

Toelichting bestemmingsplan

Oekelsestraat 29 en Gelderdonksestraat 3 en 5
te Rijsbergen



Colofon

Gemeente	Zundert
Planlocatie	Oekelsestraat 29 en Gelderdonksestraat 3 en 5 4891 PE en 4891 PD Rijsbergen
Datum	27-7-2021 / 01-02-2023 / 21-04-2023 / 14-12-2023
Status	Ontwerp
IMRO-code	NL.IMRO.0879.BPOekelGelderdonk-ON01
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer	15034.018 / Rda / EH

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel.....	5
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Geldend planologisch regime.....	6
1.4. Procedure.....	9
1.5. Leeswijzer	10
2. Planbeschrijving	11
2.1. Bestaande situatie.....	11
2.2. Beoogde situatie	11
3. Beleidskader	17
3.1. Provinciaal beleid	17
3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.1.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	17
3.1.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	18
3.2. Gemeentelijk beleid	24
3.2.1. Structuurvisie 'Buitengebied 2025'	24
3.2.2. Bestemmingsplan	25
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	27
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
4.2. Waterhuishouding	27
4.2.1. Waterrelevant beleid	28
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	30
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	30
4.3. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	31
4.3.1. Cultuurhistorie en aardkunde	31
4.3.2. Archeologie	33
4.4. Bodemkwaliteit	34
4.5. Spuitzones.....	35
4.6. Bedrijven en milieuzonering	36
4.7. Geur	38
4.7.1. Omgekeerde werking	38
4.7.2. Woon- en leefklimaat	40
4.8. Geluid	41
4.9. Verkeer en parkeren	42
4.10. Luchtkwaliteit	43
4.10.1. Niet in betekenende mate.....	43
4.10.2. Woon- en leefklimaat	45
4.11. Natuur	46

4.11.1.	Natuurnetwerk Nederland (NNN).....	47
4.11.2.	Wet natuurbescherming	48
4.12.	Externe veiligheid.....	51
4.12.1.	Regelgeving	51
4.12.2.	Toetsing aan beleid.....	52
4.13.	Technische infrastructuur	53
4.14.	Volksgezondheid	54
5.	Juridische planbeschrijving	55
5.1.	Juridische achtergrond.....	55
5.2.	Toelichting verbeelding.....	55
5.3.	Toelichting regels.....	56
6.	Uitvoerbaarheid.....	57
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid.....	57
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.2.1.	Vooroverleg en omgevingsdialoog	57
6.2.2.	Zienswijzen en beroep	57
7.	Bijlagen	58

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van de planlocatie, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Op de Gelderdonksestraat 3 en 5 is een bedrijf gevestigd in keukens, badkamers, interieurs en tuinhuisen. De vraag naar keukens en artikelen voor het interieur is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen, waardoor een grotere werkplaats noodzakelijk is. De aanwezige werkplaats van 496 m² aan de Gelderdonksestraat 3 is te klein om alle werkzaamheden uit te kunnen voeren. Het is ruimtelijk gewenst om de werkplaats te betrekken bij de bedrijfsontwikkeling aan de Gelderdonksestraat 5, zodat het duidelijk is dat het om één bedrijf gaat aan de Gelderdonksestraat 5. Op de Gelderdonksestraat 5 is het plan het bouwvlak te vergroten, zodat de nieuwe loods bij het bedrijf aan de Gelderdonksestraat 5 gerealiseerd kan worden en zodat de bestaande erfverharding en de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gelegaliseerd. Een deel van de bestaande bebouwing en erfverharding aan de Gelderdonksestraat 5 is niet in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast is voor de Gelderdonksestraat 3 de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen. Er hebben verschillende gesprekken met de gemeente plaatsgevonden om de gehele bestaande situatie op te nemen in een bestemmingsplan en voor de Gelderdonksestraat 3 een passende herbestemming te vinden in de vorm van een woonbestemming.

Deze beoogde ontwikkeling zal gecombineerd worden met het wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Oekelsestraat 29 te Rijsbergen naar een woonbestemming ten behoeve van 2 woningen. Er is op deze locatie geen agrarisch bedrijf meer aanwezig en de bestaande woonboerderij en de Vlaamse schuur lenen zich uitstekend voor twee landelijk opgezette woningen.

Op 24 februari 2021 heeft de gemeente, onder voorwaarden, een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de herontwikkeling. Naar aanleiding van dit positieve principebesluit is de partiële herziening van het bestemmingsplan opgestart, waarbij de gestelde voorwaarden in acht zijn genomen. In deze toelichting wordt aangetoond dat het plan ruimtelijk verantwoord is. Naast deze toelichting bestaat het bestemmingsplan uit de regels en de verbeelding.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Zundert, op een afstand van circa 2,3 kilometer ten zuidoosten van de kern van Rijsbergen. Op ongeveer 1,5 kilometer in oostelijke richting is de A16 (Breda-Antwerpen) gelegen. Afbeelding 1 weergeeft de ligging van het plangebied in de omgeving. Afbeelding 2 weergeeft de exacte ligging van de adressen die het plangebied omvat.

Het plangebied ligt binnen de kadastrale percelen bekend als: Gemeente Rijsbergen, Sectie K, nummer 448, 452 & 453.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in de omgeving



Afbeelding 2: Luchtfoto Oekelsestraat 29 en Gelderdonksestraat 3 en 5

1.3. Geldend planologisch regime

In het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' (inclusief herziening 1 tot en met 4), 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert' en 'Aanpassingsplan reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert' hebben de locaties de volgende aanduidingen gekregen:

Gelderdonksestraat 3

Conform het bestemmingsplan 'Aanpassingsplan reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert', aldus vastgesteld d.d. 11 juli 2017 gelden voor de locatie aan de Gelderdonksestraat 3 te Rijsbergen de volgende bestemmingen en aanduidingen (zie Afbeelding 3):

- Enkelbestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf';
- Bouwvlak
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';

- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf'.

Er is gekozen voor de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf', omdat het agrarische bedrijf niet meer actief is en er teveel vierkante meters aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig zijn om dit perceel rechtstreeks tot 'Wonen' te bestemmen. Alle bebouwing op dit perceel is vergund.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Aanpassingsplan reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert'

Gelderdonksestraat 5

Voor de locatie aan de Gelderdonksestraat 5 is voor de verbeelding het bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert', aldus vastgesteld d.d. 24 augustus 2015, van toepassing. De volgende bestemmingen en aanduidingen gelden voor de betreffende locatie, zie Afbeelding 4:

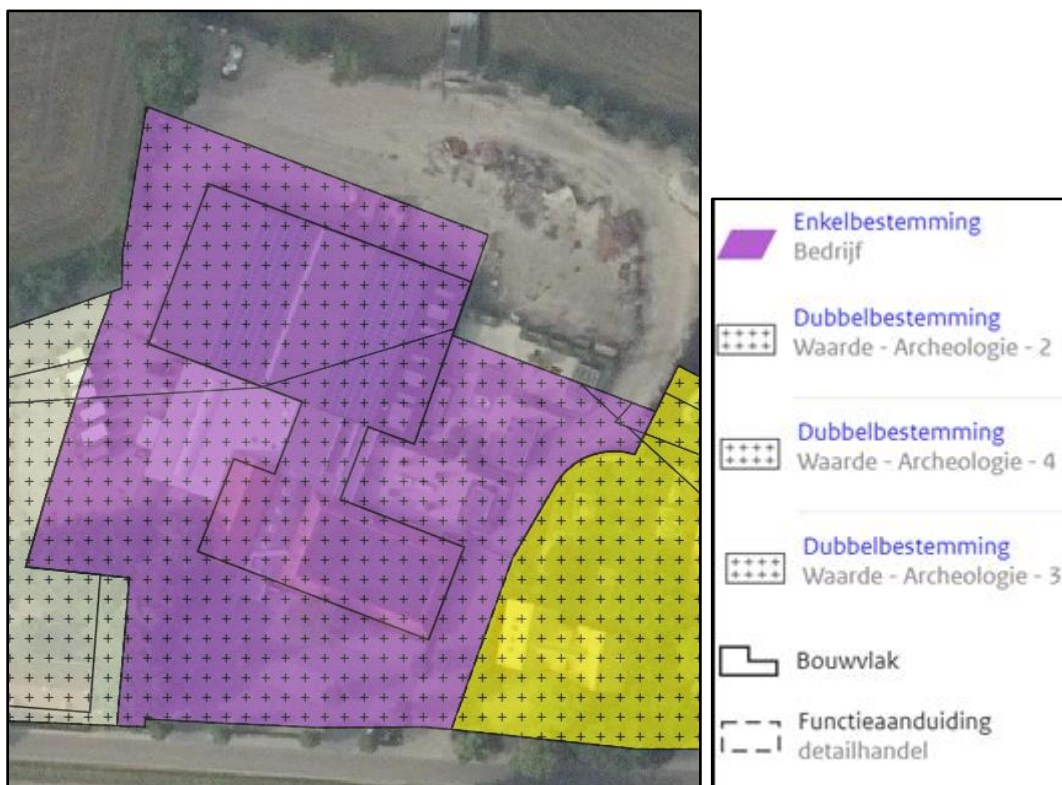
- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Bouwvlak;
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (klein deel);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Functieaanduiding 'detailhandel'.

Het bouwvlak is gelegen ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing, waarbij de totale maximale oppervlakte aan bebouwing begrensd is op 2.020 m² (dit is exclusief de bedrijfswoning en privé bijgebouwen). Voor de bestaande bedrijfsbebouwing is een vergunning verleend.

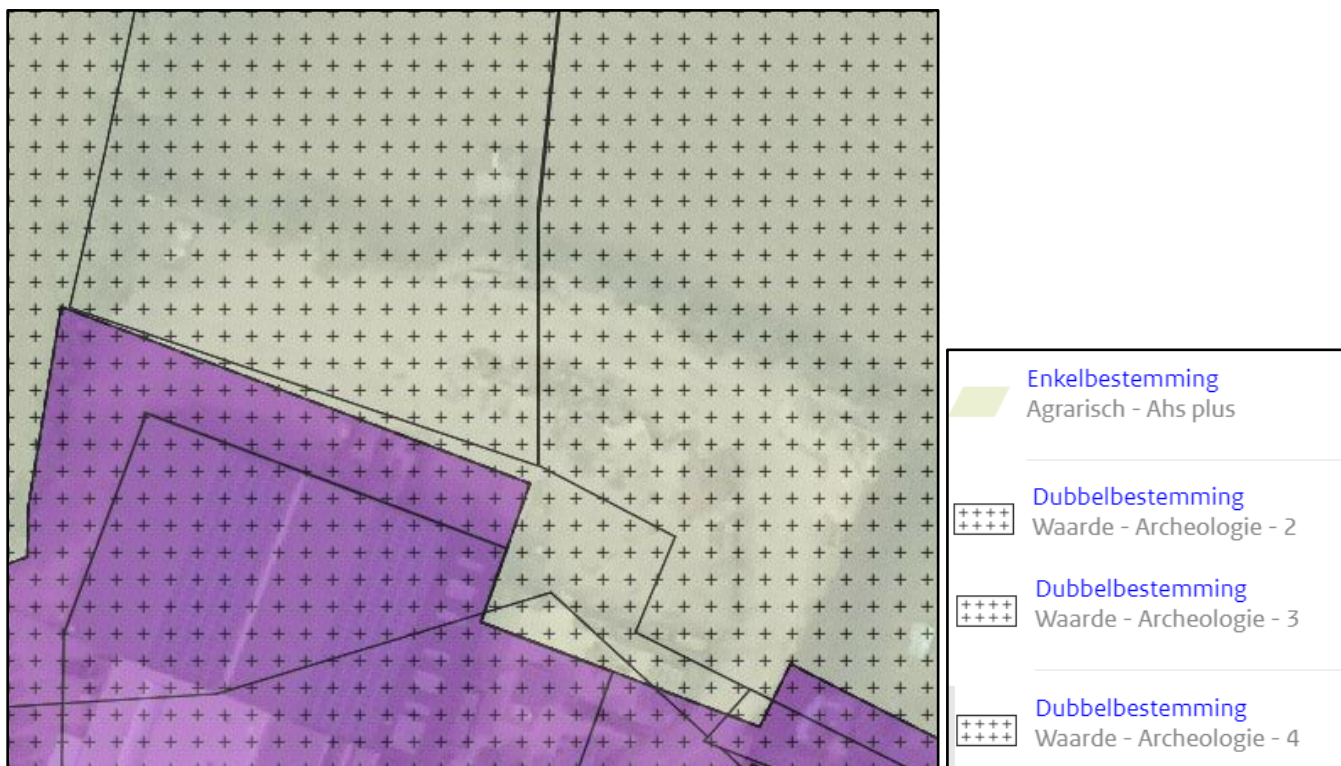
Een deel van de bestaande erfverharding is conform het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert', aldus vastgesteld d.d. 24 september 2012, gelegen binnen de volgende bestemmingen en aanduidingen, zie Afbeelding 5:

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Ahs plus';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3':
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Repartieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert'

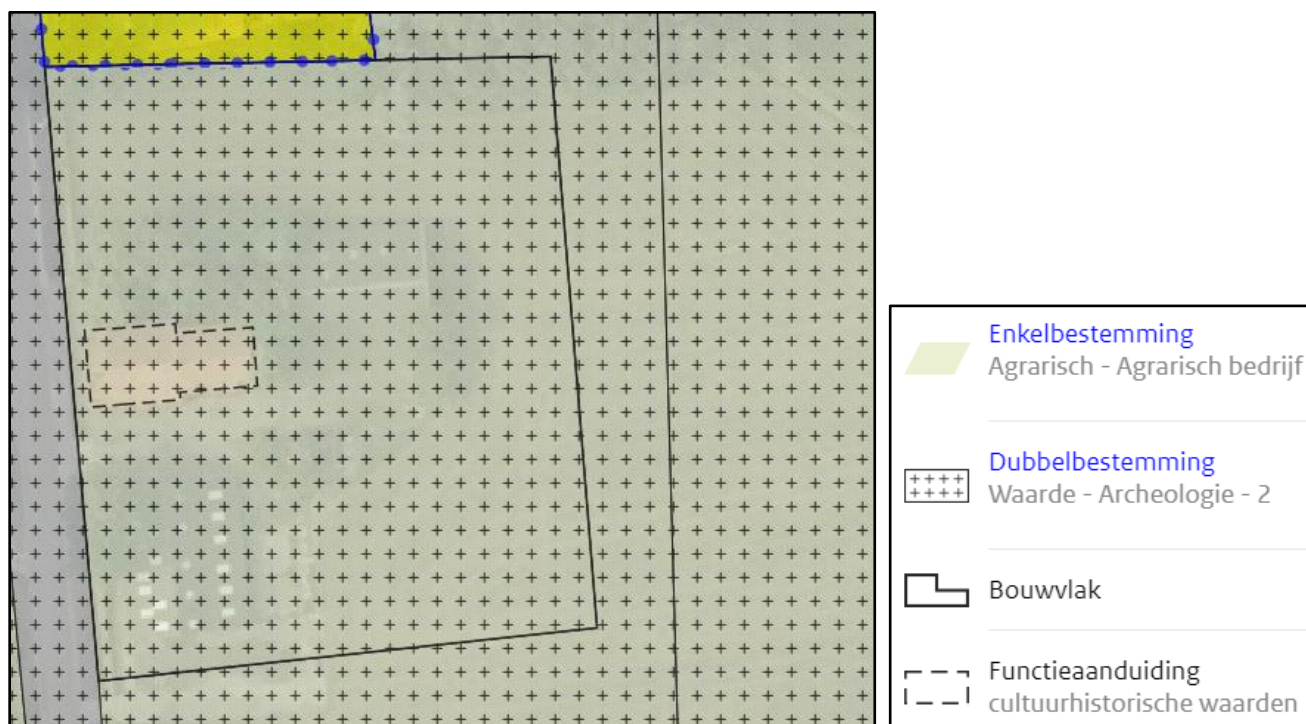


Afbeelding 5: Uitsnede 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert'

Oekelsestraat 29

De locatie aan de Oekelsestraat 29 te Rijsbergen is conform het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert', aldus vastgesteld d.d. 24 september 2012, gelegen binnen de volgende bestemmingen en aanduidingen, zie Afbeelding 6:

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.



Afbeelding 6: Uitsnede 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert'

Ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak aan de Gelderdonksestraat 5 is onder voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 9.7.2 in combinatie met artikel 5.8.4 uit het bestemmingsplan. Hierin is echter opgenomen dat geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid indien het huidige bestemmingsvlak groter is dan 5.000 m². Het huidige bestemmingsvlak is al groter dan 5.000 m². In artikel 4.7.12 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie aan de Oekelsestraat 29 voor het omzetten naar wonen, met woningsplitsing bij cultuurhistorisch waardevolle panden. In dat geval moet sprake zijn van het splitsen van een voormalige woonboerderij. Aan de Gelderdonksestraat 3 wordt een nieuwe woonfunctie beoogd ter plaatse van een voormalig agrarische bedrijfsbestemming. In artikel 4.7.12 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten naar wonen. In dit geval is een wijzigingsbevoegdheid een optie, maar omdat voor de overige ontwikkelingen een partiële herziening noodzakelijk is wordt de ontwikkeling aan de Gelderdonksestraat 3 meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan.

1.4. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een conceptbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals

gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan een ieder die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.5. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van de planlocatie, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

De bestaande situatie wordt hieronder per locatie omschreven:

Gelderdonksestraat 5

Op de Gelderdonksestraat 5 is een bedrijf gevestigd in keukens, badkamers, interieurs en tuinhuisen. Het bedrijf is al meer dan 50 jaar gevestigd op de Gelderdonksestraat. Bijzonder is dat ze maatwerk leveren uit eigen atelier en werkplaats. Op het perceel zijn diverse bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 6.830 m². Het bouwvlak is dusdanig opgenomen dat de bestaande bebouwing strak wordt begrenst. Er is een totaal van 2.399 m² aan bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning) aanwezig. Daarnaast zijn er nog circa 25 tuinhuisen aanwezig, met afmetingen van circa 4 x 4 meter, wat neerkomt op een totaal van 400 m². Op dit adres is de showroom gevestigd, net als het magazijn voor hun monteurs en opslagruimte. Voorheen was op de locatie ook een kleinschalige bouwmarkt aanwezig als nevenactiviteit. Dit kwam voort uit de aanwezigheid van een magazijn voor de monteurs, waarbij diverse buurtbewoners en inwoners van Rijsbergen hier onderdelen en materialen kwamen kopen. Inmiddels is geen bouwmarkt meer aanwezig, maar enkel een magazijn voor de monteurs.

Gelderdonksestraat 3

Op de Gelderdonksestraat 3 woont de voormalige eigenaar van het familiebedrijf. Inmiddels hebben zijn zonen het bedrijf overgenomen. Naast een bedrijfswoning met privé bijgebouw staat op dit perceel een bedrijfsgebouw van 496 m². Dit gebouw werd met name gebruikt als opslagruimte en werkplaats. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 3.052 m².

Oekelsestraat 29

Aan de Oekelsestraat 29 was een agrarisch bedrijf gevestigd. Op de locatie zijn een woonboerderij met aanpandig stalgedeelte, twee bedrijfsgebouwen en een privé bijgebouw (voormalig bakhuis) aanwezig. De locatie is aangekocht en er worden op de locatie momenteel nog enkele stuks vee gehouden. Het bedrijf is in de laatste decennia niet meer vernieuwd. Voor het bedrijf is in 2002 een AMvB melkrundveehouderij ingediend voor het houden van 44 koeien, 14 stuks vrouwelijk jongvee, 5 vleesstieren en 35 vleeskalveren. De langgevelboerderij en het bakhuis staat op de gemeentelijke monumentenlijst. Ook in een van de bedrijfsgebouwen zijn nog diverse oude cultuurhistorische elementen, zoals gebinten, aanwezig. De agrarische bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van 6.050 m².

2.2. Beoogde situatie

Het voornemen is om per locatie de volgende ontwikkelingen te realiseren:

Gelderdonksestraat 5

Op de Gelderdonksestraat 5 is het plan het bouwvlak te vergroten zodat de bestaande erfverharding binnen het bouwvlak wordt opgenomen en het maximaal aantal vierkante meters aan bedrijfsbebouwing te vergroten zodat alle bestaande bebouwing daarbinnen past. Daarnaast wordt de bedrijfsloods aan de Gelderdonksestraat 3 gesaneerd. Daarvoor komt een nieuwe loods van 900 m² samen met een corridor van 105 m² achter de bestaande bedrijfsbebouwing. De vraag naar keukens en artikelen voor het interieur is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen, waardoor een grotere werkplaats noodzakelijk is. In totaal is dan circa 3.404 m² bedrijfsgebouwen aanwezig (exclusief bedrijfswoning) en circa 25 tuinhuisen. In het vigerende bestemmingsplan is 2.020 m² toegestaan (en 496 m² ter plaatse van de Gelderdonksestraat 3).

- Bedrijfsbebouwing

Allereerst betreft het hier een legalisering van de sinds begin 2009 bestaande situatie. Het verschil in de bedrijfsbebouwing zit hem in de voormalige bouwmarkt/magazijn (ca. 280 m²) en het (ondersteunende) kantoor (ca. 98 m²). De voormalige bouwmarkt/ het magazijn en het

kantoor zijn tegen de bestaande bebouwing gebouwd, zodat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik van het perceel. Binnen de bestaande bebouwing is geen ruimte voor het kantoor en het magazijn. De bestaande bebouwing is in gebruik en ingericht als showroom en voor een klein deel als opslagruimte. De hele showroom is in gebruik en inricht als een luxe showroom waar diverse keukens, badkamers, interieurs zijn geplaatst. Deze ruimte is ook nodig om de diverse producten en stijlen te kunnen tonen. De beleving van klanten in dit hogere, exclusieve segment kan verstrekt worden door klanten gebruikt te laten maken van de keukens en het aanwezige apparatuur. In het verlengde wordt dan ook de mogelijkheid geboden voor het organiseren van kookworkshops om de klanten meer bij de ontwikkeling van de keukens te betrekken en zo maatwerk te kunnen leveren. Dit zal maandelijks plaats vinden met meerdere klanten tegelijk. Om tijdens de overige bezoeken een zelfde hoge standaard te bieden zit er meerwaarde in het aanbieden van een hapje aan potentiële klanten, bereid uit eigen keukens. Deze ondersteunende horeca dient afgestemd te worden op de behoefte en ten allen tijde ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie. Van het totaal aan bedrijfsgebouwen is 2.166,5 m² in gebruik als detailhandel. Met een aanduiding kan de oppervlakte voor detailhandel eventueel worden vastgelegd.

Naast het legaliseren van de sinds begin 2009 aanwezige bedrijfsbebouwing en erfverharding zal er een nieuwe werkplaats van 900 m² achter het bestaande bedrijf aan de Gelderdonksestraat 5 gerealiseerd worden samen met een corridor van 105 m². De aanwezige werkplaats van 496 m² aan de Gelderdonksestraat 3 is te klein om alle werkzaamheden uit te kunnen voeren. Het is ruimtelijk gewenst om de werkplaats te betrekken bij de bedrijfsontwikkeling aan de Gelderdonksestraat 5, zodat het duidelijk is dat het om één bedrijf gaat aan de Gelderdonksestraat 5. Bovendien komt de beoogde werkplaats achter de bestaande bedrijfsbebouwing te liggen en wordt het zorgvuldige landschappelijk ingepast, waardoor er een bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

- *Bouwperceel*

De vergroting van het bestemmingsvlak tot 12.774 m² met een bouwvlak van 11.418 m² (huidig bouwperceel 6.830 m² aan de Gelderdonksestraat 5 en 3.052 m² aan de Gelderdonksestraat 3) zit hem met name in de verharding van klinkers aan de noordzijde (achterzijde) van het perceel. Bovendien zal een nieuwe loods van circa 900 m² en corridor van 105 m² worden geplaatst achter het bestaande bedrijf (als vervanging van het te saneren bedrijfsgebouw aan de Gelderdonksestraat 3). Binnen deze werkplaats zullen nieuwe keukens en dergelijke worden vervaardigd. In de bestaande situatie (het reparatieplan) is de bestaande bebouwing strak begrensd. Hierdoor ontstaat echter geen werkbare situatie omdat de bedrijfsgebouwen niet meer bereikbaar zijn aan de achterzijde. De bestaande verharding is al sinds lange tijd aanwezig en nodig voor de draairuimte van vrachtauto's die zorgen voor de bevoorrading. Via de inrit aan de oostzijde komen de vrachtauto's het terrein opgereden. De toegangsdeur zit aan de noordzijde van het magazijn, waar vrachtauto's laden en lossen. Ook passeren vrachtwagens elkaar ten noordoosten van het bouwperceel. Verder vindt er op de achterzijde van het perceel, maar ook op dat deel van het bestemmingsvlak aan de westelijke zijde van de bedrijfsgebouwen, opslag plaats, zie Afbeelding 2. Dit is voornamelijk de opslag van bouwmaterialen (zand, hout, grind, etc.) en diverse afvalcontainers voor het scheiden van bouwafval (papier, pvc, hout, metaal, puin, etc.) waarvan het niet handig is als ze binnen worden opgeslagen. Deze bouwmaterialen en afvalcontainers zijn aanwezig voor de eigen monteurs, stukadoors, tegelzetters, meubelmakers die in dienst zijn. Zo worden ook elke ochtend circa 20 bedrijfsbusjes bevoorraadt op het achter terrein. Daarnaast staan er enkele bedrijfswagens geparkeerd op het achter terrein. Op de voorzijde van het bedrijfsperceel is een parkeerplaats voor de bezoekers van de showroom. De begrenzing van het bouwvlak uit het reparatieplan is niet realistisch aangezien de bedrijfsgebouwen daarin niet meer bereikbaar zijn via erfverharding. Het aantal vierkante meters aan bebouwing is gemaximaliseerd in de regels van het bestemmingsplan om te borgen dat, naast de beoogde loods van 900 m² en corridor van 105 m², geen extra bouw mogelijkheden gecreëerd worden. Omdat het een bestaande situatie betreft en de uitbreiding slechts betrekking heeft op erf ten behoeve van manoeuvreerruimte en opslag, heeft de uitbreiding geen verkeersaantrekkende

werking en invloed op de omgeving. De werkplaats wordt bij de bedrijfslocatie aan de Gelderdonksestraat 5 betrokken, zodat duidelijk is dat het één bedrijfslocatie betreft. Het plaatsen van de loods achter de bestaande bedrijfsbebouwing zorgt voor een praktisch werkbare situatie. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de bedrijfsbestemming vergroot met 28% ten opzichte van de bestaande bedrijfsbestemming aan de Gelderdonksestraat 5 en voormalige agrarische bedrijfsbestemming aan de Gelderdonksestraat 3. Deze vergroting van de bedrijfsbebouwing aan de Gelderdonksestraat 5 hangt samen met de sloop van voormalige agrarische gebouwen aan de Oekelsestraat 29 en de Gelderdonksestraat 3, zodat er per saldo slechts een lichte toename van bebouwing is. De grootte van het bedrijfsterrein is uitdrukkelijk een eindsituatie. Het betreft een redelijke uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering.

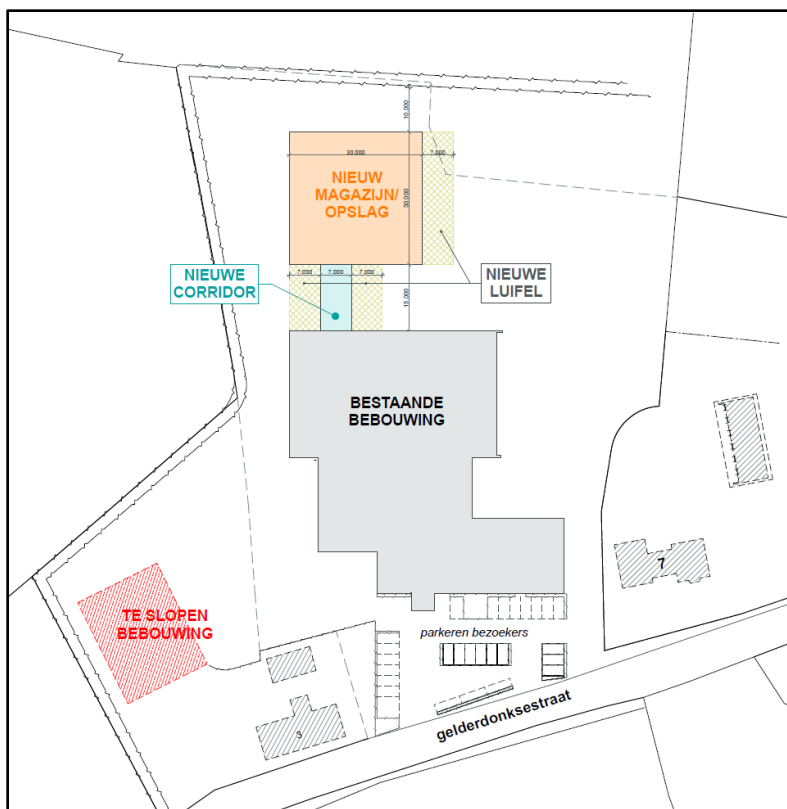
- *Tuinhuizen*

De tuinhuisjes zijn bestemd voor de verkoop en zijn als showroom opgesteld op het terrein. Uiteindelijk worden de tuinhuisjes verkocht en zullen er nieuwe showmodellen worden neergezet. Er zijn niet permanent 25 tuinhuisjes aanwezig, dit fluctueert. In het uiterste geval zijn echter 25 tuinhuisjes van circa 4x4, dus 400 m² oppervlakte aanwezig. De verkoop van tuinhuisjes is een onderdeel van het bedrijf, naast de badkamers, keukens en interieurs. Omdat de trend is dat de tuinhuisjes steeds luxer en groter worden, is ook meer vierkante meters aan tuinhuisjes nodig op het terrein dan voorheen. De tuinhuisjes zijn dicht bij elkaar opgesteld, op een terrein naast de bestaande bedrijfsgebouwen, zodat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De tuinhuisjes zijn echter geen permanente bebouwing, maar tijdelijk aanwezig, bedoeld voor de verkoop.

- *Overkapping*

Tot slot is het de wens om zonnepanelen te plaatsen, zodat bijgedragen kan worden aan het aspect duurzaamheid. Het is de wens om de zonnepanelen te realiseren op een overkapping binnen de beoogde bedrijfsbestemming. Onder deze overkapping kunnen de bedrijfsbussen geparkeerd worden en tevens kunnen de bussen overdekt worden ingeladen. De overkapping zal geplaatst worden aan de gehele lengte van de beoogde nieuwe werkplaats en aan beide zijden van de te realiseren corridor. Deze werkplaats zal naar verwachting een afmeting van 30 bij 30 meter hebben. De lengte van de overkapping naast de werkplaats zal derhalve ook circa 30 meter gaan bedragen. De breedte van de overkapping zal circa 7 meter gaan bedragen. Naast de corridor zal tevens een overkapping worden gerealiseerd en deze zullen aan beide zijde een lengte krijgen van 15 meter (langs de gehele corridor) en tevens een breedte van 7 meter. Dit is ongeveer de lengte van de bedrijfsbussen. De totale oppervlakte van de overkapping zal dus in totaal circa 420 m² gaan bedragen. Door het overkappen van de bedrijfsbussen zullen de arbeidsomstandigheden van de werknemers verbeteren. De werknemers die vanuit de bedrijfsbussen de werkplaats binnen zullen gaan zullen door de overkapping beschermd worden tegen ongewenste weersinvloeden. Dit geldt tevens voor de goederen welke worden ingeladen in de bussen.

In onderstaande Afbeelding 7 is een concept 'vlekkenplan' weergegeven voor de beoogde situatie aan de Gelderdonksestraat 5.



Afbeelding 7: Beoogde situatie concept tekening Gelderdonksestraat 5

Gelderdonksestraat 3

Op de Gelderdonksestraat 3 is het de wens om de agrarische bestemming met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf te wijzigen in een woonbestemming. Het beoogde bouwperceel wordt omgezet naar een woonbestemming van 1.166 m² (bouwvlak 1.002 m²) en een groenbestemming ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De bestaande bedrijfsbebouwing van 496 m² wordt gesaneerd. Er zal een nieuwe loods gerealiseerd worden achter het bestaande bedrijf aan de Gelderdonksestraat 5.

Oekelsestraat 29

Op de Oekelsestraat 29 zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. De woonboerderij is samen met het bakhuis reeds aangeduid als gemeentelijk monument, maar met name een van de bedrijfsgebouwen beschikt over cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals de oude gebinten van een Vlaamse schuur. Aan de bedrijfsgebouwen is (nog) geen cultuurhistorische waarden toegekend. Hierover is wel eerder gesproken met de monumentencommissie en zij bevestigen de waarde van deze oude elementen. Uit het inspectierapport van de Monumentenwacht Noord-Brabant blijkt tevens dat de schuur van cultuurhistorische waarde is, zie Bijlage 10. Hierdoor kan de cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuur worden hersteld. Zie hieronder enkele foto's van de bebouwing. Daarnaast is ter plaatse nog een kapschuur aanwezig welke niet beschikt over cultuurhistorische elementen. Deze zal worden gesloopt waarbij de vrijgekomen vierkante meters als salderingsmeters worden gebruikt voor de uitbreiding van de Gelderdonksestraat 5.



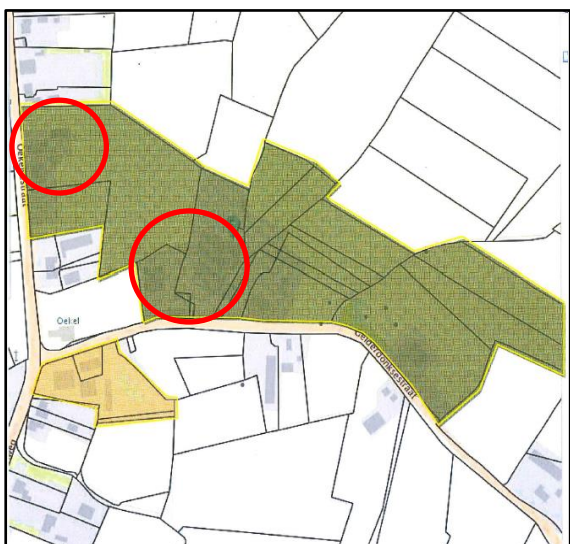
Afbeelding 8: Woonboerderij (gemeentelijk monument) en cultuurhistorische elementen in bedrijfsgebouw

In de beoogde situatie zal de bestemming op deze locatie gewijzigd worden in een woonbestemming, waarbij in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing vestiging van een extra woonfunctie mogelijk wordt gemaakt. De oude typisch Brabantse Vlaamse schuur zal worden gesloopt en zal worden herbouwd op een andere locatie binnen het perceel. Vervolgens wordt er een woonfunctie in gecreëerd. De beoogde woonbestemming met een totale oppervlakte van 3.992 m² zal bestaan uit één bouwvlak van 2.292 m² ter plaatse van de woonboerderij en één bouwvlak van 1.338 m² ter plaatse van de Vlaamse schuur.

Door deze functiewijziging kan ook de huidige bedrijfswoning worden opgeknapt en hersteld en worden beide cultuurhistorisch waardevolle gebouwen behouden.

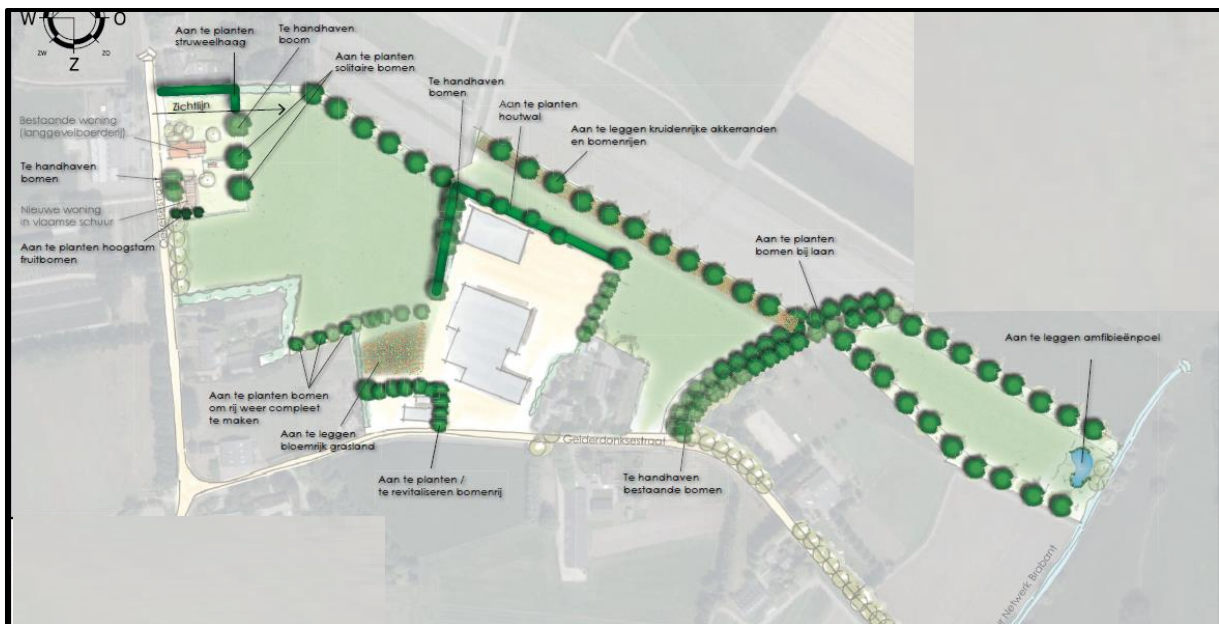
Landschappelijke inpassing

De beoogde ontwikkeling zal zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Om te kunnen voldoen aan een ruime investering aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit te doen zullen niet enkel de bedrijfs- en woonlocaties landschappelijk ingepast worden, maar zal tevens natuur worden aangelegd in het gebied achter/tussen de locaties. Een groot gedeelte van de landbouwgronden tussen Oekelsestraat 29 en de Gelderdonksestraat 3 en 5 zijn in eigendom, zie hieronder.



Afbeelding 9: Gronden in eigendom met groen weergegeven, de woon- en bedrijfslocaties rood omcirkeld

Onderstaande afbeelding weergeeft de inrichtingsschets van de beoogde ontwikkeling. De inrichtingsschets is tevens op schaal opgenomen in Bijlage 1. Het landschappelijk ontwerp van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. Door de inpassing wordt de ruimtelijke vormgeving van de bedrijfsgebouwen gedeeltelijk aan het zicht onttrokken vanaf de omgeving.



Afbeelding 10: Landschappelijk inpassingsplan

Door middel van het landschappelijk inpassen van de bedrijfslocatie wordt toepassing gegeven aan de vereiste zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij zal voldaan worden aan het afsprakenkader Landschappelijke inpassing West-Brabant.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

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

De 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 is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 11, ligt het plangebied in 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. In het accentgebied agrarische ontwikkeling ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Het behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector is daarbij het uitgangspunt. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten.

De provincie beschouwt het gehele gemengd landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Wonen en de bestaande bedrijfsfunctie binnen het landelijk gebied draagt bij aan de menging van functies en past binnen het beleid van de Sv 2014. Met dit initiatief is geen sprake van een ontwikkeling van een agrarisch bedrijf, maar in de ontwikkeling van een bestaand bedrijf en het realiseren van wonen ter plaatse van voormalige agrarisch bedrijfsbestemmingen. Opgemerkt kan worden dat de ontwikkeling niet voorziet in een belemmering van agrarische ontwikkeling.



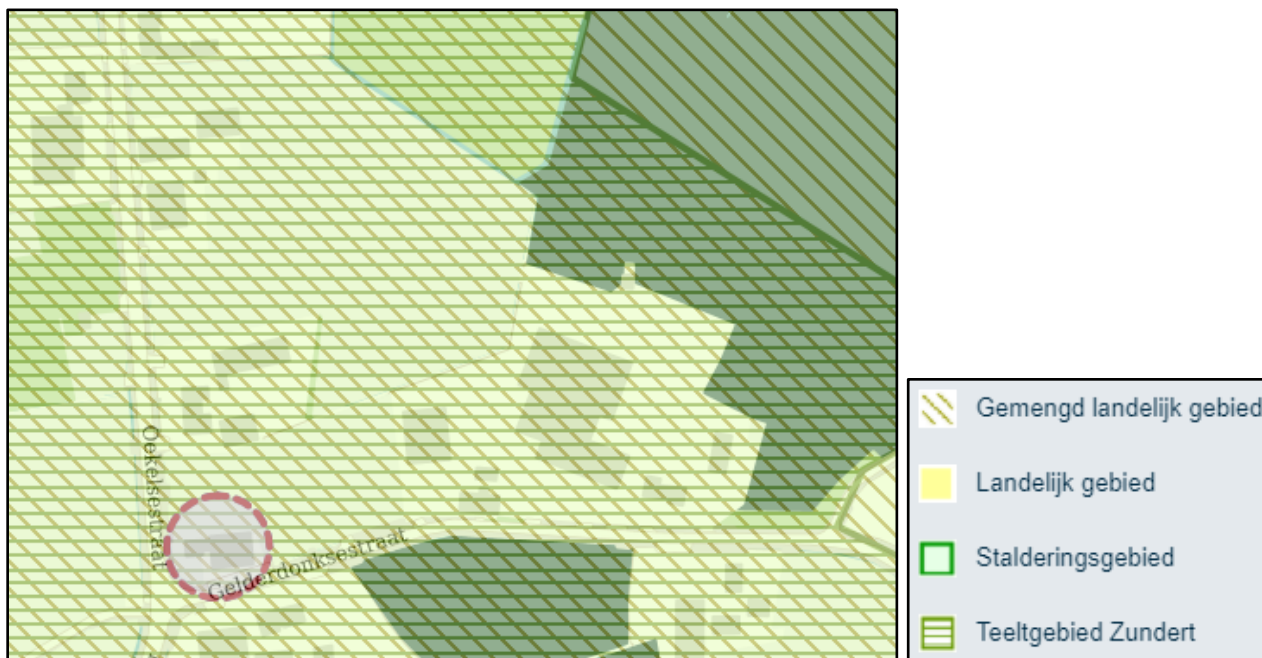
Afbeelding 11: Uitsnede Structurenkaart SV 2014

3.1.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Gemengd landelijk gebied', 'Landelijk gebied', 'Stalderingsgebied' en 'Teeltgebied Zundert', zie Afbeelding 12.



Afbeelding 12: Kaart werkingsgebieden Iov

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het gemengd landelijk gebied. Met het initiatief wordt aan de Oekelsestraat 29 en aan de Gelderdonksestraat 3 een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Daarbij wordt aan de Oekelsestraat 29 een cultuurhistorisch waardevolle schuur gesloopt en in oorspronkelijke staat terug gebouwd op een andere locatie binnen het perceel, waarbij de schuur in gebruik wordt genomen als een burgerwoning. De relevante voorwaarden voor 'wonen' binnen de aanduiding 'Landelijk gebied' zijn opgenomen in artikel 3.68 en 3.69 van de Interim omgevingsverordening. Voor het vastleggen van de bestaande planologische gebruiksactiviteit voor een niet-agrarisch bedrijf in landelijk gebied dient getoetst te worden aan artikel 3.71 van de Interim omgevingsverordening.

In artikel 3.66 zijn de voorwaarden vastgelegd ten aanzien van het 'Teeltgebied Zundert'. Met het initiatief is geen sprake van een ontwikkeling in een agrarische bedrijfsvoering. De voorwaarden zijn derhalve niet van toepassing op het initiatief.

Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Met het initiatief is geen sprake van een aanwezige dan wel te ontwikkelen veehouderij (voor hokdieren). De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Indien 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 hoofdstuk 3 van de Iov is toegestaan kan er worden uitgebreid buiten het bestaand ruimtebeslag. In onderstaande toetsing is getoetst aan de bepalingen uit hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de bepalingen, waardoor afgeweken kan worden van het bestaand ruimtebeslag voor de bedrijfslocatie aan de Gelderdonksestraat 5 te Rijsbergen.

De uitbreiding van het bouwvlak is noodzakelijk om de bestaande bedrijfsbebouwing en de bestaande erfverharding aan de Gelderdonksestraat 5 planologisch te borgen. Bovendien zal het op deze wijze mogelijk worden om aan de Gelderdonksestraat 5 een bedrijfsgebouw van 900 m² en een corridor van 105 m² te realiseren. De reeds gerealiseerde erfverharding is al sinds lange tijd aanwezig en nodig voor de draairuimte van vrachtauto's die zorgen voor de bevoorrading. Door de bestaande strakke begrenzing van het bouwvlak rondom de bestaande bebouwing ontstaat geen werkbare situatie, omdat de bedrijfsgebouwen dan niet meer bereikbaar zijn aan de achterzijde. In de toelichting van de Iov is beschreven dat het doel van artikel 3.6 is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dit draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied. De erfverharding en de bebouwing aan de Gelderdonksestraat 5 zijn reeds aanwezig, waardoor de openheid van het buitengebied niet aangetast zal worden. De nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Gelderdonksestraat 5 zal nauwelijks zichtbaar zijn door de zorgvuldige landschappelijke inpassing, waardoor deze nieuwe loods de kwaliteit van het buitengebied tevens niet zal aantasten. De loods aan de Gelderdonksestraat 3 zal bovendien gesaneerd worden. Het toestaan van het uitbreiden van het bouwvlak buiten het bestaande bouwperceel zal daarom niet ten koste gaan van het doel van artikel 3.6.

Bovendien zal het bouwperceel aan de Oekelsestraat 29 worden verkleind van 6.050 m² naar 3.748 m².

De beoogde ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet hoeft worden toegepast. De beoogde ontwikkeling heeft als geheel geen onevenredig groter beslag op de ruimte. De bestaande werkplaats aan de Gelderdonksestraat 3 en de voormalige stal aan de Oekelsestraat 29 zullen worden gesloopt en de bestaande bouwvlakken aan de Gelderdonksestraat 3 en aan de Oekelsestraat 29 zullen worden verkleind. De verkleining van deze bouwvlakken wordt gebruikt voor de (beperkte) uitbreiding van het bedrijf aan de Gelderdonksestraat 5. Daarnaast geldt voor wonen dat pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is wanneer in de woningbouwlocatie 12 woningen worden gerealiseerd. Met dit plan wordt één extra woning mogelijk gemaakt en worden twee voormalige agrarische bedrijfswoningen omgezet naar een reguliere burgerwoning. Derhalve is verdere toetsing aan de Ladder niet nodig.

Bovendien zal de beoogde bebouwing zoveel mogelijk worden geconcentreerd binnen het bouwperceel, waarbij binnen de bedrijfsbestemming tevens de nodige ruimte gereserveerd blijft ten behoeve van parkeerruimte en de manoeuvreerruimte van het vrachtverkeer.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Uit deze toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft en zal hebben op de waarden in omgeving.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de uitbreiding van het bedrijf te combineren met een goede landschappelijke inpassing en met sloop van de kapschuur aan de Oekelsestraat 29. Op gebiedsniveau zorgt de beoogde ontwikkeling voor een grootschalige verbetering door inpassing van de directe omgeving, in plaats van enkel de beoogde woon- en bedrijfslocaties, zie Bijlage 1.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Zundert is het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' van toepassing. Het wijzigen van een Agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming wonen valt conform dit afsprakenkader onder categorie 2. Voor een categorie 2 ontwikkeling geldt dat de beoogde ontwikkeling gecombineerd dient te worden met landschappelijke inpassing. De vergroting van de bedrijfsbestemming aan de Gelderdonksestraat 5 is niet benoemd in categorie 1 of 2, derhalve dient deze ontwikkeling als een categorie 3 ontwikkeling gezien te worden. Voor een categorie 3 ontwikkeling geldt dat de beoogde ontwikkeling gecombineerd dient te worden met landschappelijke inpassing en dat 20% van de economische meerwaarde moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de volledigheid is voor de gehele beoogde ontwikkeling een economische berekening kwaliteitsverbetering van het landschap uitgevoerd. Om te kunnen borgen dat de economische meerwaarde van de beoogde ontwikkeling wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het

landschap is het noodzakelijk om ook ter plaatse van omliggende gronden (niet op de locatie van de woon- en bedrijfslocaties) ruime en zorgvuldige landschappelijke inpassing te realiseren.

Uit de berekening, zoals bijgevoegd in Bijlage 2, blijkt dat door de ruime landschappelijke inpassing met het initiatief sprake is van een waardevermeerdering van de gronden. 20% van de economische meerwaarde wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap middels de aanplant en beheer van gebiedseigen beplanting. Het landschappelijk inpassingsplan, zoals bijgevoegd in Bijlage 1, laat zien op welke manier invulling wordt gegeven aan het benodigde investeringsbedrag.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7)

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Het initiatief moet getoetst worden aan artikel 3.68 ten aanzien van wonen in landelijk gebied en aan artikel 3.71 ten aanzien van een bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 & 3.69 Iov)

In artikel 3.68 van de Iov zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van het realiseren van woonfuncties in het landelijk gebied. Hierin is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69 van de Iov zijn echter voorwaarden opgenomen voor het realiseren van nieuwe woonfuncties:

Realisatie van een woning in een cultuurhistorisch waardevolle schuur

Conform artikel 3.69 lid b van de Iov kan een bestemmingsplan voorzien in het vestigen van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Door het toevoegen van een woning in de Vlaamse schuur aan de Oekelsestraat 29 te Rijsbergen wordt een additionele economische drager toegevoegd. Op deze wijze zal het onderhoud en de opwaardering van de cultuurhistorisch waardevolle schuur worden verzekerd. De schuur betreft een oude typisch Brabantse Vlaamse schuur met cultuurhistorische elementen, zoals oude gebinten. De monumentencommissie heeft de waarde van de oude elementen in de Vlaamse schuur bevestigd. Ook de bestaande woonboerderij aan de Oekelsestraat is cultuurhistorisch waardevol en dit gebouw is aangeduid als gemeentelijk monument.

Bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning

Conform artikel 3.69 lid c van de Iov kan een bestemmingsplan voorzien in het in gebruik nemen van een voormalige (agrarische) bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er zal slechts één zelfstandige woonfunctie binnen de voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Oekelsestraat 29 en aan de Gelderdonksestraat 3 gerealiseerd worden. Bovendien wordt de overtollige werkplaats behorende bij de Gelderdonksestraat 3 gesloopt. Er wordt aan de Oekelsestraat 29 wel een nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt, maar uit voorgaande toetsing aan artikel 3.69 lid b van de Iov blijkt dat deze woonfunctie is toegestaan, omdat het bijdraagt aan het behoud van cultuurhistorische bebouwing. Er is binnen het plangebied geen sprake van overtollige bebouwing, want de kapschuur wordt gesloopt en overige aanwezige bebouwing blijft in de beoogde situatie in gebruik. Er wordt dus aan de voorwaarden voldaan om de bedrijfswoningen aan de Oekelsestraat 29 en aan de Gelderdonksestraat 3 om te zetten naar een burgerwoning.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de afwijkende regels voor wonen in Landelijk gebied, zoals opgenomen in artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.71 Iov)

Artikel 3.71 van de Iov bevat regels ten aanzien van een bestaande niet-agrarische functie in het landelijk gebied op een bestaand bouwperceel. Er is getoetst aan de regels voor een niet-agrarische functie:

a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;

Middels deze partiële herziening zal de aanwezige erfverharding aan de Gelderdonksestraat 5 voor de benodigde manoeuvreerruimte planologisch worden vastgelegd. De bedrijfsbestemming zal worden vergroot om in de feitelijke situatie te kunnen voorzien en om een bedrijfsgebouw van 900 m² en een corridor van 105 m² te kunnen realiseren.

b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;

Er is op het bedrijf geen sprake van mestbewerking en met dit plan wordt mestbewerking ook niet mogelijk gemaakt.

c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

Het bouwperceel aan de Gelderdonksestraat 5 zal worden vergroot van 6.830 m² naar 12.774 m² (het bouwvlak heeft een oppervlakte van 11.418 m²). Het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Gelderdonksestraat 3, met een oppervlakte van 3.052 m² komt te vervallen. Binnen dit bedrijfsperceel is momenteel een werkplaats aanwezig voor het vervaardigen van producten, zoals keukens, voor het bedrijf aan de Gelderdonksestraat 5. Deze werkplaats met een oppervlakte van 496 m² komt te vervallen. De vergroting van het bouwvlak aan de Gelderdonksestraat tot 11.418 m² betreft een vergroting van het bouwperceel met 15% ten opzichte van de huidige bouwpercelen met een totale oppervlakte van 9.882 m² (huidig bouwperceel met een oppervlakte van 6.830 m² aan de Gelderdonksestraat 5 en huidig bouwperceel met een oppervlakte van 3.052 m² aan de Gelderdonksestraat 3). De maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aan de Gelderdonksestraat 5 zal toenemen van 2.020 m² naar 3.404 m² en aan de Gelderdonksestraat 3 zal geen bedrijfsbebouwing meer worden toegestaan. Tot slot zal nog een overkapping van circa 260 m² worden gerealiseerd ter bescherming van de arbeidsomstandigheden van de werknemers. De beoogde situatie betreft uitdrukkelijk de eindsituatie van het bedrijf, de beoogde uitbreiding is voldoende om in een professionele bedrijfsvoering te kunnen voorzien die is gericht op de toekomst. Er zal in de toekomst geen uitbreiding meer plaats gaan vinden. De beoogde uitbreiding is in redelijke verhouding tot de bestaande omvang van het bedrijf. Dat de beoogde ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied blijkt uit de toetsing aan de provinciale omgevingsvisie en structuurvisie in paragraaf 3.1.1 en 3.1.2 van deze toelichting en aan de toetsing aan de gemeentelijke structuurvisie in paragraaf 3.2.1 van deze toelichting.

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

Bij het bedrijf aan de Gelderdonksestraat 5 is de verkoop van keukens, badkamers, interieur en tuinhuisen de hoofdfunctie van het bedrijf. Aan de achterzijde van dit bedrijf zal een ambachtelijke timmerwerkplaats met opslagruimte worden geëxploiteerd. Bij de werkplaats zullen keukens vervaardigd worden, terwijl in de bestaande bedrijfsbebouwing de showroom is gevestigd. In de omgeving van de bedrijfslocatie zijn verschillende woningen en agrarische functies gelegen. Uit de gemeentelijke structuurvisie 'Buitengebied 2025' blijkt dat de locatie is gelegen in een gemengde plattelandseconomie, zie ook paragraaf 3.2.1 van deze toelichting. Een gemengde plattelandseconomie biedt meer ruimte voor niet-agrarische functies. Deze functie is derhalve passend binnen de omgeving. Tot slot zal de ruimtelijke uitstraling van het bedrijf naar de omgeving verbeteren door landschappelijk inpassing.

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de milieuhygiënische en planologische aspecten omschreven. De ontwikkelingen leiden niet tot belemmeringen van de agrarische economie in de (directe) omgeving. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.7. In paragraaf 4.9 van deze toelichting is uiteengezet dat de beoogde ontwikkelingen geen belemmeringen opleveren voor wat betreft het

aspect mobiliteit. Een volledige verplaatsing van het bedrijf zal tot gevolg hebben dat op de huidige locatie een grootschalige bedrijfsmatige bestemming en een voormalige agrarische bedrijfslocatie zonder gebruikers behouden blijven, wat mogelijk tot leegstand aan de Gelderdonksestraat 3 en 5 te Rijsbergen zal leiden. Tevens zal daarmee een forse extra claim op de ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving worden gelegd, omdat een grootschalige bedrijfsmatige bestemming blijft behouden én de huidige activiteiten op een andere locatie zullen moeten worden voortgezet. De beoogde uitbreiding zal niet leiden tot leegstand elders, omdat het bedrijf reeds gevestigd is op de locatie aan de Gelderdonksestraat.

3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

De erfverharding aan de Gelderdonksestraat 5 is al geruime tijd op de bedrijfslocatie aanwezig, omdat dit noodzakelijk is voor manoeuvreerruimte. Daarnaast wordt een nieuwe werkplaats met een oppervlakte van 900 m² en een corridor van 105 m² gerealiseerd als vervanging van de bestaande werkplaats van 496 m² aan de Gelderdonksestraat 3. Ten behoeve van de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zal de bedrijfslocatie zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Door middel van het landschappelijk inpassen van de bedrijfslocatie wordt toepassing gegeven aan de vereiste zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt de verloederde kapschuur aan de Oekelsestraat 29 gesloopt, waarbij de vrijgekomen vierkante meters, in totaal circa 247 m², als salderingsmeters worden gebruikt voor de uitbreiding van de Gelderdonksestraat 5. Het slopen van deze overtollige en leegstaande kapschuur draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit in het landelijk gebied.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de regels voor bestaande niet-agrarische functies binnen het Landelijk gebied, zoals opgenomen in artikel 3.71 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1. Structuurvisie 'Buitengebied 2025'

De gemeenteraad van Zundert heeft op 16-09-2014 de Structuurvisie 'Buitengebied 2025' vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied tot 2025 en beantwoordt daarmee de vraag: 'Hoe ziet het buitengebied er in 2025 uit?'.

Volgens de structuurvisiekaart, zie Afbeelding 13, is het plangebied gelegen in het gebied 'Agrarisch plus' en ligt het tevens aan 'lanen met bomen' en aan 'fietsnetwerk'.

Gronden binnen 'Agrarisch plus' zijn overwegend agrarisch in gebruik. Binnen het opgavegebied is steeds meer een gemengde plattelandseconomie ontstaan. Andere aan buitengebied gebonden functies hebben zich verder ontwikkeld of gevestigd op een voormalig (agrarisch) bouwperceel. Een gemengde plattelandseconomie biedt meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het beoogde initiatief betreft het vergroten van de bestaande bedrijfsbestemming en het bijbehorende bouwvlak aan de Gelderdonksestraat 5 en het realiseren van woonbestemmingen aan de Oekelsestraat 29 en de Gelderdonksestraat 3. Dergelijke niet-agrarische ontwikkelingen zijn conform het beleid van de gemeente Zundert passend op onderhavige locatie.

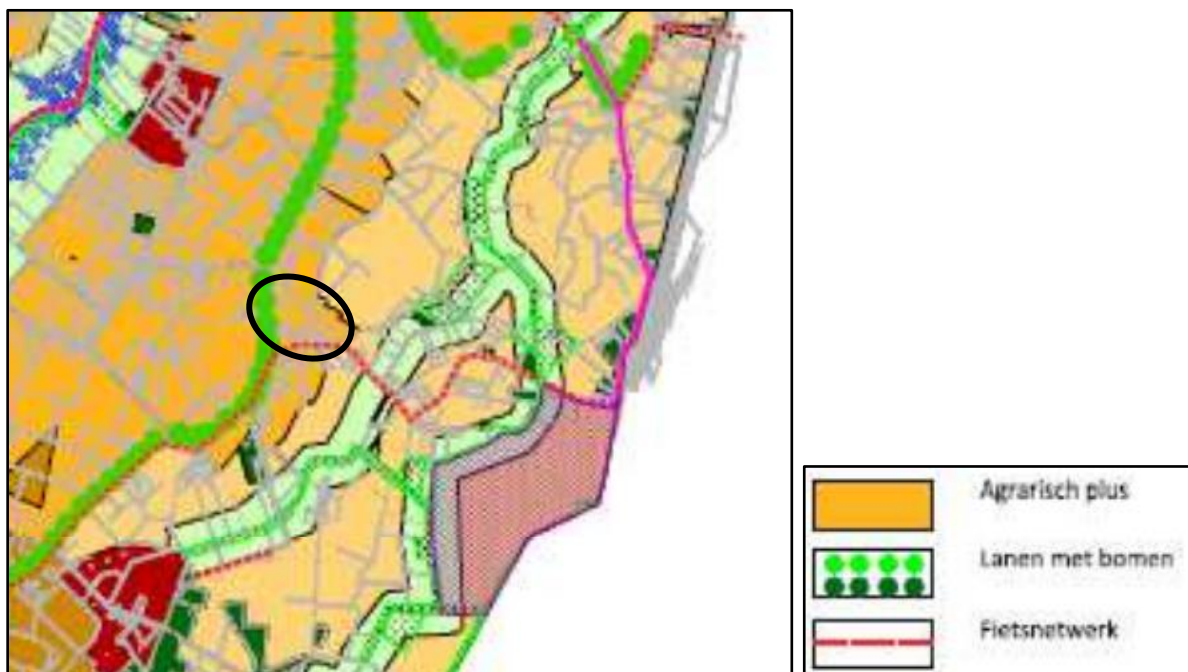
In de structuurvisie is opgenomen dat door de gemeente Zundert het doel wordt na gestreefd om de vitaliteit van het buitengebied te vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in (vrijgekomen) agrarische bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk te maken. De vitaliteit ter plaatse van de Oekelsestraat 29 wordt vergroot door het in gebruik nemen van de verloederde bebouwing ten behoeve van woningen. Op deze wijze worden economische dragers toegevoegd om

de cultuurhistorische bebouwing te onderhouden en herstellen. Bovendien wordt de bestaande verloederde kapschuur aan de Oekelsestraat 29 gesloopt, wat bijdraagt aan de vitaliteit van het buitengebied.

De wegen met begeleidende beplanting zijn voor het landschap belangrijk, omdat het lijnen zijn die vaak al heel lang onveranderd op dezelfde plaats liggen terwijl het landschap er om heen sterk veranderd is. Ze zijn de dragers van de ruimtelijke structuur. De radialen vanuit Rijsbergen en Zundert richting de omliggende dorpen en buurtschappen zijn belangrijke (historische) dragers van het landschap. Bij voorkeur hebben deze tweezijdige beplanting. De lanenstructuur van de Oekelsestraat blijft gehandhaafd met het beoogde initiatief.

Langs de Gelderdonksestraat loopt tevens een fietsnetwerk. De beoogde ontwikkeling aan de Gelderdonksestraat 3 en 5 zal echter niet zorgen voor een aantasting van de verkeersveiligheid van fietsers op het fietsnetwerk. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing zal de omgevingskwaliteit van de fietsroute langs de Gelderdonksestraat zelfs versterkt worden.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de structuurvisie 'Buitengebied 2025'.



Abbeelding 13: Uitsnede structuurvisiekaart 'Buitengebied 2025', plangebied zwart omcirkeld

3.2.2. Bestemmingsplan

In de inleiding van deze toelichting beschreven is het planologisch regime voor het plangebied omschreven. In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. In de bestemmingsplannen zijn diverse wijzigingsbevoegdheden voor de verschillende adressen opgenomen:

Gelderdonksestraat 5

Ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak is onder voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 9.7.2 in combinatie met artikel 5.8.4 uit het bestemmingsplan. Hierin is echter opgenomen dat geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid indien het huidige bestemmingsvlak groter is dan 5.000 m². Voor het uitbreiden van de maximaal mogelijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is een algemene afwijkingsregel opgenomen in artikel 39.1.1 tot niet meer dan 10%. Deze afwijking is hier echter niet voldoende aangezien het een afwijking betreft van 68% (vigerend 2.020 m² en beoogd 3.404 m²). De werkplaats aan de Gelderdonksestraat zal echter wel gesaneerd worden. Ook zal bebouwing aan de Oekelsestraat 29 gesaneerd worden, waardoor de toename in bebouwing aan de Gelderdonksestraat

5 gecompenseerd zal worden. Tot slot zal een overkapping van circa 260 m² gerealiseerd worden, ter bescherming van de arbeidsomstandigheden van de werknemers.

Gelderdonksestraat 3

In artikel 4.7.12 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten naar wonen. In dit geval is een wijzigingsbevoegdheid een optie, maar omdat voor de overige ontwikkelingen een partiële herziening noodzakelijk is wordt de ontwikkeling aan de Gelderdonksestraat 3 meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan.

Oekelsestraat 29

In artikel 4.7.12 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten naar wonen, met woningsplitsing bij cultuurhistorisch waardevolle panden. In dat geval moet sprake zijn van het splitsen van een voormalige woonboerderij. In dit geval wordt een nieuwe woonfunctie in een vrijstaand (voormalige) agrarisch bedrijfsgebouw verzocht. In dit geval is een wijzigingsbevoegdheid dus geen optie.

Om bovenstaande reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

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

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 over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.11.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen mogelijk significante effecten zal hebben op de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit 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.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit 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.

In Bijlage 13 is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgenomen waarin alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, de locatie en de kenmerken van de potentiële effecten geen aanleiding is tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Deze toelichting kan worden beschouwd als aanvulling op de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie.

Het college wordt verzocht om voorafgaand aan het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan op basis van bovenstaande en besluit te nemen op de m.e.r.-beoordeling.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.1.3 liggen er binnen de Iov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water op de planlocatie. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Zoals weergegeven is in Afbeelding 14 heeft de planlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.



Afbeelding 14: Uitsnede kaart 'Gezondheid -1' PMWP 2016-2021

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft de planlocatie geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen de planlocatie. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

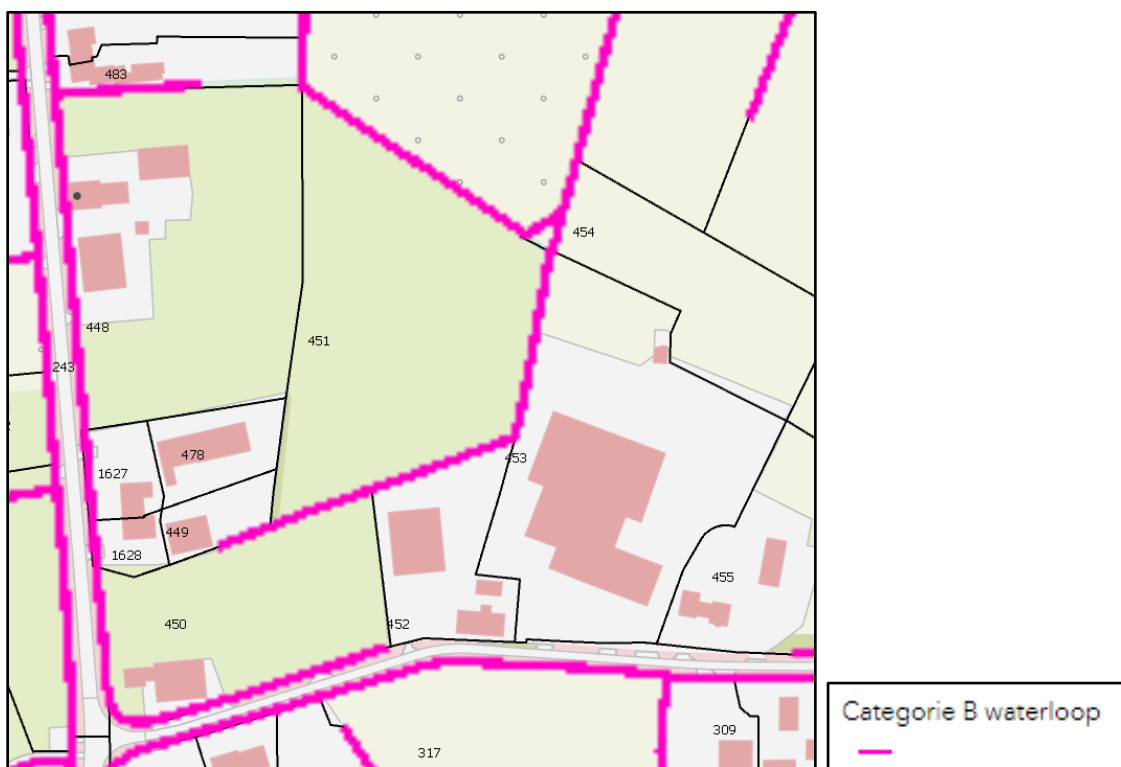
Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard en wordt het afvalwater van huishoudelijke aard van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Oekelsestraat 29 en van de bedrijfswoningen aan de Gelderdonksestraat 3 en 5 geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanuit de locaties enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf en op de voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf en op de voormalige agrarische bedrijfslocatie vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen infiltreren in de bodem of worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

Uit de leggerkaart van het waterschap, zie Afbeelding 15, blijkt dat er aan enkele randen van het plangebied B-waterlopen liggen.



Afbeelding 15: Uitsnede leggerkaart waterschap Brabantse Delta

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De nieuwe werkplaats zal gebouwd worden in de nabijheid van een bestaande B-watgang. Deze worden in de huidige hoedanigheid behouden. Indien deze B-watgang toch (gedeeltelijk) gedempt of (ver)graaft gaan worden zal een watervergunning bij het Waterschap worden aangevraagd.

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie blijft het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard en het huishoudelijke afvalwater van de voormalige agrarische bedrijfswoning en van de bedrijfswoningen geloosd worden op het gemeentelijk riool. Ook de beoogde woning in de Vlaamse schuur zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de planlocatie. Door middel van de Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat vanaf 1 april 2021 geldt dat mitigerende maatregelen nodig zijn bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m². Voor de toename in verhard oppervlak moet gekeken worden naar het verschil tussen bestaande situatie en voorgenomen situatie.

In de beoogde situatie is er een toename van circa 257 m² verhard oppervlak. De bebouwing van 2.399 m² en de erfverharding aan de Gelderdonksestraat 5 zijn reeds aanwezig. Er zal een nieuwe werkplaats aan de Gelderdonksestraat 5 gerealiseerd worden met een oppervlakte van 900 m² en een nieuwe corridor van 105 m². De bestaande werkplaats aan de Gelderdonksestraat 3 met een oppervlakte van 496 m² zal gesaneerd worden. Dit nieuwe werkplaats heeft derhalve een toename in verharding van 504 m² tot gevolg. De kapschuur aan de Oekelsestraat 29 van 247 m² zal gesloopt worden. In totaal is er binnen het plangebied derhalve een toename van circa 257 m² aan verhard oppervlak (504 m² - 247 m²). Omdat er een toename verharding is van minder dan 500 m² dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

Bij de nieuwbouw aan de Gelderdonksestraat 5 en de verbouw aan de Oekelsestraat 29 zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet en de beoogde woonbestemmingen moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1. Cultuurhistorie en aardkunde

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw project een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en verlening van een omgevingsvergunning. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een omgevingsvergunning moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige

cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het proces naar voren wordt gehaald.

In de ruimtelijke onderbouwing 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 is gehouden. De opsteller en verlener van omgevingsvergunning zijn 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.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Provincie

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie Afbeelding 16. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart Cultuurhistorie en Aardkundig waardevol gebied Iov, plangebied weergegeven met plusteken

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 aangeven. De cultuurhistorische informatie conform de Cultuurhistorische Waardenkaart is opgenomen in Afbeelding 17. Hieruit blijkt dat de Oekelsestraat en de Gelderdonksestraat zijn gelegen langs een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de historische geografische lijn. De wegenstructuur op en langs het plangebied zal niet wijzigen. Bovendien zal de bebouwing niet dichter naar de weg gerealiseerd worden. Daarnaast is het

plangebied gelegen in de nabije omgeving van akkercomplexen 'Oekelsche Akkers en Altenaar'. Dit gebied bestaat uit twee gave akkercomplexen met weinig veranderde percelering, reliëf en bodemgebruik. Op het akkercomplex zijn sporen van bewoning uit de ijzertijd/ Romeinse tijd, vroege en late middeleeuwen gevonden.



Afbeelding 17: Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

Gemeente

Conform de Monumentenlijst van de gemeente Zundert is de langgevelboerderij aan de Oekelsestraat 29 aangemerkt als een gemeentelijk monument. De Vlaamse schuur is nog niet opgenomen in de lijst van gemeentelijke monumenten, maar de monumentcommissie heeft de cultuurhistorische waarde van deze schuur wel bevestigd. De Vlaamse schuur beschikt over voldoende cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals oude gebinten van een Vlaamse schuur. Uit het inspectierapport van de Monumentenwacht Noord-Brabant blijkt tevens dat de schuur van cultuurhistorische waarde is, zie Bijlage 10. Door het realiseren van een woning in deze schuur kan de cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuur worden hersteld en worden opgewaardeerd.

Naast het inspectierapport van de Monumentenwacht Noord-Brabant voor de Vlaamse schuur is het tevens van belang dat een bouwhistorisch en bouwtechnisch onderzoek wordt verricht voor de gehele locatie. Het gaat er om dat alle bebouwing, het erf en de (groen) elementen worden gewaardeerd en inzichtelijk worden gemaakt. Dit is noodzakelijk voor een doorontwikkeling, renovatie (restauratie) van de historische objecten en gebieden. Het bouwtechnisch en bouwhistorisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 17 van onderhavig bestemmingsplan.

4.3.2. Archeologie

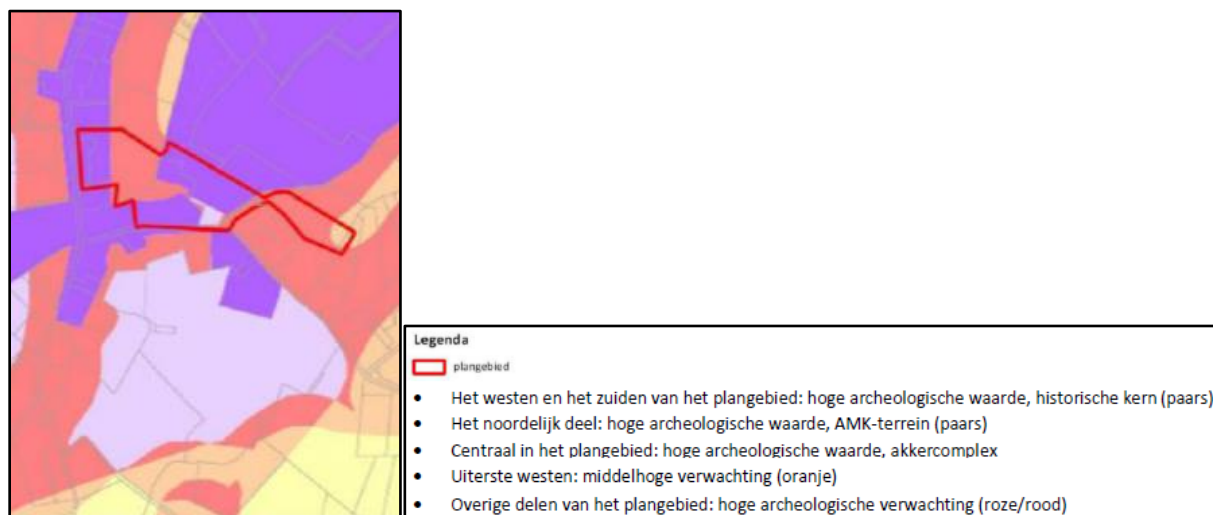
De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, het bodemarchief met zorg ontsloten dient te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de

inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Gemeente

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Zundert de archeologische (en cultuurhistorische) waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologiekkaart op te stellen. Op de beleidskaart ligt het plangebied in de volgende verschillende zones, zie Afbeelding 18:



Afbeelding 18: Uitsnede gemeentelijke beleidskaart Archeologie

Door Transect is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek wordt duidelijk at binnen het plangebied sprake is van verschillende verwachtingszones en zones met vastgestelde archeologische waarde. In de vigerende bestemmingsplannen zijn ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie – 4' opgenomen conform het archeologische onderzoek. Ter plaatse van de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' geldt dat een archeologisch onderzoek is vereist bij te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0 meter. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' geldt dat dit is vereist bij te bebouwen oppervlakten van meer dan 100 m², waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter gaan. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' geldt dat dit is vereist bij te bebouwen oppervlakten van meer dan 500 m², waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter gaan.

In de beoogde situatie zal er sloop van de kapschuur aan de Oekelsestraat 29 met een oppervlakte van 247 m² plaatsvinden. Aan de Gelderdonksestraat 3 zal de werkplaats met een oppervlakte van 496 m² gesloopt worden. Daarnaast wordt aan de Gelderdonksestraat 5 de bedrijfsbebouwing met 900 m² vergroot en een corridor van 105 m² zal worden gerealiseerd. Tevens zullen eventueel nog bijgebouwen bij de beoogde woningen gerealiseerd kunnen gaan worden. Er is door Transect een archeologisch rapport opgesteld waaruit de mogelijke archeologische waarden ter plaatse van het plangebied blijken. Na overleg van het rapport met de gemeente zullen eventuele zaken worden verwerkt.

4.4. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan

de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. In de beoogde situatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd in de Vlaamse schuur. De bestaande bedrijfswoningen mogen al als zodanig worden gebruikt en hiervoor is dus geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Er is daarom door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse, zie Bijlage 12. Naar aanleiding van dit onderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie aan de Gelderdonksestraat 5. Dit vooronderzoek is bijgevoegd in bijlage 16. Uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie kan worden bestempeld als onverdachte locatie ten aanzien van bodemverontreiniging.

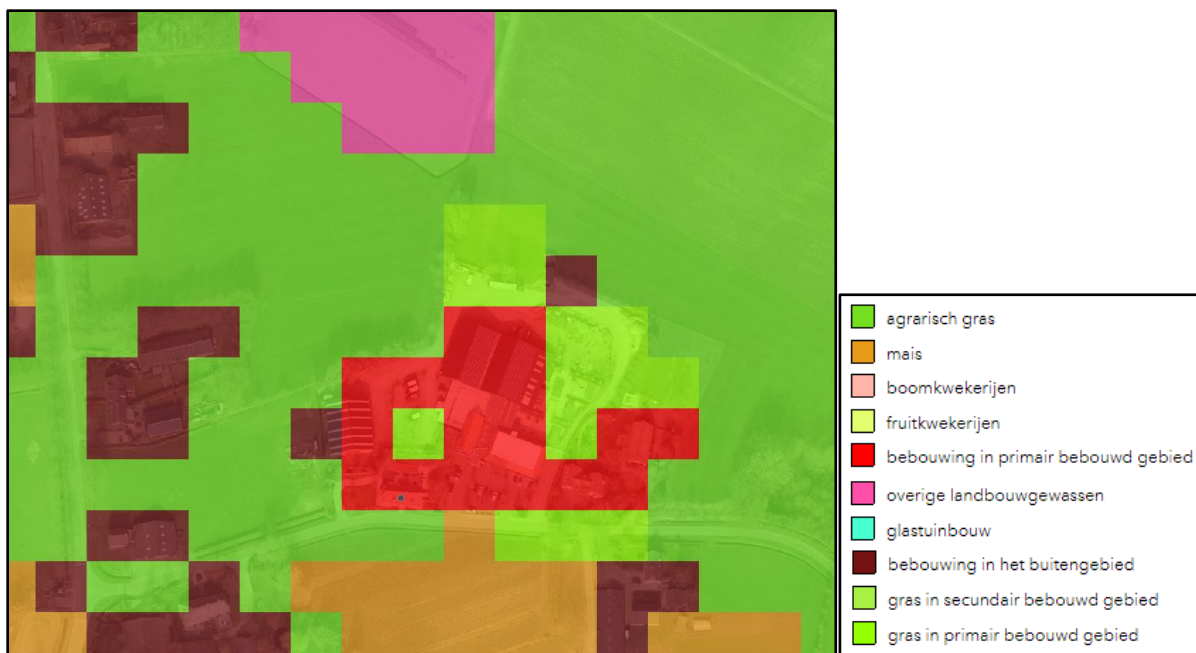
Ter plaatse van de puinverharding aan de Oekelsestraat 29 is een sterke verontreiniging met asbest in de bovengrond en puinlaag aangetroffen. De asbestverontreiniging in de grond/puin dient gesaneerd te worden door een BRL 7000-erkend en BRL 6000-erkend bedrijf.

4.5. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De planlocatie ligt direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de directe omgeving van het plangebied komen geen boomgaarden voor. Dit blijkt tevens uit de kaarten van het Landelijk Grondgebruik Nederland van de Wageningen Universiteit. Afbeelding 19 geeft het grondgebruik van het meest recente jaar, 2020, weer. De omliggende gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer en initiatiefnemer is met zekerheid niet voornemens om de gronden in te gaan zetten voor boomteelt. De omliggende agrarische gronden worden ingezet voor landschappelijke inpassing in plaats van voor boomgaarden.

Het plangebied wordt tevens aan alle randen welke grenzen aan de omliggende landbouwgronden landschappelijk ingepast. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de beoogde woningen reikt. Door de toepassing van de landschappelijke inpassing, waarbij wintergroene beplanting wordt gerealiseerd, wordt de drift naar de woning tegengehouden. Dit is aangezien de beplanting in de winter hun bladeren vasthouden, een wintergroene windhaag reduceert derhalve meer drift dan een normale windhaag. De kans op aanraking met gewasbeschermingsmiddelen wordt derhalve minimaal. De planlocatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.



Afbeelding 19: Grondgebruik in de omgeving, Wageningen Environmental Research (plangebied omcirkeld)

4.6. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De locatie aan de Gelderdonksestraat 3 en 5 en de locatie aan de Oekelsestraat 29 zijn beide gelegen in 'rustig buitengebied'.

Bedrijfsactiviteiten Gelderdonksestraat 5

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de meest belastende functie in dat geval maatgevend is voor de milieucategorie. Een bedrijf in keukens, badkamers, interieur en tuinhuisen is niet specifiek opgenomen in de handreiking. Meest overeenkomende bedrijfsvorm is de categorie 'Bouwmarkten, tuincentra & hypermarkten'. Conform de handreiking behoren deze bedrijven tot milieucategorie 2.

Kleinschalige (ondergeschikte) horeca valt onder milieucategorie 1 (SBI 5629). De nieuwe bebouwing aan de Gelderdonksestraat 5 wordt in gebruik genomen als werkplaats ten behoeve van het bedrijf. De werkplaats van het bedrijf kan worst-case worden vergeleken met een 'timmerwerfabriek, vervaardiging overige artikelen van hout', een dergelijk bedrijf heeft een milieucategorie van 3.2 conform de VNG-handreiking. Dit betekent dat de showroom en werkplaats maatgevend zijn voor de milieucategorie. Voor milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter.

Uitgangspunt is dat de bestaande vergunde rechten (o.a. bouwvlak) gerespecteerd blijven. De afstand dient daarom gemeten te worden tussen de bouwvlakken. Eigenaren hebben namelijk het recht om binnen een bouwvlak te bouwen. De dichtstbij gelegen woonbestemming behorende bij de woning aan de Gelderdonksestraat 7 grenst direct aan de bedrijfsbestemming van het bedrijf aan de Gelderdonksestraat 5. Er wordt in de bestaande en in de beoogde situatie dus niet voldaan aan de richtafstanden. Echter aangezien dit bestaand en legaal gebruik is dienen deze rechten gerespecteerd te worden. Aan de Gelderdonksestraat 5 zal een nieuwe werkplaats van 900 m² en een corridor van 105 m² gerealiseerd worden achter de bestaande bedrijfsbebouwing. Deze werkplaats komt op circa 70 meter van de beoogde woonbestemming aan de Gelderdonksestraat 7 te liggen. Het aantal verkeersbewegingen dat van en naar de bedrijfslocatie aan de Gelderdonksestraat 5 gaat zal nagenoeg gelijk blijven, omdat de werkplaats aan de Gelderdonksestraat 3 (ontsluiting via de Gelderdonksestraat 5) zal komen te vervallen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het woonperceel aan de Gelderdonksestraat 7 aanvaardbaar is niet wijzigt ten opzichte van de legaal aanwezige situatie. Overige omliggende woningen zijn op ruimere afstand van de bedrijfsbestemmingen gelegen.

De beoogde woonbestemming aan de Oekelsestraat 29 zal komen te liggen op een afstand van circa 140 meter van de beoogde bedrijfsbestemming aan de Gelderdonksestraat 5. De beoogde woonbestemming aan de Gelderdonksestraat 3 is gelegen op een afstand van 2 meter van de beoogde bedrijfsbestemming aan de Gelderdonksestraat 5. Er wordt in de beoogde situatie dus niet voldaan aan de richtafstanden. De woning zal echter niet van eigenaren wijzigen en de bestaande (voormalige agrarische bedrijfs)woning is al bestaand. De werkzaamheden van het bedrijf dat keukens, badkamers, interieurs en tuinhuisen verkoopt, bewerkt en realiseert vinden voornamelijk inpandig plaats. De nieuwe werkplaats aan de Gelderdonksestraat 5, welke voornamelijk geluidsoverlast kan veroorzaken op de woning aan de Gelderdonksestraat 3, wordt op meer dan 30 meter van de woonbestemming gerealiseerd. Het is ook niet mogelijk om de loods dichterbij te realiseren, omdat daar reeds bestaande parkeervoorzieningen en bedrijfsgebouwen aanwezig zijn.

Geluidsoverlast als gevolg van het laden en lossen van materieel zal tevens aan de achterzijde van het bedrijf plaatsvinden, waarbij de bestaande bebouwing veel geluidsoverlast zal tegenhouden. Het betreft de uitbreiding en herbouw van een bestaande werkplaats van de winkel aan de Gelderdonksestraat, maar er zullen niet meer bezoekers/arbeiders van en naar de werkplaats gaan, waardoor omtrent verkeersbewegingen ook geen negatieve effecten zullen ontstaan voor wat betreft het aspect geluid voor de woonbestemming aan de Gelderdonksestraat 3.

Gezien het feit dat er twee woonbestemmingen dichterbij de bedrijvenbestemming gelegen zijn dan de richtafstanden uit de VNG-handreiking is voor de volledigheid een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanuit de inrichting aan de Gelderdonksestraat 5. Dit is gedaan om te bepalen dat er daadwerkelijk geen negatieve effecten zullen ontstaan voor wat betreft het aspect geluid. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 14. Hieruit valt te concluderen dat de uitbreiding van het bedrijf niet zorgt voor een hogere geluidbelastingen ter plaatse van de omliggende woningen. Daarnaast beperkt de herbesteding van de bedrijfswoning aan de Gelderdonksestraat 3 naar regulier wonen het bedrijf niet in haar activiteiten. Op alle gevels wordt aan de gestelde eisen vanuit de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit voldaan. Gekeken naar het aspect geluid zijn er derhalve geen belemmeringen.

Een ander aspect wat van belang is volgens de VNG handreiking voor een dergelijk bedrijf als in de beoogde situatie, is het aspect stof. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Echter valt hierbij op te merken dat de werkzaamheden van het bedrijf enkel inpandig plaatsvinden. De vorming van stof vanuit de werkplaats is derhalve niet te verwachten. Naast de werkplaats zouden de transportbewegingen voor stofvorming kunnen zorgen. Echter worden en zijn de paden waar de

transport bewegingen over plaatsvinden verhard. Deze paden worden zo vaak als in goede orde noodzakelijk is schoongemaakt. Stofvorming vanuit de transportbewegingen is derhalve tevens niet te verwachten. Als laatste valt hierbij op te merken dat de randen van het plangebied landschappelijk worden ingepast. Mocht er onverhoopt stofvorming ontstaan, zal deze inpassing de stof tegenhouden in de richting van de omwonende.

Uit bovenstaande onderbouwing blijkt dat de bedrijfsbestemming aan de Gelderdonksestraat 5 geen negatieve effecten zal hebben op de woonbestemming aan de Gelderdonksestraat 3.

Wonen Oekelsestraat 29 en Gelderdonksestraat 3

Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. Het dichtstbij gelegen bedrijf is gelegen aan de overzijde van de Oekelsestraat 29, aan de Oekelsestraat 16. Op deze locatie bevinden zich een opnamestudio en een massagesalon. Tevens lijkt sprake van opslagactiviteiten op deze locatie. Een studio valt onder milieucategorie 2, persoonlijke dienstverlening valt onder milieucategorie 1 en opslaggebouwen vallen tevens onder milieucategorie 2. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan de Oekelsestraat 16 een glastuinbouwbedrijf toegestaan. Tuinbouw in kassen behoort tot milieucategorie 2. Voor bedrijven uit milieucategorie 2, liggend in rustig buitengebied, is de richtafstand 30 meter. De afstand van de beoogde woonbestemming aan de Oekelsestraat 29 tot aan de (agrarische) bedrijfsbestemming aan de overzijde bedraagt circa 11 meter. Hier wordt derhalve niet voldaan aan de richtafstand. Echter bedraagt de afstand tussen de beoogde woning en de bestaande bedrijfsbebouwing circa 30 meter. Er wordt in dit geval wel voldaan aan de richtafstand. De afstand van de beoogde woonbestemming aan de Gelderdonksestraat 3 tot aan de (agrarische) bedrijfsbestemming aan de Oekelsestraat 16 bedraagt circa 170 meter. Hierdoor zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aanvaardbaar zijn en zal het (agrarische) bedrijf aan de Oekelsestraat 16 niet worden belemmerd door de woonbestemmingen. Overige (agrarische) bedrijven zijn op ruime afstand van de beoogde woonbestemming gelegen.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden. De beoogde bedrijfsontwikkeling in de beoogde situatie zal niet leiden tot negatieve effecten voor omliggende woningen en omliggende bedrijven kunnen hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitvoeren.

Zoals reeds benoemd liggen de beoogde woonbestemmingen aan de Oekelsestraat 29 en de Gelderdonksestraat 3 op gepaste afstand van de beoogde bedrijfsbestemming.

4.7. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

4.7.1. Omgekeerde werking

Per adres wordt bekeken of er een onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving:

Gelderdonksestraat 5

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is en blijft de woning een geurgevoelig object. De locatie is namelijk geen veehouderijlocatie of locatie die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor is het object in de bestaande situatie al beschermt voor wat betreft de aspecten geur. De bestaande afstand tussen de woning en

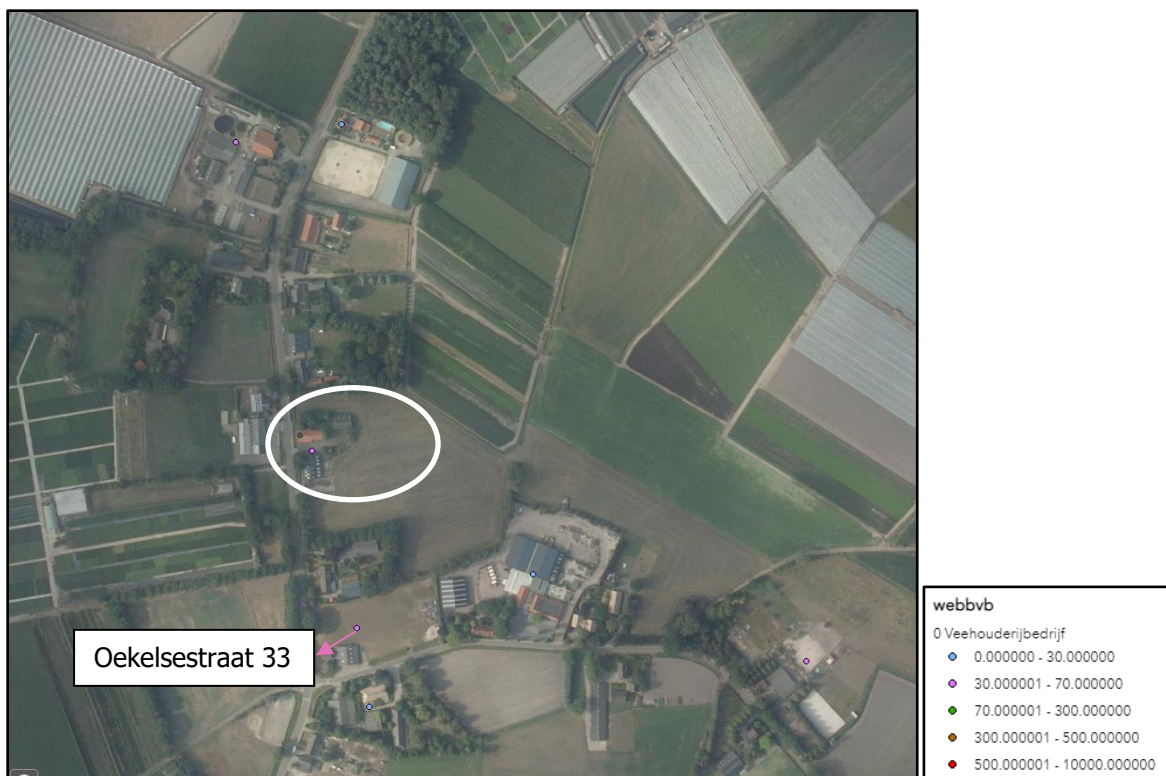
veehouderijen in de omgeving wordt met het initiatief niet verkleind. Er wordt aan de Gelderdonksestraat 5 wel een nieuwe werkplaats herbouwd, welke gezien kan worden als nieuw geurgevoelig object. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan Oekelsestraat 33. Dit betreft een rundveehouderij. De te slopen nieuwe werkplaats is gelegen aan de Gelderdonksestraat 3, waardoor geconcludeerd kan worden dat de werkplaats verder van het rundveebedrijf af komt te liggen. Het slopen van de bestaande werkplaats en het plaatsen van een nieuwe werkplaats zal dan ook niet zorgen voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen. De toetsingsafstand blijft 50 meter. De afstand van het bouwvlak aan de Oekelsestraat 33 tot aan de nieuwe werkplaats zal meer bedragen dan 50 meter en bovendien komt de werkplaats op ruimere afstand te liggen dan in de bestaande situatie. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen.

Oekelsestraat 29 en Gelderdonksestraat 3

De (voormalige) agrarische bedrijfswoningen zijn en blijven een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Op grond van artikel 3, tweede lid, van de Wgv moet de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, ten minste 50 meter bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt. Deze afstand moeten veehouderijen in de omgeving in de bestaande situatie dus al in acht nemen en dat blijft in de beoogde situatie het geval. Daar de bedrijfswoningen met het initiatief niet dichter bij veehouderijen in de omgeving worden gesitueerd, verandert de toetsingsafstand voor die veehouderijen niet.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is de beoogde nieuwe woning in de Vlaamse schuur aan de Oekelsestraat 29 ook een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. Op grond van artikel 14 van de Wgv moet de afstand tussen het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en de gevel van zo'n object, wanneer gelegen binnen de bebouwde kom, ten minste 100 meter bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter.

De dichtstbij gelegen veehouderij betreft de melkveehouderij aan de Oekelsestraat 33, zie Afbeelding 20. De stal aan de Oekelsestraat 33 is op een afstand van 150 meter van de beoogde woning in de Vlaamse schuur gelegen.



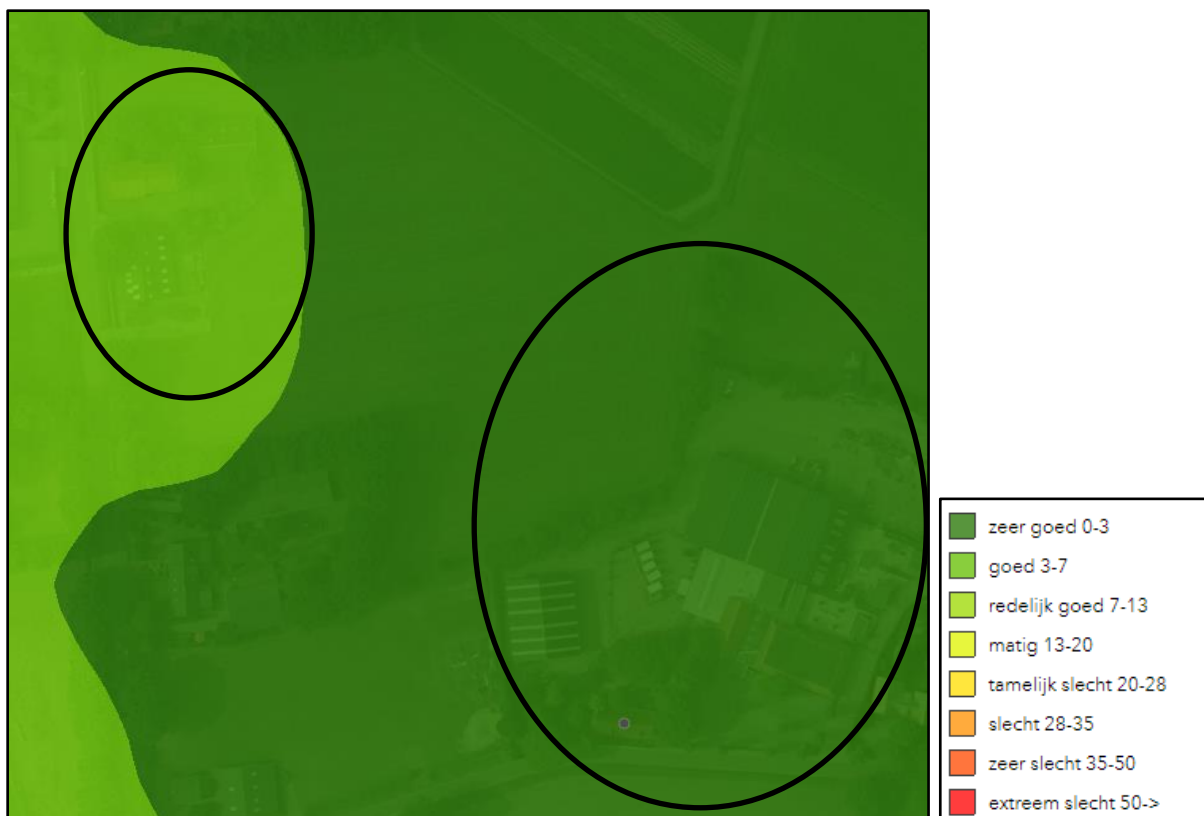
Afbeelding 20: Omliggende veehouderijen conform Web BVB, locatie Oekelsestraat 29 wit omcirkeld

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

4.7.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan Oekelsestraat 33. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter. Het bouwvlak van de rundveehouderij ligt op een afstand van circa 105 meter ten opzichte van de beoogde woonbestemming aan de Oekelsestraat 29, op een afstand van circa 90 meter ten opzichte van de nieuwe werkplaats en op een afstand van circa 101 meter ten opzichte van de woning aan de Gelderdonksestraat 3. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Gelderdonksestraat 11 op een afstand van meer dan 500 meter ten opzichte van de woonbestemming aan de Oekelsestraat 29 en op een afstand van meer dan 400 meter ten opzichte van de woonbestemming aan de Gelderdonksestraat 3. Dit betreft een pluimveehouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 200 meter. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de planlocatie nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de achtergrond geurbelastingkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Deze kaart is bijgewerkt op 1 januari 2020 en kan daartoe als vrij recentelijk en accuraat worden beschouwd. Uit Afbeelding 21 blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed tot goed is.



Afbeelding 21: Uitsnede achtergrond geurbelastingkaart ODZOB, locaties Gelderdonksestraat 3-5 en Oekelsestraat 29 omcirkeld

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De planlocatie ligt wel binnen het geluidszone van de Oekelsestraat en de Gelderdonksestraat.

Binnen de geluidszone van deze wegen is aandacht vereist voor de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Met het initiatief wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van een woning in de Vlaamse schuur. Met betrekking tot wegverkeerslawaaai dient de gevelbelasting op dit object derhalve in beeld gebracht te worden. Er dient getoetst te worden aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 2 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op 48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai uitgevoerd door K+ Adviesgroep, zie Bijlage 8. Uit de berekeningen blijkt dat de gevelbelasting ter plaatse van de nieuwe woning plaatselijk hoger zal zijn dan de maximale grenswaarde van 53 dB. Ter plaatse van de voorgevel (straatgevel) moet het plan voorzien in een "dove-gevel". Ter plaatse van de zijgevel(s) wordt wel voldaan aan de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 53 dB. Als alternatief op het bovenstaande kan ook de nieuwe RvR woning 6 meter naar achteren vanuit de weg

worden geprojecteerd en moet men de tuin voor de woning deels onverhard (50% gras, planten of struiken) inrichten. In die situatie voldoet de gevelbelasting aan de grenswaarde van 53 dB. Er wordt de gemeente Zundert verzocht een hogere toelaatbare waarde vast te stellen. In de planverbeelding en regels is geborgd dat bij de beoogde positie van de woning een 'dove gevel' gerealiseerd dient te worden. Dit is niet meer noodzakelijk als de woning achter de bouwaanduiding wordt gerealiseerd (6 meter naar achter wordt geschoven vanuit de weg). Voor wat betreft het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning hoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen hogere waarde te worden vastgesteld, omdat in het kader van de Wet geluidhinder geen sprake is van een nieuw geluidgevoelig object.

In paragraaf 4.6 van deze toelichting is reeds onderbouwd dat sprake is van een gepaste afstand tussen de beoogde woonbestemmingen aan de Oekelsestraat 29 en de Gelderdonksestraat 3 en de beoogde bedrijfsbestemming aan de Gelderdonksestraat 5 voor wat betreft het aspect geluid. Eventuele werkzaamheden bij de voormalige agrarische bedrijfslocaties zullen komen te vervallen en het geluid afkomstig van de woning zal gelijk blijven ten opzichte van de bestaande situatie. Tevens is doormiddel van een akoestisch onderzoek aangetoond dat de uitbreiding van het bedrijf aan de Gelderdonksestraat 5 niet zorgt voor een hogere geluidbelastingen ter plaatse van de omliggende woningen. De herbestemming van de bedrijfswoning aan de Gelderdonksestraat 3 naar regulier wonen beperkt het bedrijf niet in haar activiteiten. Op alle gevels wordt aan de gestelde eisen vanuit de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit voldaan. Het akoestische onderzoek is bijgevoegd in bijlage 14.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.9. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De planlocatie ligt aan de Oekelsestraat en aan de Gelderdonksestraat. Dit zijn verharde wegen welke voornamelijk wordt gebruikt door bestemmings- en sluipverkeer. Het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning zal geen toename in verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Met het realiseren van de nieuwe woning in de Vlaamse schuur zal het lichte verkeer hooguit met enkele personenauto's toenemen. Door de wijziging van een agrarisch bedrijf naar 'wonen' zal het aantal (zware) verkeersbewegingen ter plaatse van de Oekelsestraat 29 afnemen ten opzichte van de planologisch toegestane situatie.

De werkplaats van het bedrijf kan worden gezien als een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf. Voor een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf in het buitengebied geldt in het buitengebied een verkeersgeneratie van maximaal 10,9 per 100 m². De werkplaats zal toenemen van 496 m² naar 900 m² met een corridor van 105 m². De verkeersgeneratie zal derhalve toenemen met 55 verkeersbewegingen (5,04 * 10,9 verkeersbewegingen). Als worstcase scenario wordt ervan uitgegaan dat ongeveer 95% van de verkeersbewegingen zware verkeersbewegingen betreft. Dat betekent derhalve een toename van 52 zware verkeersbewegingen en 3 lichte verkeersbewegingen. De bedrijfslocatie beschikt over een ruime inrit om deze lichte toename in verkeersbewegingen te verwerken. Ook de wegen zijn geschikt om een eventuele kleine toename in het aantal verkeersbewegingen te verwerken. De oppervlakte van de bebouwing van de showroom zal verder niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie, zoals die al sinds begin 2009 feitelijk aanwezig is. De beoogde ondergeschikte horecafunctie is ondersteunend aan de showroom. Uitsluitend gasten van de showroom zullen gebruik maken van deze faciliteiten. Deze functie zal dus geen extra verkeersaantrekkende werking hebben. Bovendien zal het aantal bezoekers en leveranciers naar verwachting ongeveer gelijk blijven in de beoogde situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Gezien bovenstaande zullen omtrent de afwikkeling van het verkeer en vervoer van en naar de locatie geen belemmeringen ontstaan.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de Nota Parkeernormen 2020 van de gemeente Zundert. Voor een vrijstaande

koopwoning in de rest bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,3 tot maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woningen. Bij de woningen is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in privé parkeerplaatsen.

De werkplaats van het bedrijf kan worden gezien als een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf. Voor een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf in de rest bebouwde kom geldt een parkeernorm van minimaal 2,35 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. De werkplaats zal toenemen van 496 m² naar 900 m² met een corridor van 105 m². Ten behoeve van de werkplaats zijn derhalve 12 extra parkeerplaatsen benodigd. Deze toename in parkeerbehoefte sluit niet aan bij de specifieke bedrijfssituatie. Het betreft de uitbreiding van een bestaande werkplaats van de winkel aan de Gelderdonksestraat, maar er zullen niet meer bezoekers/arbeiders van en naar de werkplaats gaan. In de huidige situatie is er geen sprake van parkeerdruk en het aantal bezoekers en leveranciers naar het bedrijf zal ongeveer gelijk blijven in de beoogde situatie. Op het bedrijf is voldoende ruimte om te voorzien in de theoretische realisatie van nog veel meer parkeerplaatsen. Mocht het in de toekomst noodzakelijk zijn alsnog meerdere parkeerplaatsen aan te leggen dan zal daarvoor op eigen terrein voldoende ruimte zijn. Hiermee zal parkeren geheel op eigen terrein plaatsvinden. Ten behoeve van de showroom zullen enkele werknemers en enkele bezoekers tegelijk aanwezig zijn. De oppervlakte van de bebouwing van de showroom zal niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie, zoals die al sinds begin 2009 feitelijk aanwezig is. In de bestaande situatie zijn reeds ruim voldoende parkeerplaatsen aan de voorzijde van de showroom gerealiseerd. De ondergeschikte horecagelegenheid zal ondersteunend zijn aan de showroom. Uitsluitend gasten van de showroom zullen gebruik maken van deze faciliteiten. Dit betekent dat er niet voorzien hoeft te worden in extra parkeergelegenheid ten behoeve van deze functie.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.10. Luchtkwaliteit

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. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.10.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;

- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft onder andere het realiseren van woonbestemmingen en één nieuw woning aan de Oekelsestraat 29. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het initiatief slechts drie nieuwe burgerwoningen mogelijk worden gemaakt, wordt voor de beoogde woningen dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

Er is dus geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Voor het beoogde bedrijfsfunctie dient bepaald te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van de beoogde bedrijfsopzet 52 zware en 3 lichte verkeersbewegingen is. Als worstcase scenario wordt ervan uitgegaan dat ongeveer 95% van de verkeersbewegingen van en naar de werkplaats zware verkeersbewegingen betreft. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie NIBM is, zie Afbeelding 22. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		55
Aandeel vrachtverkeer		95,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,59
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

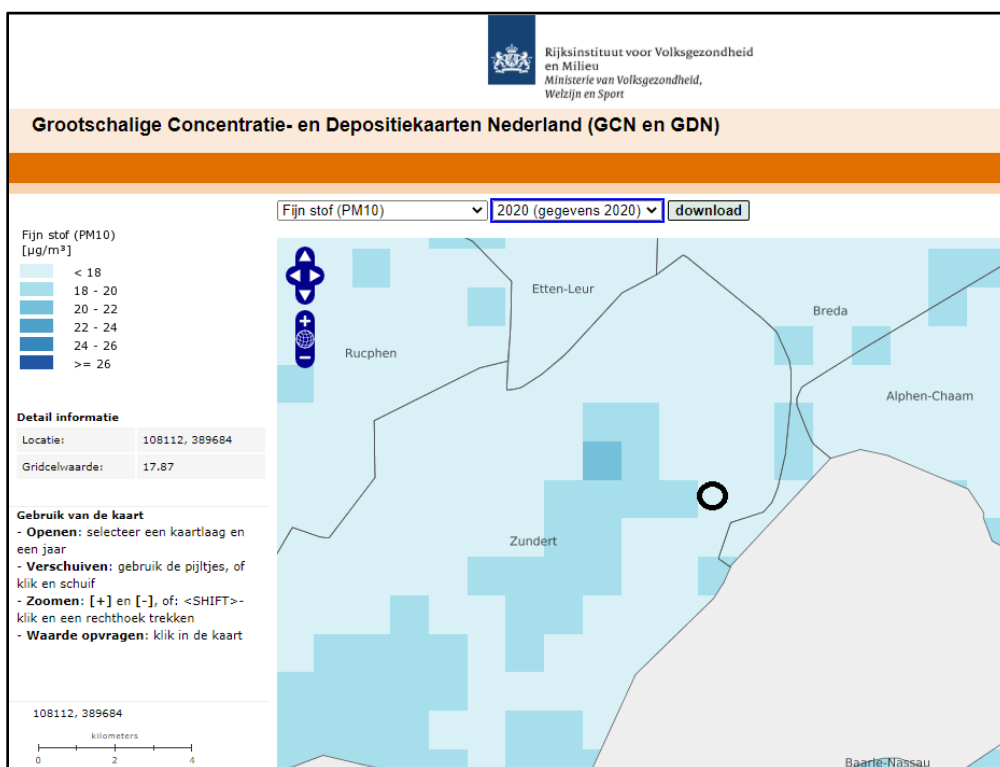
Afbeelding 22: Uitsnede NIBM-tool

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

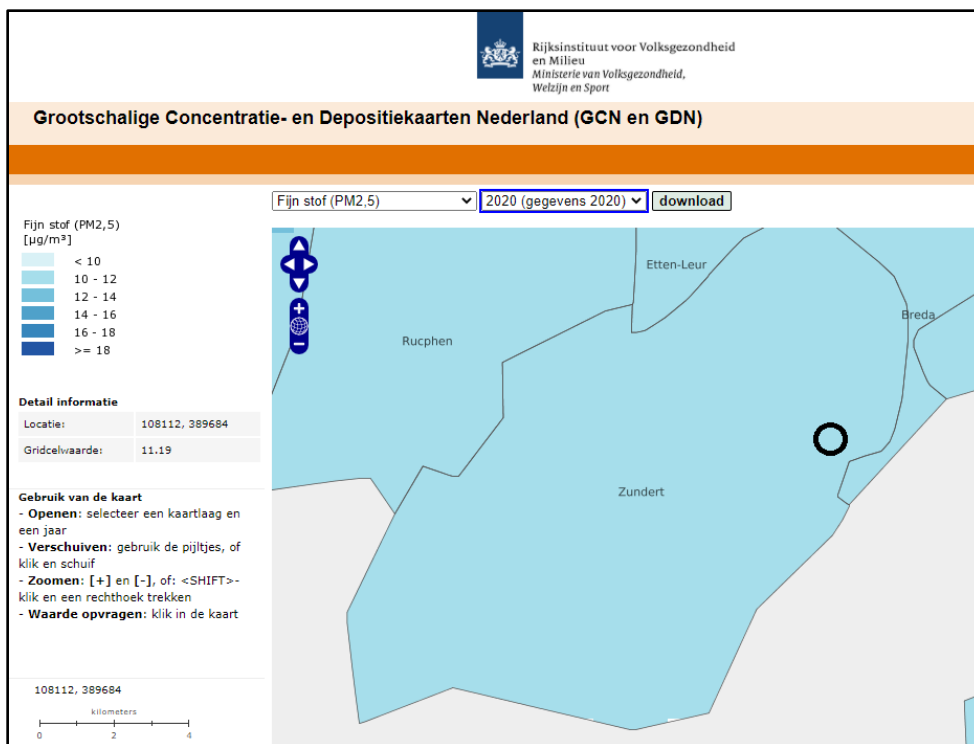
4.10.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor NO_2 geldt een jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

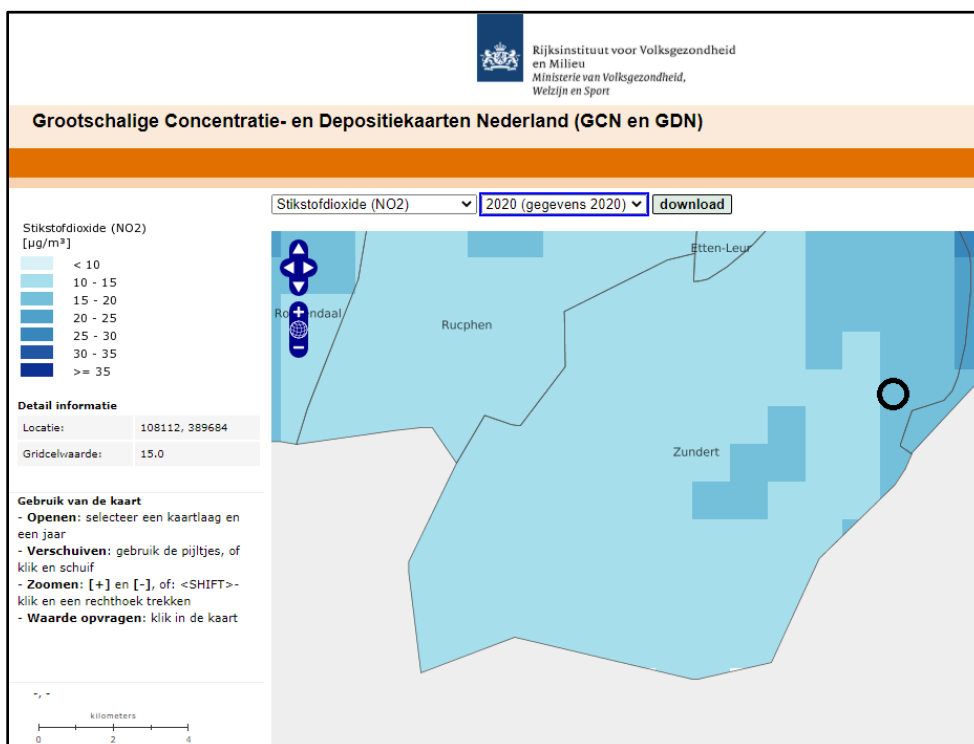
Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $17,87 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor $\text{PM}_{2,5}$ $11,19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO_2 $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 23, Afbeelding 24 en Afbeelding 25. Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 23: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM_{10}



Afbeelding 24: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM_{2,5}



Afbeelding 25: Uitsnede GCN-kaart fijnstof NO₂

4.11. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.11.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Natuur Netwerk Brabant' van de Iov is binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 26. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 26: Uitsnede kaart Natuur Netwerk Brabant Iov

4.11.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Ulvenhoutse Bos, Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop & De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft het Belgische Natura 2000-gebied 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop', dat op een afstand van circa 3,5 kilometer ligt. Het dichtbij gelegen Nederlandse Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' ligt op een afstand van circa 8,9 kilometer.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt is middels het rekenprogramma AERIUS een berekening gemaakt voor de gebruiksfase en aanlegfase van het initiatief. De invoergegevens voor deze berekeningen zijn uiteengezet in Bijlage 4. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase en in de aanlegfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar, zie Bijlage 5 en Bijlage 6. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop" leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-

gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Oekelsestraat 29 en aan de Gelderdonksestraat 3 en 5, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing en de te slopen bebouwing aan de Gelderdonksestraat en ter plaatse van de te saneren kapschuur aan de Oekelsestraat 29 beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan.

Op 16 april 2021 is door Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd waarbij is gecontroleerd of er beschermde soorten in het kader van flora & fauna aanwezig zijn, zie Bijlage 3. Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat de ingreep geen invloed heeft op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het erf geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk voor de Gelderdonksestraat. Voor wat betreft de Oekelsestraat zal een nader onderzoek naar vleermuizen hier uitsluitend over geven. In de te slopen woonboerderij gaan mogelijk verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuissoorten verloren. Om de verblijfsfuncties die de boerderij kan vervullen voor vleermuizen vast te stellen, dan wel uit te sluiten is nader onderzoek noodzakelijk. Voor het deel van

de locatie aan de Gelderdonksestraat wordt geen nadere inventarisatie door middel van extra veldbezoek aanbevolen. Op 17-06-2023 is tevens een extra check uitgevoerd voor de huismussen, de rapportage naar aanleiding van deze extra check is bijgevoegd bij Bijlage 3.

Op d.d. 30 juni 2022 is het nader onderzoek naar vleermuizen afgerond. In Bijlage 11 is dit aanvullend onderzoek opgenomen. Hierin is opgenomen dat er geen essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied voor vleermuizen worden aangetast en dat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen daarom niet nodig is. De loods blijft voornamelijk behouden en dus ook de verblijfsplaatsen van de vleermuizen. Voor sloop van de loods zal een deskundige moeten beoordelen of er een ontheffing bij het bevoegd gezag aangevraagd dient te worden en zullen er mitigerende maatregelen genomen dienen zijn.

In elk geval zullen onderstaande maatregelen/zaken in de beoogde situatie in acht worden genomen:

- Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) worden mitigerende maatregelen getroffen:
 - De snoeiwerkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
 - Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, worden geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt gemaakt en worden deze gehouden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
 - Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, wordt door een deskundig ecoloog onderzocht of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.
- Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:
 - Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Er wordt ook gewerkt op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
 - Kunstmatige verlichting werkt versturend op zoogdieren en andere fauna. Daarom wordt niet gewerkt tussen zonsondergang en zonsopkomst.
 - De toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie wordt voorkomen en beperkt. Ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen), wordt voorkomen.
- Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.
 - Ook voor de aanwezige egel en de mogelijke aanwezigheid van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven wordt voorkomen. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) wordt ook voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.
- Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en

mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.12. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

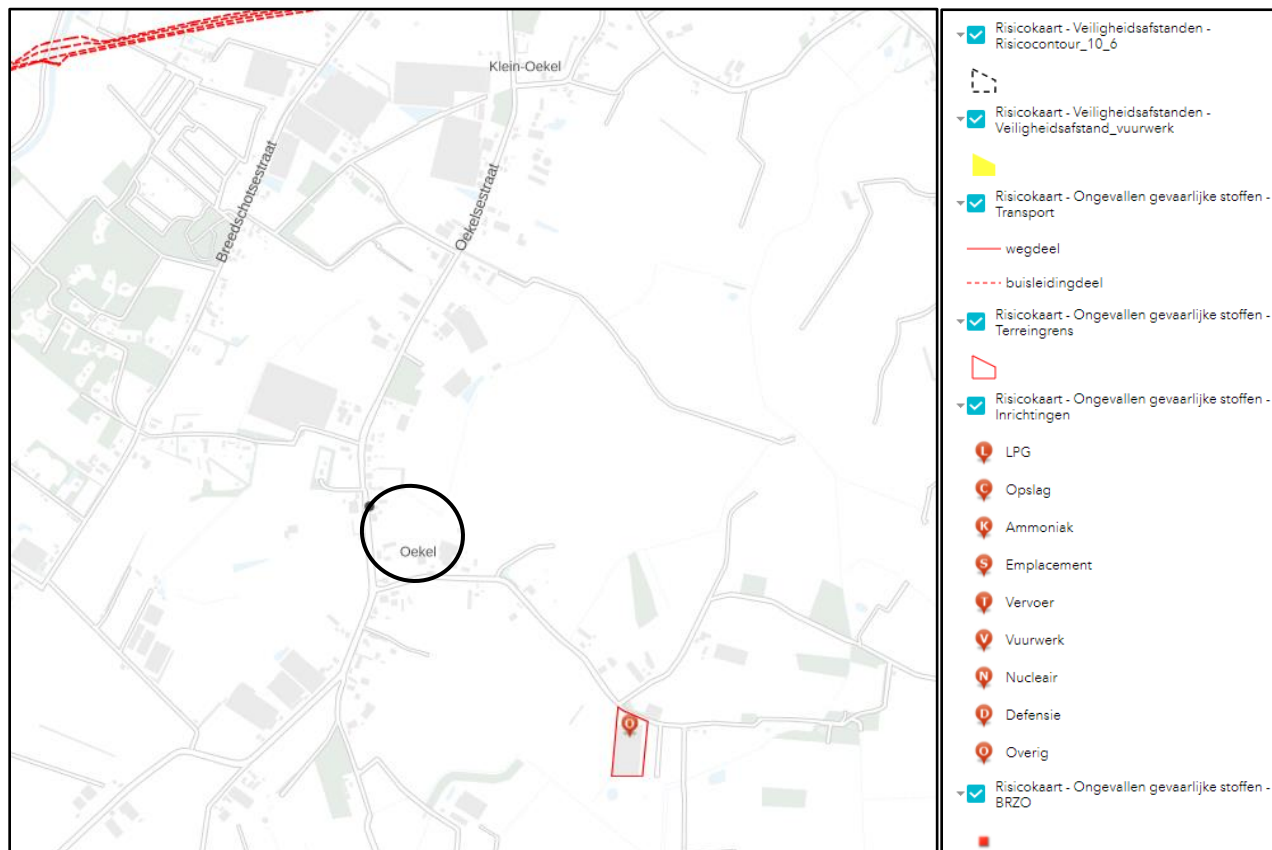
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.12.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van kaartlagen van de Risicokaart Nederland, zie Afbeelding 27.



Afbeelding 27: Kaartlagen 'veiligheidsafstanden' en 'Ongevallen gevaarlijke stoffen' van Risicokaart Nederland, plangebied zwart omcirkeld

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (wonen en een familiebedrijf in keukens, badkamers, interieur en tuinhuisen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plan voorziet in de realisatie van één nieuw kwetsbaar object in de Vlaamse schuur. De bestaande agrarische bedrijfswoningen die worden omgezet naar en burgerwoningen betreffen al reeds bestaande kwetsbare objecten. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid inrichtingen.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van een spoortraject. Op ongeveer 1,5 kilometer in oostelijke richting van het totale plangebied is de A16 (Breda-Antwerpen) gelegen. Vanwege toxische scenario's bedraagt het invloedsgedebied van de A16 4 kilometer. De beoogde woningen zijn op circa 1,8 kilometer gelegen van de A16. Voor deze weg geldt echter een PR-plafond van 8 meter. Omdat de afstand van de beoogde woningen naar de A16 meer bedraagt dan 200 meter kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording op grond van artikel 7 van het Bevt.

De Omgevingsdienst Midden- en West Brabant (OMWB) heeft het document 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019' opgesteld. Dit betreft een hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf 'externe veiligheid' in een ruimtelijk plan. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'zone indeling standaard verantwoording groepsrisico' weergegeven. Uit Afbeelding 28 blijkt dat het plangebied is gelegen in de zone 'Gebied voor toepassing standaard verantwoording'. Binnen deze zone geldt voor bestemmingsplannen een standaardverantwoording, omdat deze gronden binnen het invloedsgebied zijn gelegen, maar buiten de bepalende zones voor het groepsrisico. De 'Standaardverantwoording Groepsrisico 2019' is toegevoegd in Bijlage 9.



Afbeelding 28: Uitsnede 'zone indeling standaard verantwoording groepsrisico', plangebied zwart omcirkeld

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In de vigerende bestemmingsplannen is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedsfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.13. Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de kaartlagen van de risicokaart in Afbeelding 28). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.14. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

In paragraaf 4.7 is reeds uiteen gezet dat de dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Oekelsestraat 33 op een afstand van circa 101 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de grote afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn ter plaatse van de verschillende adressen de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

Oekelsestraat 29

- Enkelbestemming 'Wonen';
- Enkelbestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing';
- Enkelbestemming: 'Agrarisch – Ahs plus';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – dove gevel.

Ter plaatse van de enkelbestemming 'Wonen' komt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te vervallen. De overige gronden zijn gewijzigd van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Agrarisch – Ahs plus', omdat deze gronden als zodanig gebruikt zullen worden en de omliggende agrarische gronden tevens als zodanig bestemd zijn. Het bouwvlak is zodanig opgenomen om te borgen dat er planologisch niet dichter bij de weg kan worden gebouwd dan is onderbouwd in het akoestische onderzoek. Bovendien is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' opgenomen om te borgen dat mits de woning binnen deze aanduiding wordt gerealiseerd, de woning wordt voorzien van een dove gevel om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omtrent het aspect geluid te kunnen borgen.

Gelderdonksestraat 3 en 5

- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Enkelbestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: detailhandel;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: buitenopslag;
- Functieaanduiding: parkeerterrein;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – ondergeschikte horeca;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – overkapping.

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' ter plaatse van de Gelderdonksestraat 5 zal vergroot worden van 6.830 m² naar 12.774 m² met een bouwvlak van 11.418 m² om de bestaande verharding en de nieuwe bebouwing aan de noordzijde mogelijk te maken. Aan de noordzijde zijn de functieaanduidingen 'detailhandel', 'specifieke vorm van bedrijf – ondergeschikte horeca' en 'bedrijfswoning' niet opgenomen, omdat ter plaatse een werkplaats gerealiseerd zal worden. Ter plaatse van de Gelderdonksestraat 3 zal de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' worden gewijzigd naar een woonbestemming van 1.166 m² (bouwvlak 1.002 m²). Een klein deel van de gronden is gewijzigd van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'parkeerterrein' (zonder bouwvlak), omdat deze gronden als parkeerterrein voor personeel gebruikt zullen worden. Om de landschappelijke inpassing te borgen is een enkelbestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' opgenomen. De overkapping is in de verbeelding geborgd middels een specifieke bouwaanduiding.

De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- verwevingsgebied' is niet overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, omdat de Reconstructiewet is komen te vervallen. Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van de vigerende bestemmingsplannen. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in de planregels. Hiervan kan alleen middels een omgevingsvergunning van worden afgeweken mits er o.a. voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de sloop van de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing te verzekeren is een voorwaardelijke sloopverplichting in de planregels opgenomen.

In de regels zal de toegestane bebouwde oppervlakte ter plaatse van de Gelderdonksestraat 5 toenemen van 2.020 m² naar 3.404 m². In de bestaande situatie is in totaal al 2.399 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig en er zal een uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen tot 900 m² mogelijk worden gemaakt met een corridor van 105 m². In de regels is opgenomen dat de overkapping een maximale oppervlakte van 260 m² mag hebben en maximaal 4 meter hoog mag zijn. Deze hoogte is noodzakelijk, omdat de hoogte van de bedrijfsbussen circa 3,5 meter bedraagt.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Oekelsestraat 29 en de Gelderdonksestraat 3 en 5 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan). Ook zal vooroverleg plaatsvinden met de daartoe aangewezen instanties en zal er een omgevingsdialoog plaatsvinden.

6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Na de concept-beoordeling van de gemeente is er een dialoog gevoerd met de omgeving. Initiatiefnemer is met een brief langs de omwonende gegaan. Het verslag van dit dialoog is bijgevoegd in bijlage 18.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden, tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 3: Ecologische quickscan
Bijlage 4: Invoergegevens AERIUS berekening
Bijlage 5: Rekenresultaten AERIUS berekening gebruiksfase
Bijlage 6: Rekenresultaten AERIUS berekening aanlegfase
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek Oekelsestraat 29
Bijlage 9: Standaard verantwoording groepsrisico 2019
Bijlage 10: Inspectierapport Monumentenwacht Noord-Brabant Vlaamse Schuur
Bijlage 11: Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 12: Bodemonderzoek en asbestonderzoek
Bijlage 13: Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling
Bijlage 14: Akoestisch onderzoek Gelderdonksestraat 5
Bijlage 15: Nota vooroverleg reactie
Bijlage 16: Vooronderzoek Gelderdonksestraat 5
Bijlage 17: Behoud en herstelplan Oekelsestraat 29
Bijlage 18: Verslag omgevingsdialoog



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV