincie heeft aangegeven dat zij kan instemmen met het plan indien de voormalige stal van 100m² wordt gesloopt en deze sloop ook zeker wordt gesteld. De gemeente neemt in haar vergunningsvoorwaarden op dat deze sloop binnen een jaar na onherroepelijk worden van de vergunning moet zijn gerealiseerd. De provincie heeft ook gevraagd om een positief advies van de monumentencommissie. In haar advies van 11 februari (zie bijlage IB) heeft de monumentencommissie geoordeeld dat het plan akkoord was mits de gevelopeningen in de voorgevel niet zouden worden gewijzigd. Dit was het tweede advies van de monumentencommissie. Het eerste advies van de monumentencommissie (Bijlage IA) was ook onder voorwaarden positief, waarbij nog vragen waren gesteld over de schoorsteen, het metselwerk en overige bouwkundige zaken zoals de isolatie en de wijze van het verdere uitvoeren van het bouwplan. Het plan is naar aanleiding van beide adviezen aangepast, waarbij de gevelopeningen niet nader worden gewijzigd. Hiermee is voldaan aan de eis van de provincie dat een positief advies van de monumentencommissie aanwezig moet zijn.

Voorts wil de provincie van de gemeente de toezegging dat zij in haar volgende bestemmingsplanherziening voor dit perceel, of waarvan dit perceel deel vanuit maakt, de aanduiding "Waarde-cultuurhistorie" opneemt. De gemeente heeft dit toegezegd en zal hier uitvoering aan geven, wanneer dit aan de orde is.

Hiermee is uitvoering gegeven aan de opmerkingen van de provincie.

Het ontwerp-besluit om vergunning te verlenen is door de gemeente, samen met de ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd, waartegen geen zienswijzen zijn ingediend. De omgevingsvergunning is niet gewijzigd ten opzichte van de ontwerp-beschikking.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Het planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn dan ook in beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing. Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is besloten om voor dit project de afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen (Wabo) te doorlopen.

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo stelt de eis dat, om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan, de motivering van de omgevingsvergunning een zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing' dient te bevatten waarin gemotiveerd aangegeven wordt waarom een project past binnen de toekomstige bestemming. Middels dit document wordt voorzien in een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Onderhavig project past in beginsel binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het nationale beleid, het gemeentelijke, regionale en provinciale ruimtelijke beleid.

Voorts zijn er geen milieu- en / of omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling. Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat de beschikking niet is gewijzigd ten opzichte van de ontwerp-beschikking.



Bijlage IA

Monumentencommissie gemeente Zundert

plan 1	: Zundert	datum	: 04-2-2015
aanvrager	: De heer en mevrouw C. van Opstal		
bouwplan	: Splitsing wederopbouwboerderij	bwt.nr.	: 2015/
bouwadres	: Heischoorstraat 1a te Klein Zundert		
status	: Cultuurhistorisch waardevol		
ontwerper	: M&M architectuur		
Advies	: AANHOUDEN	beh.	: 1

Geacht college,

Inleiding

De aanvrager verzoekt om een (in pandige) splitsing van de langgevelboerderij in twee woningen ten behoeve van woondoeleinden. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat splitsing van de boerderij in twee woningen wordt toegestaan, indien dit is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Ter onderbouwing is een redengevende beschrijving van Heischoorstraat 1a opgesteld door Monumentenhuis Brabant B.V. (25 juni 2014). In de waardenstelling wordt geconcludeerd dat het om een cultuurhistorisch waardevol ensemble gaat, bestaande uit de langgevelboerderij, het bakhuisje en de langsdeelschuur.

De gemeentelijke monumentencommissie wordt gevraagd om te adviseren over het bouwplan en het behoud/herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals is weergegeven in het rapport.

Advies

Algemeen

De commissie acht het van belang de typologie van de boerderij te behouden en het gebouw en erf als één geheel te blijven beschouwen. De commissie adviseert de eigenaren om deze uitgangspunten voor de toekomst op goede wijze te zekeren (vast te leggen).

De commissie is van mening dat de boerderijsplitsing de cultuurhistorische waarden wel enigszins aantast, ten behoeve van een nieuwe bestemming. Ze kan desondanks positief adviseren over de intentie van de eigenaar om het staldeel voor bewoning geschikt te maken.

De monumentencommissie deelt u mede, dat op basis van de beschrijving kan worden geconcludeerd dat het pand aanzienlijke cultuurhistorische waarde heeft, en er dus een basis is om splitsing toe te staan. Daarnaast merkt zij op dat het plan aantoont dat bij splitsing de cultuurhistorische waarden grotendeels kunnen worden behouden. De commissie heeft nog wel bedenkingen en vragen over een aantal aspecten in het voorgelegde wijzigingsplan. Deze bedenkingen en vragen dienen nog weggenomen/beantwoord te worden.

1. De commissie adviseert positief over de rapportage van Monumentenhuis Brabant B.V. Hieruit blijkt dat naast de boerderij ook de langsdeelschuur en het bakhuisje cultuurhistorisch waardevol zijn en het geheel een waardevol ensemble vormt.
2. Op basis van de beschrijving en waardenstelling wordt deze boerderij als monumentwaardig gewaardeerd. Op basis hiervan adviseert de commissie te overwegen het boerderijcomplex aan te wijzen als gemeentelijk monument.

De commissie adviseert, rekening houdend met dit kader, over de volgende onderdelen van het voorgelegde bouwplan:

3. De toevoeging van ramen, dakramen, dakkapellen en gevelopeningen mag de cultuurhistorische waarde van de boerderij niet wezenlijk aantasten. In sommige gevallen is een beperkte aantasting onvermijdelijk en dit dient dan tot een minimum te worden

Monumentencommissie gemeente Zundert

- beperkt. De commissie kan zich vinden in de toevoeging en de plaats van de acht dakramen, drie dakkapellen en vier afvoerpijpen (onder de nok).
4. Het toevoegen van de voorgestelde staldeur-opening t.b.v. lichttoetreding in de voorgevel beschouwt de commissie als een aantasting van de cultuurhistorische waarde (druist in tegen de langsdeel-typologie)
 5. De commissie adviseert negatief over de vormgeving en plaatsing van de nieuwe schoorsteen op het staldeel. De schoorsteen past niet in de typologie van de wederopbouwboerderij en tast de verdeling woon-staldeel aan. De schoorsteen zou mogelijk wel geplaatst kunnen worden als verwijzing naar een 'metalen bedrijfsmatige afzuigingsysteem' van het staldeel, wanneer deze uit de nok wordt geplaatst. Hiermee vormt hij een verwijzing naar de stalfunctie.
 6. De 'voordeur' voor de tweede woning is vanwege de sobere ondergeschikte vormgeving akkoord.
 7. De wijziging van de ramen en deuren door houten kozijnen wordt positief ontvangen door de commissie, met aanvulling dat de 'ramen naar binnen vallen'.
 8. In de voorgevel wordt een deuromlijsting aangebracht. De commissie vindt deze toevoeging een sterke kwaliteitsimpuls voor de boerderij en adviseert positief over deze wijziging.
 9. De commissie heeft vragen over de 'brandmuur' en de positie van de schoorsteen 'op deze brandmuur' in de tekening niet lijkt te kloppen. De commissie ontvangt graag een **wijzigingstekening**.
 10. De commissie kan niet instemmen met de wijzigingen in de rechter zijgevel, omdat deze de typologie en daarmee de cultuurhistorische waarden aantasten met verlies van historisch bouw materiaal. **Tevens acht de commissie deze ingreep niet noodzakelijk.**
 11. De commissie merkt op dat de nieuwe deuropening in het woongedeelte in de achtergevel niet overeenkomt met de vm. raamopening. Eveneens ontbreekt de 'hanekam' erboven. De huidige invulling met roeden van deze deuren vraagt om een sobere uitstraling.
 12. De commissie betreurt in het voorgestelde ontwerp het verwijderen van de opkamer en kelder en dito ramen. De positie en uitvoering van deze opkamer en kelder zijn een bijzondere kwaliteit voor deze wederopbouwboerderij en worden als structuur ook zo in het rapport gewaardeerd. De commissie vraagt aandacht hiervoor en verzoekt het behoud ervan nader te onderzoeken.
 13. In de redengevende beschrijving wordt de oorspronkelijke structuur en detailleringen als waardevol gewaardeerd. De commissie merkt op dat deze interne structuur en detailleringen in het ontwerp grotendeels worden aangetast. De commissie vraagt te onderzoeken op welke wijze de interieurwaarden, zoals de ensuite deuren, (aardappel-) kasten, schouw en plafonds behouden kunnen blijven op dezelfde plek of door hergebruik elders in de woningen. De commissie kan instemmen met het verwijderen van de schouw in de beide woonkamers (en op 1^e verdieping).
 14. In het interieur worden de binnenmuren weggebroken. Er wordt verwezen naar de historische interne structuur door aanhechtingen en muurpenanten te behouden. De commissie is van mening dat deze interne wijziging op een zorgvuldige wijze vorm kan worden gegeven.
 15. De commissie adviseert positief over het aanbrengen van de fundering en een binnenblad met spouwisolatie, met behoud van de spanten, houten plafonds en 'holle' baksteenvloer. Deze werkzaamheden vergen een zorgvuldige aanpak, in verband met oa. de kans op zettingscheuren en bouwfysische zaken.
 16. De commissie vraagt als aanbeveling nog aandacht voor:
 - a. het metselwerk en de aanheling bij het inzagen van de nieuwe openingen in de achtergevel.
 - b. de toevoeging van de afdang is geen aantasting van de cultuurhistorische waarden. De afdang zou beperkter vormgegeven kunnen worden.
 - c. Het verhaal van de 'Grupstal' zou op verschillende wijzen inzichtelijk gemaakt kunnen worden als verwijzing naar de bouw- en gebruiksgeschiedenis. (in de vloer laten terugkomen?)

Monumentencommissie gemeente Zundert

CONCLUSIE

De commissie adviseert positief over een splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle wederopbouwboerderij met twee woningen. De uitvoering van de splitsing vraagt nog aanpassingen in de uitwerking en de commissie ziet dan ook met belangstelling de aangepaste tekeningen tegemoet.

Gezien de waardenstelling in de rapportage stelt de commissie uw college voor om een gemeentelijke monumentenstatus te overwegen.

Namens de commissie.

drs. W Kreike



Bijlage IB

Monumentencommissie gemeente Zundert

plan 1	: Zundert	datum	: 11-2-2015
aanvrager	: De heer en mevrouw C. van Opstal		
bouwplan	: Splitsing wederopbouwboerderij	bwt.nr.	: 2015/
bouwadres	: Heischoorstraat 1a te Klein Zundert		
status	: Cultuurhistorisch waardevol		
ontwerper	: M&M architectuur		
Advies	: POSITIEF, MITS	beh.	: 2

Geacht college,

Inleiding

De aanvrager verzoekt om een (in pandige) splitsing van de langgevelboerderij in twee woningen. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat splitsing van de boerderij in twee woningen wordt toegestaan, indien dit is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De redengevende beschrijving is hiervoor als toetsingskader gebruikt.

De commissie wordt gevraagd om te adviseren over het bouwplan en het behoud/herstel van de cultuurhistorische waarden. In het eerste advies (4 februari 2015) is het wijzigingsplan van de boerderijsplitsing aangehouden.

Advies

De commissie heeft het wijzigingsplan ontvangen en constateert dat een groot aantal bedenkingen en vragen zijn weggenomen/beantwoordt.

De commissie adviseert over het gewijzigde bouwplan als volgt:

1. De voorgestelde opening t.b.v. lichttoetreding in de voorgevel is door de aanvrager in het aangepaste ontwerp in hoofdzaak gehandhaafd. De commissie beschouwt deze ingreep als een aantasting van de cultuurhistorische waarde.
De commissie adviseert de aanvrager om aan te tonen, dat een nieuwe opening voor lichttoetreding op een passende wijze mogelijk is, binnen de typologie van de hoofdstructuur en detailleringen van het cultuurhistorisch waardevolle pand, zonder een verwijzing te maken naar een (traditionele) staldeur.
2. De commissie is positief over het behoud van en verwijzing naar de opkamer en kelder en dito ramen. Deze elementen zijn een bijzondere kwaliteit en geven deze wederopbouwboerderij meerwaarde.
3. De commissie merkt op dat de referentie naar de interne structuur en enkele interieurwaarden in het ontwerp worden opgenomen en hergebruikt, zoals de en suite deuren en muurpenanten. De overige interieurelementen komen niet terug in het plan.

CONCLUSIE

De commissie adviseert positief over een splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle wederopbouwboerderij met twee woningen, mits de nieuwe opening in de voorgevel van de stal achterwege blijft. De commissie adviseert ten slotte een passende erfinrichting als onderdeel van het boerderijcomplex.

Namens de commissie,

drs. W Kreike

Omgevingsdienst: ZOB • welstand en monumenten • ruimtelijke ontwikkeling • ruimtelijk kwaliteitsbeleid • archeologie.

Bijlage II



Redengevende omschrijving boerderijcomplex



Heischoorstraat 1A te Zundert gemeente Zundert

drs. Annélie van Kuilenburg



Objectgegevens

Adres : Heischoorstraat 1A
Postcode : 4882 JA
Plaats : Zundert

Algemene gegevens

Oorspronkelijke functie : langgevelboerderij en langsdeelschuur
Huidige functie : -
Bouwjaar : 1949 (boerderij) en ca. 1930 (schuur)
Bezoekdatum : 16 juni 2014
Rapportdatum : 25 juni 2014



Beschrijving

Situering

Even ten noorden van Zundert en Klein-Zundert bevindt zich aan de Heischoorstraat een boerderijcomplex. De boerderij is gebouwd in 1949, nadat een brand een oudere boerderij uit circa 1930 op deze plaats heeft verwoest. De langsdeelschuur die achter de boerderij dateert uit circa 1930. Op het erf is ook een bakhuisje aanwezig. Deze beschrijving dient om de cultuurhistorische waarde van de boerderij en de langsdeelschuur vast te stellen.



De rode pijl duidt de ligging van het boerderijcomplex aan. Bron: Google Earth

Het boerderijcomplex ligt aan de Heischoorstraat. De boerderij is met de nokas haaks op de Heischoorstraat gelegen. De langsdeelschuur ligt in het verlengde hiervan. Het bakhuisje ligt aan de achterzijde van de boerderij, ter hoogte van het woongedeelte.

Geschiedenis

Op het Kadastraal Minuutplan 1811-1832 is de Heischoorstraat al aanwezig onder de naam Straat van het Heischoor. Aan de straat liggen enkele boerderijcomplexen, maar boerderijcomplex Heischoorstraat 1A bestaat nog niet.



Kadastraal Minuutplan 1811-1832, Zundert, sectie B, blad 04.
Bron: www.watwaswaar.nl. De rode cirkel wijst de plaats van het latere boerderijcomplex aan dat hier nog niet bestaat.
N.B. het kaartbeeld is gedraaid t.o.v. de luchtfoto.

Op de Topografische Militaire Kaarten (Bonnebladen) van 1899 t/m 1921 is de boerderij ook nog niet zichtbaar. Op de plaats van de boerderij staat in 1899 al wel een schuur, die direct aan de weg ligt. Mogelijk behoort dit object tot de boerderij aan de andere zijde van de straat.



Topografische Militaire Kaart, Zundert, kaartnummer 664, 1921.
Bron: www.watwaswaar.nl

Pas op de Topografische Kaart van 1938 is het huidige complex aan de Heischoorstraat zichtbaar. De typologie en vormgeving van de langsdeelschuur rechtvaardigt een datering van ongeveer 1930. In 1938 bestaat het complex in ieder geval uit een boerderij, een langsdeelschuur, een bakhuisje en een vrijstaande schuur of schob.

Opvallend aan de Topografische Kaart uit 1938 is dat er aan de westelijke zijde van de Heischoorstraat ineens meerdere boerderijen zichtbaar zijn. Bovendien is de straat in noordelijke richting verder doorgetrokken. De bouw van de boerderij en de verdere ontwikkeling van de Heischoorstraat houdt verband met de ontginning van de woeste gronden ten noorden van Zundert: hoe meer



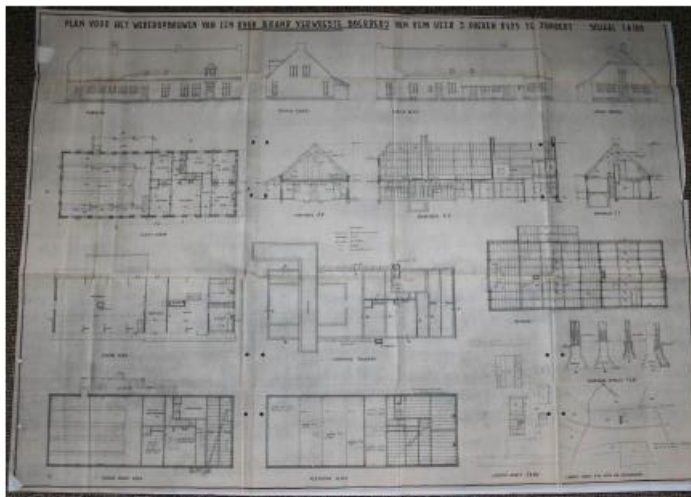
Monumentenhuis Brabant b.v.

heidegrond werd ontgonnen, hoe meer boeren en boerderijen er immers nodig waren om deze nieuwe akkers te bewerken.



Topografische Kaart, Etten-Leur, kaartnr. 50A. Bron: watwaswaar.nl

Eind jaren veertig is de boerderij als gevolg van een brand geheel verwoest. In 1949 werd door architect C.A. van Meulebroeck uit Zundert een ontwerp voor een nieuwe boerderij gemaakt. De langsdeelschuur is niet door de brand verloren gegaan.



Tekening van architect C.A. van Meulebroeck uit 1949.

Hoofdvorm

De opvallend forse eenlaags boerderij heeft een rechthoekige plattegrond en is opgetrokken in rode machinale baksteen en gemetseld in Noords verband. Het object wordt afgedekt met een zadeldak gedekt met rode muldenpannen met wolfeinde aan de zijde van het bedrijfsgedeelte. De boerderij is van het type langgevel, waarbij alle toegangsdeuren in de lange gevel zitten. Op het dak staan ter hoogte van het woongedeelte twee schoorstenen: één ter hoogte van de brandgevel en één op het nokeinde.

De eenlaags schuur heeft eveneens een rechthoekige plattegrond en is opgetrokken in baksteen gemetseld in kruisverband. Het gebouw wordt afgedekt met een wolfdak gedekt met rode muldenpannen. Het gebouw heeft de opzet van een zijlansdeelschuur, een typologie die voortkomt uit de Vlaamse schuur. Ook de constructie aan de binnenzijde is afgeleid van die van een Vlaamse schuur. De lamsdeelschuur is zeer karakteristiek voor de streek. Aan de linkerkant is de schuur voorzien van een oorspronkelijke zijbeuk, waarbij het dak een lichte knik maakt. De vormgeving en detailleringen van de schuur wijzen op een bouwjaar van rond 1930.

Het bakhuisje heeft een rechthoekige plattegrond onder een zadeldak.

Boerderij

Voorgevel

De voorgevel is in dit geval de lange zijgevel die naar het erf is gericht. Aan de rechterkant zit het woongedeelte. Het woongedeelte bezit een centrale voordeur met bovenlicht onder een gemetselde strek, rechts hiervan één venster onder een sterk. Links van de deur bevinden zich twee identieke vensters onder strekken. De vensters zijn voorzien van bruine lekdorpeltegels. In het dakvlak boven de voordeur bevindt zich een dakkapel met zadeldak. Hoewel alle openingen in het woongedeelte oorspronkelijk zijn, is de invulling daarvan niet-oorspronkelijk: de houten kozijnen zijn vervangen door kunststof exemplaren. De oude glas-in-loodramen zijn behouden gebleven en hergebruikt.

Links van het woongedeelte zit nog een raam. Dit is het raam van de bijkeuken. De gevel van het woongedeelte wordt beëindigd met een vernieuwde, niet-oorspronkelijke houten bakgoot.

Het voormalige bedrijfsgedeelte in de linkerkant van de voorgevel heeft net als het woongedeelte de oorspronkelijke indeling behouden. Tussen twee getoogde houten deuren onder een gemetselde strek bevindt zich een serie van vijf identieke getoogde zesruits betonnen stalramen.



Voorgevel



Monumentenhuis Brabant b.v.



Woongedeelte

Rechterzijgevel

De rechterzijgevel betreft de naar de weg toe gerichte kopgevel van de boerderij. Deze gevel bevat op de benedenverdieping twee smalle vensters onder een gemetselde strek en op de bovenverdieping twee vierkante slaapkamervensters. Alle kozijnen in de gevel zijn vervangen, waarbij de openingen zelf ongewijzigd zijn gebleven. De gevel eindigt in de opgaande gemetselde schoorsteen.



Rechterzijgevel

Linkerzijgevel

De linkerzijgevel is de kopgevel van het bedrijfsgedeelte. Deze gevel heeft een symmetrische indeling met een getoogde dubbele houten staldeur in het midden en daarboven een getoogd houten hooiluik met vierruits bovenlicht onder een gemetselde strek. Aan weerszijden van de deuren zitten twee getoogde zesruits betonnen stalvensters onder strekken.



Linkerzijgevel

Achtergevel

De achtergevel bezit aan de linkerkant de achterkant van het woongedeelte. In dit gevelgedeelte hebben verschillende wijzigingen plaatsgevonden. Aan de linkerkant bevat de gevel een venster onder een strek en een opkamervenster met keldervenster. Rechts hiervan zit een toiletvenster onder en gemetselde strek. De deur rechts hiervan is gedeeltelijk dichtgezet. Ook de oorspronkelijke houten loopdeur hiernaast is dichtgemetseld. Aan de gemetselde strek in het muurwerk en aan de wijzigingen in het metselwerk is de plaats van de deur nog aanwijsbaar. Alle kozijnen in dit gedeelte van de gevel zijn vervangen door kunststof exemplaren. Tegen de gevel van het bedrijfsgedeelte bevindt zich een oorspronkelijke overkapping onder een lessenaardak. Hieronder bevindt zich een loopdeur met oorspronkelijke schuifdeur, een zesruits betonnen stalvenster en een gepleisterde uitbouw van een privaat. Rechts van de overkapping zitten in de gevel nog twee getoogde betonnen zesruits stalvensters.



Achtergevel woongedeelte



dichtgezette deuren

Interieur

Ten opzichte van de bouwtekening uit 1949 is de indeling van de boerderij vrijwel ongewijzigd gebleven. De voordeur in de voorgevel biedt toegang tot een gang die toegang tot de verschillende vertrekken biedt. Rechts zit een voor- en achterkamer die middels een en suite met elkaar zijn verbonden.

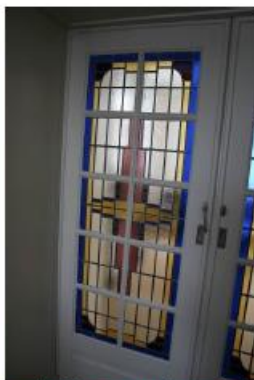


Monumentenhuis Brabant b.v.

Deze ruimtes zijn voorzien van de oorspronkelijke plafonds met vakverdeling, de en suite met schuifdeuren met glas-in-loodramen en een hardstenen schouw.



Oorspronkelijke schouw



schuifdeuren met glas-in-lood

Aan de linkerzijde van de gang is de grote woonkeuken met schouw bereikbaar. Een tussendeur biedt toegang aan de bijkeuken met schouw. Links van de schouw in de woonkeuken leidt een deur naar een tweede gang die toegang biedt een toilet, een opkamer en kelder en een aardappelkast. Bovendien zit hier de trap naar de zolderverdieping. De gang biedt ook toegang tot een moderne badkamer, die oorspronkelijk plaats bood aan de koelkamer.

Vanuit de bijkeuken is via een oorspronkelijke houten schuifdeur de veestal bereikbaar. In de veestal is later een extra ruimte gecreëerd voor een hobbyruimte. De veestal heeft een oorspronkelijk plafond van rode baksteen. In de vloer is de oude indeling van de grupstal nog zichtbaar.

De zolderverdieping boven het woongedeelte bezit twee oorspronkelijke slaapkamers. Via een later gemaakte doorgang is toegang tot de voormalige graanzolder mogelijk. De oorspronkelijke toegang geschiedde via een trap in de stal. Direct boven de veestal bevindt zich een open hooizolder.



Houten schuifdeur



Voormalige veestal



Monumentenhuis Brabant b.v.

Langsdeelschuur

Voorgevel

De voorgevel van de langsdeelschuur is in dit geval de kopgevel die de grote toegangsdeur bevat. De gevel bezit aan de linkerkzijde in de lagere zijbeuk een getoogde dubbele houten staldeur. In de middenbeuk bevinden zich grote houten dubbele schuurdeuren onder een gemetselde strek. In de top van de gevel zit een klein licht getoogd venster. De rechterzijbeuk is deels van houten delen. Hierin zit een grote openslaande staldeur.



Voorgevel



Voorgevel

Linkerzijgevel

De linkerzijgevel staat naar het veld gericht. De gevel bevat van links naar rechts en een dubbele openslaande staldeur, twee ijzeren vierruits getoogde stalvensters onder rollagen een getoogde houten loopdeur onder een strek en nog twee stalvensters zoals eerder beschreven.



Linkerzijgevel



Monumentenhuis Brabant b.v.



Ijzeren stalraam

Loopdeur

Rechterzijgevel

De rechterzijgevel is de gevel van de rechterzijbeuk. Deze zijbeuk onder een lessenaarsdak is bedekt met golfplaten.

De gevel bevat van links naar rechts een ijzeren zesruits getoogd stalvenster met rollaag en baksteen lekdorpel, een rechte houten loopdeur, nog een stalvenster, een houten loopdeur en twee naast elkaar geplaatste dubbele houten staldeuren onder houten lateien.



Rechterzijbeuk



Zesruits stalraam



Rechterzijgevel

Achtergevel

De achtergevel bevat in de zijbeuken een zesruits ijzeren stalraam. In de middenbeuk bevinden zich aan de rechterzijde grote houten deeldeuren onder een toog. In de top van de gevel zit een ruitvormig vlak met gevelopeningen. Tussen de rechterzijbeuk (vanuit de achtergevel gezien links) en de middenbeuk is een duidelijke deelnaad zichtbaar.



Achtergevel



Ruitvormig vlak met openingen



De deelnaad tussen de zijbeuk en de middenbeuk is in het metselwerk duidelijk zichtbaar.



Interieur

Zoals gezegd is de constructie aan de binnenzijde afgeleid van die van een Vlaamse schuur. Aan weerszijden van de middenbeuk staat een dragende muur: de linkerzijgevel en een binnenmuur. In de middenbeuk staan vier dekbalkgebinten. De gebinten zijn voorzien van gesneden telmerken (Romeinse cijfers) en pen-en-gatverbindingen. De kaspanten en gordingen zijn gekantrecht, de gordingen en sporen gezaagd. De muren zijn aan de binnenzijde voorzien van een witte kalk- of verflaag. In de hoek van de linker zijbeuk bevindt zich een kleine gemetselde stal. In de rechterzijbeuk, die tegen de muur van de middenbeuk is geplaatst, bevinden zich enkele paardenstallen met houten afscheidingswanden en een koestal met houten repels.



Gebint met debalk



Idem



Gebintconstructie



Gebintstijl met debalk



Monumentenhuis Brabant b.v.

Bakhuisje

Het bakhuisje is opgetrokken vanuit een rechthoekige plattegrond onder een zadeldak bedekt met golfplaten en rode nokvorsten. Het bakhuis dateert uit de tijd van de voorganger van de huidige boerderij, circa 1930. Op het nokeinde van het dak staat een schoorsteen. De voorgevel (in dit geval de gevel die naar de boerderij is gericht), de rechterzijgevel en achtergevel zijn opgetrokken in baksteen en gemetseld in kruisverband. De linkerzijgevel is later opnieuw opgetrokken met nieuwe baksteen in halfsteensverband. De voorgevel bevat twee toegangsdeuren onder een rollaag en een venster. In het interieur is de bakoven nog aanwezig.



Bakhuisje



Waardering

Cultuurhistorische waarden

Het boerderijcomplex is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Zundert in de jaren dertig en veertig van de vorige eeuw.

De boerderij is van belang vanwege de typologie van Wederopbouwboerderij. De langsdeelschuur is tevens van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de voor deze regio zo karakteristieke zijlangsdeelschuur.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De boerderij is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van een forse Wederopbouwboerderij uit 1949, ontworpen door een lokale architect met een karakteristieke vormgeving.

De langsdeelschuur bezit architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een langsdeelschuur uit circa 1930 met een voor de regio karakteristieke vormgeving.

Situationele en ensemblewaarden

Het boerderijcomplex is van belang vanwege de ligging aan de Heischoorstraat, als onderdeel van een lint met meerdere boerderijen.

De samenhang tussen de boerderij, de langsdeelschuur en het bakhuisje geeft het geheel een grote ensemblewaarde.

Gaafheid en herkenbaarheid

De boerderij is van belang vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en de redelijke gaafheid van de detailleringen van het exterieur en interieur. De oorspronkelijke functie en het gebruik zijn goed afleesbaar.

De langsdeelschuur is eveneens van belang vanwege de gaafheid van de hoofdvorm, de gaafheid van de detailleringen en de constructie. De voor een dergelijke schuur zo kenmerkende geslotenheid is goed bewaard gebleven. Van het bakhuisje is voornamelijk de hoofdvorm redelijk gaaf en herkenbaar gebleven. Op detailniveau hebben er wijzigingen plaatsgevonden.

Ook het historische boerderijcomplex als geheel is nog heel herkenbaar en daarmee van belang.

Zeldzaamheid

Het boerderijcomplex bezit vanwege het uitzonderlijke formaat van de boerderij in combinatie met de gaafheid van de hoofdvorm, indeling en de relatieve gaafheid van de detailleringen en de samenhang met de langsdeelschuur en het bakhuis zeldzaamheidswaarde op lokaal niveau.