

Toelichting

bestemmingsplan “Achtmaalseweg 127a en 129 te Zundert”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2024-06-18
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPachtmaalseweg129-VS01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan "Achtmaalseweg 127a en 129 te Zundert"
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW ZUNDERT Tel: 076-5990340 www.schoenmakersadvies.nl
Projectnummer:	201470
Rapportnummer:	201470.01
Datum:	18 juni 2024
Status:	vastgesteld
Voorontwerp:	03 augustus 2021
Ontwerp:	21 december 2023 t/m woensdag 14 februari 2024
Definitief:	p.m.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm.....	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Verkeer en parkeren	9
Hoofdstuk 3	Planuitgangspunten	10
3.1	Toekomstige situatie	10
3.2	Functionele structuur	11
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	14
4.1	Algemeen.....	14
4.2	Europees- en rijksbeleid	14
4.3	Provinciaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid.....	25
Hoofdstuk 5	Milieu- en overige aspecten	30
5.1	Algemeen.....	30
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	30
5.3	Wegverkeerslawaaï	33
5.4	Hinder en bedrijven	34
5.5	Bodem	43
5.6	Luchtkwaliteit	43
5.7	Water.....	45
5.8	Ecologie	48
5.9	Externe Veiligheid.....	49
5.10	Toetsing besluit milieueffectrapportage	53
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	54
6.1	Inleiding	54
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	54
6.3	Algemene toelichting regels	54
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid	57
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	57
Afzonderlijke bijlagen:		
1.	Vooroverlegreactie, Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant	
2.	Berekening stikstofdepositie, Schoenmakers Ruimtelijke Ontwikkeling, 9 juni 2023	
3.	Standaard advies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2022	
4.	Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Zundert	
5.	Nota van Zienswijzen	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie aan de Achtmaalseweg 129 te Zundert betreft een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie waarop de agrarische bedrijfsvoering gestopt is en welke enige jaren te koop heeft gestaan. De locatie Achtmaalseweg 129 is reeds aangekocht door de initiatiefnemer, welke voornemens is het bedrijf 'Jack Roovers Drankenhandel en Verhuur' te vestigen. Daarnaast is op de locatie Achtmaalseweg 127a een burgerwoning aanwezig met daarachter een grote schuur, die nu binnen het agrarisch bouwvlak van Achtmaalseweg 129 is gelegen.

Het initiatief betreft het herbestemmen van het (voormalige) agrarische bedrijf op de locatie Achtmaalseweg 129 in Zundert naar de bestemming 'Bedrijf' voor het vestigen van de drankenhandel en verhuurbedrijf voor evenementen (zoals koelwagentjes, stoelen en tafels, barvoorzieningen). Daarnaast betreft het initiatief het vergroten van het bestemmingsvlak 'Wonen' op de locatie Achtmaalseweg 127a in Zundert, om daarmee de bestaande schuur bij de woonbestemming te kunnen betrekken.

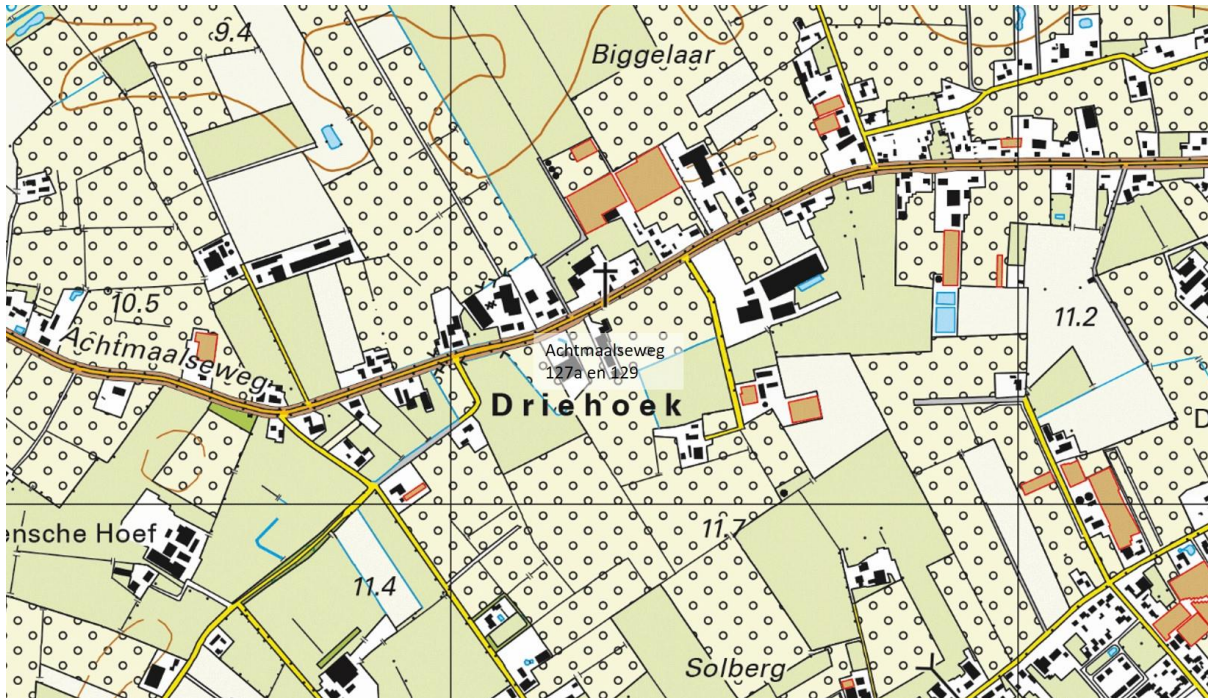
De vigerende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' en 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' staan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Voor het initiatief is in juni 2020 een principeverzoek ingediend bij gemeente Zundert, voor een verzoek tot medewerking aan het initiatief. Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 14 juni 2020 het verzoek in behandeling genomen en besloten in principe, en onder voorwaarden, medewerking te verlenen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocaties zijn gelegen in het buitengebied van Zundert. De Achtmaalseweg betreft een lokale verbindingsweg in het buitengebied tussen de kernen Achtmaal en Zundert. Zundert maakt deel uit van de gemeente Zundert, hieronder vallen ook de dorpskernen Wernhout, Klein Zundert, Achtmaal en Rijsbergen. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De betreffende percelen zijn bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie T, onder de nummers 2611, 2612 en 2613.



Figuur 1: Luchtfoto planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129



Figuur 2: Topografisch kaart met daarop de locatie aangemerkt

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129 liggen beide binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 24 september 2014 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast gelden de planregels van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'.

Op 11 juli 2017 is de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' vastgesteld. Het derde veeplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Achtmaalseweg 127a en 129 te Zundert' is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.0879.BPachtmaalseweg129-OW01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt de verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart aanwezig zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Regels

De regels bevatten juridische regeling betreffende het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels. De regels worden conform landelijke richtlijnen SVBP2012 en IMRO2012 toegepast en het gemeentelijk handboek.

Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit maken van de toelichting.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de omschrijving van het project. De toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 van de onderbouwing wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van het plangebied relevant is. De relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van geluid, bodemgesteldheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie beschreven. In hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Bestaande situatie

Onderstaande figuur 3 toont de huidige situatie binnen het plangebied, met aan de noordoostzijde de burgerwoning aan de Achtmaalseweg 127a en daaromheen het agrarisch bouwvlak van het (voormalig) boomteeltbedrijf aan de Achtmaalseweg 129 in Zundert. De agrarische bedrijfsbebouwing is in eerste instantie opgericht achter de bedrijfswoning aan de Achtmaalseweg 129, maar op een later moment is ook bebouwing gerealiseerd direct achter en tegen de naastgelegen burgerwoning aan Achtmaalseweg 127a. Beide locaties waren in eigendom bij de betreffende (voormalige) agrariër, die inmiddels alle agrarische bedrijfsactiviteiten formeel heeft beëindigd maar hobbymatig nog erg actief is met verzamelen allerhande spullen en sleutelen aan onder andere klein landbouwmachines. De voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Achtmaalseweg 129 bestaat uit een voormalige bedrijfswoning van één bouwlaag met kap. Daarbij is een bedrijfsloods aanwezig van circa 1.465 m² voorzien van diverse koelingen. De voormalige agrariër heeft de agrarische activiteiten op deze locatie in het verleden reeds stopgezet, waarna de planlocatie in verkoop is gezet. De locatie heeft ruim 2 jaar te koop gestaan en bleek niet aantrekkelijk voor een andere agrariër in de buurt om de agrarische activiteiten voort te zetten. De voormalige agrarische bedrijfslocatie is begin het jaar 2021 aangekocht door het bedrijf Jack Roovers Drankenhandel en Verhuur in overleg met gemeente Zundert. Het bestaande agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 19.840 m².

De planlocatie Achtmaalseweg 127a bestaat uit een burgerwoning van één bouwlaag met kap. Schuin achter de woning is een grote schuur van circa 418 m² aanwezig welke wordt ingezet voor de opslag van de hobbymatige verzameling zoals eerder benoemd van deze eigenaar. Deze schuur valt binnen het agrarisch bouwvlak behorende bij Achtmaalseweg 129. Daarnaast zijn achter deze schuur nog twee tijdelijke units aanwezig welke eveneens ingezet worden ten behoeve van opslag. Ook deze twee tijdelijke units, van respectievelijk circa 305 m² en 157 m², zijn gesitueerd binnen het agrarisch bouwvlak van Achtmaalseweg 129. De locatie Achtmaalseweg 127a heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van circa 1.810 m². In figuur 4 zijn enkele foto's van beide locaties weergegeven. Figuur 3 geeft een schematisch overzicht van de planlocaties weer.



Figuur 3: Schematisch overzicht bestaande situatie



Achtmaalseweg 127a



Achtmaalseweg 129



Figuur 4: Foto's planlocaties

2.2 Ruimtelijke structuur

De planlocaties zijn gelegen op ongeveer 1,3 kilometer van de kern van Zundert aan het bebouwingslint van de Achtmaalseweg. De kern Zundert is gelegen aan de oostelijke zijde van de planlocaties. Het bebouwingslint begint kort bij de kern met een divers gemengd gebied van burgerwoningen en diverse (agrarische)bedrijven welke kort op elkaar zijn gesitueerd. Richting het buitengebied wordt het bebouwingslint meer open van karakter en zijn locaties verder uit elkaar gesitueerd. De omgeving direct rondom de planlocatie vormt een gemengd gebied met diverse bedrijvigheid. Na de planlocatie (aan de westzijde) wordt het bebouwingslint meer open en wordt het meer een intensief agrarisch gebied. Vanaf de weg zijn het vooral de woningen en tuinen, met hier en daar een tussenliggend grasland of boomteeltperceel die het beeld bepalen. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd met daarbij een bijbehorend bijgebouw. Tussen de bebouwing is er zicht op het achterliggende agrarisch en natuurlijk landschap.

In de directe omgeving zijn geen maatschappelijke voorzieningen zoals sport en recreatie aanwezig. De maatschappelijke voorzieningen bevinden zich voornamelijk in en rondom de kern van Zundert. In de directe omgeving komt geen detailhandel of horeca voor. De dichtstbijzijnde detailhandel- en horecabedrijven zijn in de kern van Zundert gevestigd. De planlocaties zijn gelegen in een open landschap van agrarische gronden. Hier en daar zijn diverse groenelementen aanwezig in de vorm van onder andere kleine bosjes en landschapsbomen in rij. Aan de Achtmaalseweg is een historische laanbomenrij aanwezig. Het groen op de planlocaties bestaat voornamelijk uit tuin- en erfbeplanting. In de nabije omgeving van de planlocaties zijn diverse categorie B waterlopen gelegen.

2.3 Verkeer en parkeren

De planlocaties liggen in het landelijk gebied aan de Achtmaalseweg te Zundert. De Achtmaalseweg is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert getypeerd als 'Erftoegangsweg type I bubeko (60 km/h)' met een snelheidsregime van 60 km/h. Het parkeren vindt op beide locaties op eigen terrein plaats.

Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten

3.1 Toekomstige situatie

Het bedrijf Jack Roovers Drankenhandel en Verhuur zat voorheen gevestigd aan de Klein Zundertseweg in de kern Klein Zundert. Op deze locatie konden zij door diverse ruimtelijke redenen niet gevestigd blijven. In overleg met gemeente Zundert is gezocht naar een geschikte andere locatie, lange tijd zonder resultaat. De locatie aan de Achtmaalseweg 129 stond op dat moment ruim 2 jaar te koop. Samen met de gemeente is gekeken naar de geschiktheid van deze locatie voor het vestigen van de drankenhandel en verhuurbedrijf, waarna de locatie in 2021 is aangekocht door de drankenhandel en verhuurbedrijf. De locatie is gelegen aan een geschikte doorgaande verbinding tussen de kern Zundert en Achtmaal. Daarnaast beschikt de locatie over een ruime loods met daarin diverse koelingen die een op een gebruikt kunnen worden ten behoeve van de drankenhandel.

Het initiatief betreft het herbestemmen van het (voormalige) agrarische bedrijf op de locatie Achtmaalseweg 129 in Zundert naar de bestemming 'Bedrijf' voor het vestigen van de drankenhandel en verhuurbedrijf. De bestaande bedrijfswoning en het bestaande bedrijfsgebouw van circa 1.465 m² blijven gehandhaafd ten behoeve van het uitvoeren van de nieuwe bedrijfsmatige activiteiten.

Het voormalige agrarische bouwvlak van Achtmaalseweg 129 zal voor meer dan de helft worden verkleind en krijgt de bestemming 'Bedrijf'. Het voormalige agrarisch bouwvlak ligt tevens over de grote schuur en units welke gevestigd zijn, en nu behoren bij, de locatie Achtmaalseweg 127a. Het voormalig agrarisch bouwvlak wordt ter plaatse verwijderd. Daarnaast betreft het initiatief het vergroten van het bestemmingsvlak 'Wonen' op de locatie Achtmaalseweg 127a, om daarmee de bestaande schuur achter de woning bij de woonbestemming te kunnen betrekken. De bestaande schuur van circa 418 m² wordt behouden. De schuur vormt bouwkundig een geheel en is nog in zeer goede staat. De overige bouwwerken (de twee aanwezige tijdelijke units van circa 305 m² en 157 m²) op het perceel dienen te worden gesaneerd. Het behoud van de bestaande schuur van circa 418 m² past niet binnen de 200 m² aan bijgebouwen die na de wijziging binnen de bestemming 'Wonen' aanwezig mag zijn volgens het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Voor het behoud van de 218 m² aan extra bijgebouw wordt een tegenprestatie geleverd. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2.3. In figuur 5 is een schematisch overzicht weergegeven van de nieuwe situatie op planlocaties



Figuur 5: Nieuwe situatie planlocaties

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Algemeen

De huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak op de locatie Achtmaalseweg 129 en de functieaanduiding 'bomenteelt, wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' met bijbehorend bouwvlak. Daarbij wordt het bestaande agrarisch bouwvlak voor meer dan driekwart verkleind. Het bestaande agrarisch bouwvlak wordt verkleind van circa 19.840 m² naar een bouwvlak 'Bedrijf' van circa 4.791 m². Tevens wordt op de locatie de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf – drankenhandel' toegevoegd.

Het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' op de locatie Achtmaalseweg 127a wordt vergroot voor het behoud van de bestaande schuur. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt vergroot van circa 1.810 m² naar circa 1.900 m². Daarnaast wordt voor het behouden van het volledige bijgebouw de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' toegevoegd.

In verband met de benodigde landschappelijke inpassing wordt op beide locaties de bestemming 'Groen – Landschapselement' toegevoegd. Tevens wordt ten behoeve van een stukje natuurontwikkeling op een derde locatie in de Pannenhoef de bestemming 'Natuur' toegevoegd. Een nadere motivering van deze locatie wordt gegeven in paragraaf 3.2.3.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De situatie met betrekking tot het verkeer en parkeren verandert op beide locaties niet. De woningen ontsluiten direct aan de Achtmaalseweg. Hierdoor verandert de bestaande verkeersstructuur niet.

Parkeren

De gemeente Zundert hanteert de Nota Parkeernormen Zundert 2020 voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid. Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor een 'overig gemeente Zundert, weinig stedelijk', waarbij de gemeente Zundert gebruik maakt van haar eigen parkeernorm die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW.

Onderstaand de parkeernorm uit de nota parkeernormen van de gemeente Zundert.

Tabel 1: Parkeernorm 'Nota parkeernormen 2020, gemeente Zundert'

functie	Overig gemeente Zundert	Bezoek/minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid
Koop, huis, vrijstaand	2.3	0.3 per wo	Per woning

Voor de woningen dient minimaal 2.3 parkeerplaatsen (= 3 parkeerplaatsen) per locatie te worden voorzien op eigen terrein. Er is op beide planlocaties voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte ten behoeve van het wonen en bedrijf te voorzien.

3.2.3 Landschappelijke inpassing en compensatie extra m² bijgebouw

Op het Brabantse platteland komen verschillende grote uitdagingen bij elkaar. Groeiende agrarische leegstand, demografische veranderingen, klimaatverandering en de omschakeling naar duurzame energie en landbouw vragen om een nieuw toekomstperspectief. Inzicht in de omvang en met name de samenhang van deze (en meer) opgaven ontbreekt. Wel is duidelijk dat ze op elkaar ingrijpen en niet sectoraal opgelost kunnen worden, zonder dat het ten koste gaat van andere opgaven. Het vraagt om integrale afwegingen en samenwerking, samen met ondernemers, burgers en organisaties in het gebied.

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Zundert aan de Achtmaalseweg ten westen van de kern Zundert. Het buitengebied van Zundert bestaat uit een divers landschap van cultuurgronden en diverse natuurlijke landschapselementen. De benodigde landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. In de Landschapsvisie van gemeente Zundert zijn landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, het toepassen van deze pakketten versterken het landschap.

In het 'afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' zijn drie categorieën opgenomen, waaronder een ruimtelijke ontwikkeling geschaard kan worden. De ontwikkelingen aan Achtmaalseweg 127a en Achtmaalseweg 129 zijn vergelijkbaar met een categorie 3 ontwikkeling. Deze categorie betreft ontwikkelingen die vanwege de aard en/of schaal van de ontwikkeling niet meer te onderbouwen zijn dat deze tot categorie 1 of 2 behoren. Uitgang van de benodigde investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling.

De kwaliteitsverbetering moet resulteren in een fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Uit een opgesteld landschapsplan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Hierbij is aangesloten bij de STILA-normen voor minimale oppervlakten van landschapselementen en sortimenten.

De ontwikkeling op de planlocaties bestaat uit verschillende onderdelen. De eerste ontwikkeling betreft het omzetten van het agrarisch bouwvlak naar een bestemmingsvlak 'bedrijf' met bijbehorend bouwvlak ten behoeve van de drankenhandel en verhuurbedrijf. Daarbij wordt het bestaande agrarisch bouwvlak voor meer dan driekwart verkleind. Het verkleinen van het voormalig agrarisch bouwvlak brengt een aanzienlijke kwaliteitswinst met zich mee.

De tweede ontwikkeling betreft het vergroten van het bestemmingsvlak 'Wonen' voor het behoud van de grote schuur bij de locatie Achtmaalseweg 127a. De schuur is in zeer goede staat en bestaat constructief uit een geheel. Het voornemen is om de schuur volledig te behouden. Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 418 m². Het behoud van het volledige bijgebouw van 418 m² past niet rechtstreeks binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' van gemeente Zundert, waarbij 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven bij het omzetten van de bestemming naar 'Wonen'.

De gemeente Zundert heeft in samenwerking met onder andere de provincie forfaitaire bedragen opgesteld welke kunnen worden gehanteerd voor het maken van een waardebepaling in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook de waarde voor het behoud van extra m² aan bijgebouwen bovenop de 200 m² welke mogelijk is in het vigerend bestemmingsplan, is opgenomen in de forfaitaire bedragen. Voor het behoud van extra m² aan bijgebouwen is er een regeling opgenomen dat er per 50 m² extra bebouwing die behouden blijft, 250 m² gesloopt dient te worden. Dit is gelijk te stellen aan een investering van € 125,- per m².

Op de planlocatie wordt 218 m² extra aan bijgebouwen behouden, boven de 200 m² welke binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Voor de extra te behouden 218 m² dient $218 \text{ m}^2 \times € 125,- = € 27.250,-$ extra geïnvesteerd te worden in het landschap.

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap is voor de categorie 3 ontwikkeling een kwaliteitsberekening opgesteld. De extra investering voor het behoud van het grotere bijgebouw is tevens meegenomen in deze berekening. Op basis van deze berekening is de investering in het landschap bepaald. Korthedshalve wordt voor deze berekening verwezen naar het landschapsplan zoals toegevoegd in bijlage 1 aan de regels.

De kwaliteitsverbetering van het landschap bestaat uit diverse elementen. Zo worden de bestaande waardevolle hagen op de locaties Achtmaalseweg 129 en Achtmaalseweg 127a geborgd zodat deze behouden en onderhouden dienen te worden. Op de locatie Achtmaalseweg 129 wordt aan de achterzijde van het perceel een nieuw groenelement toegevoegd. Boven de bestaande knip- en scheerhaag worden 5 stuks landschapsbomen toegevoegd. De hagen rondom de planlocatie inclusief de bomen moeten ervoor zorgen dat de bedrijfsgebouwen en activiteiten uit het zicht worden ontnomen van de omgeving. Verder wordt het bouwvlak van Achtmaalseweg 129 voor meer dan driekwart verkleind en wordt de overtollige bebouwing op de locatie Achtmaalseweg 127a gesloopt. Deze investeringen dragen bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse van de planlocaties.

Natuurontwikkeling

Naast de investeringen op de planlocaties wordt een investering gedaan in een stukje natuurontwikkeling binnen een NNB-gebied tegen het natuurgebied de Pannenhoeve. De natuurontwikkeling vindt plaats op een gedeelte van het perceel ZDT sectie P nummer 226 en heeft een omvang van circa 1.900 m². Het stuk grond is

gelegen binnen het NNB-gebied. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel'. Agrarische activiteiten op deze locatie zijn daardoor nog steeds mogelijk.



Figuur 6: Luchtfoto locatie natuurontwikkeling, Pannenhoeft

Op de kaart 'Natuurbeheerplan – beheertypenkaart Natuurtypen' is de locatie aangewezen als 'nog om te vormen naar natuur'. Voor deze gronden geldt:

- **Algemene informatie**
Gronden met een intensief agrarisch verleden die een natuurbestemming krijgen, hebben meestal niet van de ene op de andere dag natuurwaarden. Hiervoor is eerst een omvormingsbeheer (vershraling) nodig of inrichting, zoals het afvoeren van de voedselrijke bouwvoor of bosaanplant. Dit kan vaak niet meteen. Vaak is er wel al aangepast beheer nodig. Om deze gronden met een natuurbestemming toch op de kaart te kunnen zetten is er het beheertype 'nog om te vormen naar natuur'. Hiermee is voor het beheer en beleid inzichtelijk waar en hoeveel natuur nog omgevormd of ingericht moet worden
- **Afbakening**
Dit beheertype omvat gronden die in het verleden een andere functie dan natuur hebben gekend en nog niet tot andere beheertypen te rekenen zijn.

Tevens zijn op de ambitiekaart natuurtypen de gronden aangewezen al 'Zoekgebied bos'. Het gedeelte waarop de ontwikkeling plaatsvindt wordt tot op heden nog steeds gebruikt als grasland. De initiatiefnemer is voornemens om circa 1.900 m² bos aan te planten. Hiermee wordt aangesloten bij de natuur ambitie in het gebied en wordt het bestaande waardevolle boselement versterkt en uitgebreid.

Het perceel waar de natuurontwikkeling plaatsvindt, ligt net buiten het gebied waarop de visie 'Pannenhoeft-Oost' is opgesteld door de gemeente Zundert. De ontwikkeling sluit echter wel aan op de richtlijnen van de visie, waaronder het versterken van natuur en landschap.

In de bijlage aan de regels is het landschapsplan toegevoegd. In het landschapsplan wordt nader omschreven welke landschapspakketten er worden toegepast op de planlocatie Achtmaalseweg 129 en Achtmaalseweg 127a. Tevens is een nadere toelichting gegeven op de invulling van de natuurontwikkeling aan de Pannenhoeft. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bijlage.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129 opgenomen.

4.2 Europees- en rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijkswaagen;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kunstfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond Rijkswaagen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Op de planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129 zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

4.2.3 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundige relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2010 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 5.7 komt het aspect water aan bod voor de planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129.

4.2.4 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming (1 januari 2017).

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in

aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. De planlocatie valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De wet natuurbescherming biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse dieren en planten in Nederland.

De nieuwe Wet natuurbescherming regelt niet alleen de 'ruimtelijke ingrepen', maar ook de andere onderwerpen zoals overig bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, klacht en beheer en schadebestrijding. Een verandering ten opzichte van de oude Natuurbeschermingswet 1998 is dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is enkel nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, de planlocatie moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Het aspect ecologie wordt in paragraaf 5.8 verder uiteen gezet voor de planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129 te Zundert.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2022 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de omgevingskwaliteit versterkt. De overtollige bebouwing (units Achtmaalseweg 127a) worden verwijderd, een voormalige agrarische bedrijfslocatie krijgt een passende herbestemming, de locaties worden landschappelijk ingepast en aan de Pannenhoeve wordt een stukje natuur ontwikkeld. Dit alles draagt bij aan een meerwaarde voor de omgevingskwaliteit.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 2 juli 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

- **Ontwikkelen**
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
- **Ordenen**
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
- **Beschermen**
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
- **Regionaal samenwerken**
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
- **Stimuleren**
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

In figuur 6 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. Uit figuur 6 blijkt dat het plangebied is gelegen in het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'.



Figuur 7: Uitsnede Structurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijke gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw. De land- en tuinbouw krijgt binnen het landelijk gebied steeds meer te maken met het groeiende ruimtegebruik van deze andere functies.

Wat wil de provincie bereiken in het landelijk gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling.
3. Versterking van het landschap.

De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtevraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw en de vraag naar waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijke gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

De provincie beschouwt het hele 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.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. Gemengd landelijk gebied;
2. Accent agrarische ontwikkeling.

De planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129 liggen binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling. Het accentgebied agrarische ontwikkeling zijn de gebieden waar ruimte en kansen zijn om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. 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 ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt.

Zoals in paragraaf 2.2 beschreven zijn de planlocaties gelegen aan het bebouwingslint aan de Achtmaalseweg. Het bebouwingslint loopt van oost naar west over van een divers gemengd gebied naar een intensief en open agrarisch gebied. De planlocaties zijn gelegen in het gemengd gebied waar diverse burgerwoningen en bedrijvigheid voorkomt. De planlocatie aan de Achtmaalseweg 129 is een vrijkomende bedrijfslocatie waarbij de bestemming wordt omgezet naar 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – drankenhandel'. De planlocatie heeft enige jaren te koop gestaan, waarna het in 2021 is aangekocht door het bedrijf 'Jack Roovers Drankenhandel en Verhuur'. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de multifunctionele gebruiksruimte van het landelijk gebied en is passend op de planlocatie en omgeving. De bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties worden door de bestemmingswijziging niet aangetast, maar draagt eerder in positieve zin bij aan een verbetering van deze functies. De planlocatie aan de Achtmaalseweg 127a is reeds in gebruik en bestemd als een burgerwoonlocatie.

Het initiatief past derhalve binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

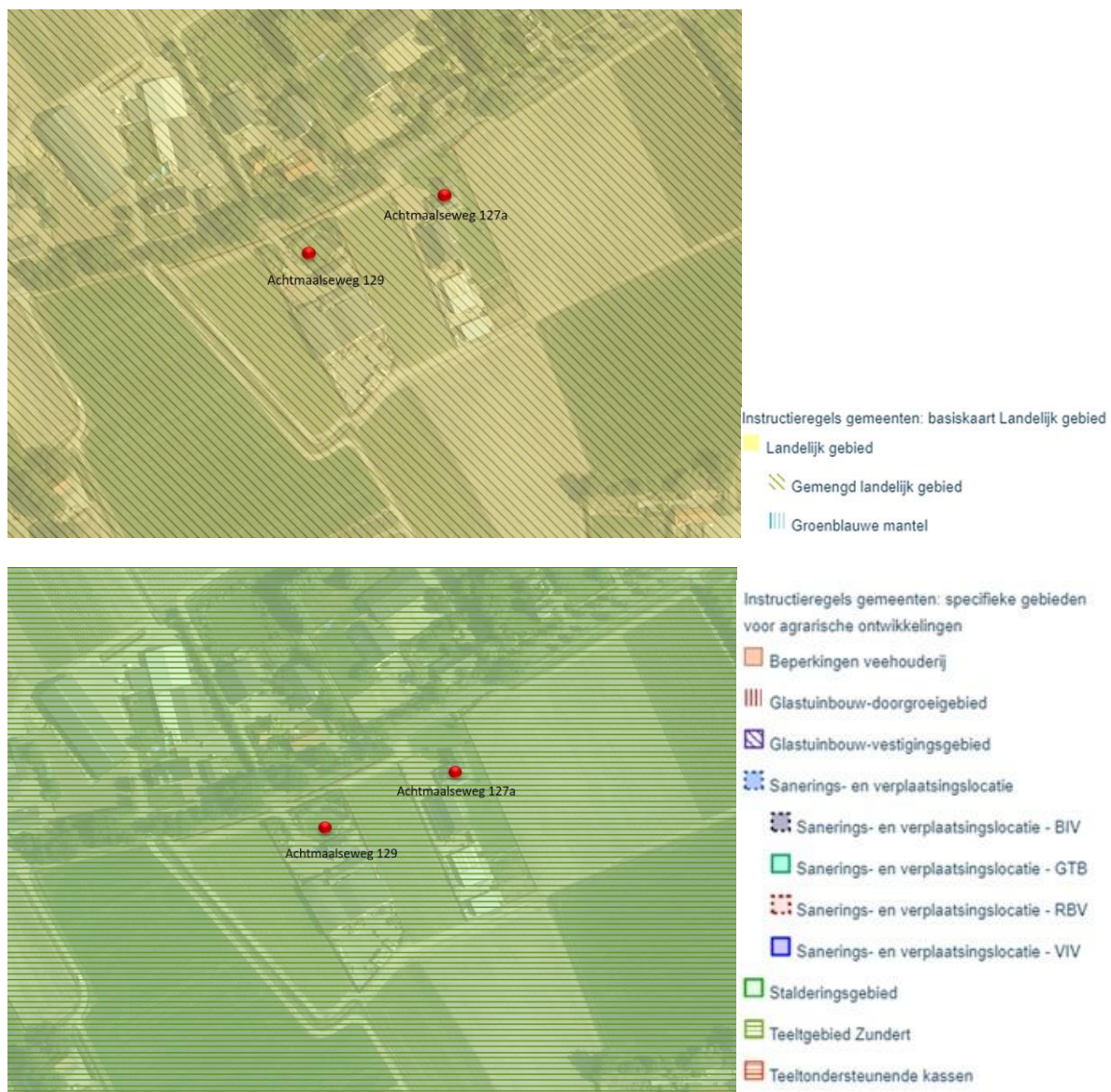
Toetsingskader

Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2024 in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening geldt tot dat de Omgevingswet in werking treedt. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast de omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant reeds vastgesteld. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet in 2024 in werking. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt nu uitgegaan van de Interim omgevingsverordening.

In figuur 7 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocaties aan de Achtmaalseweg 127a en 129. Uit figuur 7 blijkt dat de planlocaties zijn gelegen in het 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied'. Over de locatie liggen tevens de aanduidingen 'Teeltgebied Zundert', 'Stalderingsgebied'.



Figuur 8: Uitsnede van de kaart behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Landelijk gebied, gemengd landelijk gebied

Binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied biedt de provincie mogelijkheden aan de gemeente voor het stimuleren van het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de sub zones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de sub zones.

De planlocaties aan de Achtmaalseweg 127a en 129 zijn gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Een bestemmingsplan gelegen in een gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening.

Zoals nader toegelicht in paragraaf 3.1 is het voornemen om op de locatie Achtmaalseweg 127a de woonbestemming iets te vergroten voor het behoud van de bestaande schuur. Op de locatie Achtmaalseweg 129 is het initiatief om de bestaande agrarische bedrijfslocatie om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – drankenhandel' ten behoeve van het te vestigen bedrijf. De bestaande burgerwoning aan de Achtmaalseweg 127a is reeds toegestaan in de Interim omgevingsverordening. Daarnaast zijn in de Interim omgevingsverordening (onder artikel 3.73) regels opgenomen voor het vestigen van een niet-agrarische functie in het Landelijk gebied ten behoeve van de locatie Achtmaalseweg 129.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied**Lid 1**

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

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

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Figuur 4 in paragraaf 2.1 toont de huidige situatie binnen het plangebied, met in de noordoostelijke hoek de burgerwoning aan de Achtmaalseweg 127a en daaromheen het agrarisch bouwvlak van het voormalig boomteeltbedrijf aan de Achtmaalseweg 129 in Zundert. De agrarische bedrijfsbebouwing is in eerste instantie opgericht achter de bedrijfswoning aan de Achtmaalseweg 129, maar op een later moment is ook bebouwing gerealiseerd direct achter en tegen de naastgelegen burgerwoning. Beide locaties waren in eigendom bij de betreffende (voormalige) agrariër, die inmiddels de agrarische bedrijfsactiviteiten formeel heeft beëindigd, waarna Achtmaalseweg 129 in verkoop is gezet.

Het bedrijf Jack Roovers Drankenhandel en Verhuur zat voorheen gevestigd aan de Klein Zundertseweg in de kern Klein Zundert. Op deze locatie konden zij door diverse ruimtelijke redenen niet gevestigd blijven. In overleg met gemeente Zundert is gezocht naar een geschikte andere locatie, lange tijd zonder resultaat. In eerste instantie heeft de initiatiefnemer (eigenaar drankenhandel) zich georiënteerd op een locatie op één van de bedrijventerreinen in Zundert. Vanwege de (zeer) beperkte beschikbaarheid van ruimte op de bedrijventerreinen is de locatie Achtmaalseweg 129 in beeld gekomen als mogelijke vestigingslocatie. De locatie aan de Achtmaalseweg 129 stond op dat moment ruim 2 jaar te koop. Samen met de gemeente is gekeken naar de geschiktheid van deze locatie voor het vestigen van de drankenhandel en verhuurbedrijf, waarna de locatie in 2021 is aangekocht door de drankenhandel en verhuurbedrijf.

De locatie Achtmaalseweg 129 bevindt zich aan een bebouwingslint tussen de kernen Zundert en Achtmaal. Aan de Achtmaalseweg zijn behalve agrarische bedrijven en burgerwoningen ook een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd. De gronden rondom de planlocatie zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Zoals ook in de Omgevingsvisie Zundert beschreven, is het boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) primair bedoeld voor de boomteelt. Echter, ook voor andere bedrijven is er ruimte in deze gebieden. Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert biedt daarom onder voorwaarden mogelijkheden voor de vestiging als ook voor de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het BOG, mits de vestiging/uitbreiding geen afbreuk doet aan de huidige en toekomstige intensivering van de boomteeltsector in het gebied. De vestiging van een drankenhandel en verhuurbedrijf op de locatie Achtmaalseweg 129 staat een verdere intensivering van het gebied niet in de weg en de verkleining van het bouwvlak aldaar - in combinatie met het behoud van de agrarische bestemming op de omliggende gronden – maakt dat een deel van de gronden binnen het plangebied beschikbaar blijft voor de boomteeltsector.

Qua bedrijfsactiviteit c.q. milieucategorie is een drankenhandel en verhuurbedrijf daarbij goed inpasbaar in de omgeving. Dit type bedrijf valt in milieucategorie 2, waarbij voor het milieuaspect geluid een richtafstand van 30 meter geldt in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. De naastgelegen woonbestemming ligt op een grotere afstand dan 30 meter van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

De verkeersaantrekkende werking is daarnaast beperkt, doordat het bedrijf (in overwegende mate) goederen op locatie levert. De Achtmaalseweg, als doorgaande verkeersroute tussen de kernen Zundert en Achtmaal, is als weg ook berekend op de verkeersbewegingen die het bedrijf genereert. De goede bereikbaarheid van de kernen Achtmaal, Zundert, Klein Zundert en Wernhout maakt de locatie aantrekkelijk als vestigingslocatie voor het bedrijf.

De locatie Achtmaalseweg 129 betreft een voormalig boomteeltbedrijf, met binnen de bestaande bebouwing koel- en vriescellen die door het bedrijf opnieuw zullen worden gebruikt. Op de locatie is geen overtollige bebouwing aanwezig. In onderhavig bestemmingsplan wordt het maximum aan bebouwing vastgelegd. Voor deze locatie houdt dat in dat het bedrijf niet kan uitbreiden in bedrijfsbebouwing waardoor het kleinschalige karakter van het bedrijf gewaarborgd blijft.

Gemeente Zundert kampt in de toekomst met een grote opgave in het buitengebied. In 2030 is de verwachting dat zo'n 230.000 m² aan agrarische bebouwing leeg zal staan in de gemeente Zundert. Daarmee behoort Zundert tot een van de koplopers binnen de provincie Noord-Brabant op het gebied van leegstand van voormalig agrarisch vastgoed. Problemen die op de loer komen te liggen zijn ondermijning, criminaliteit, eenzaamheid/sociaal en gezondheid. Gemeente Zundert stimuleert initiatiefnemers in beweging te komen en samen ideeën aan te dragen voor het creëren van een gezond buitengebied. De locatie aan de Achtmaalseweg 129 heeft enige jaren te koop gestaan. Door vestigen van de drankenhandel en verhuurbedrijf wordt de locatie op een goede manier ingepast in het buitengebied van gemeente Zundert. Het initiatief draagt op deze manier

bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voorkomt leegstand op deze betreffende locatie. Dit sluit naadloos aan bij het tegengaan van leegstand in het landelijk gebied.

Met de volgende argumentatie wordt de passendheid van voorliggend initiatief in de omgeving en in het gemeentelijk beleid onderbouwd:

- De lijn van het gemeentelijk beleid is op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid toe te staan. Deze beleidslijn is te zien in de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.8 van de derde herziening van het buitengebied. Deze beleidslijn komt voort uit verschillende visiedocumenten en is op meerdere plekken in de gemeente toegepast. Voorliggend initiatief voldoet aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid, behalve de voorwaarde dat maximaal 800m² aan bestaande bedrijfsbebouwing mag blijven behouden. Voorliggend initiatief onderbouwt dat het bedrijf alle bebouwing in kan zetten en wenst dus de volledige bestaande bebouwing (circa 1.465m²) te behouden;
- Er wordt dus beoogd meer dan de vanuit de beleidslijn toegestane 800m² bebouwing te behouden. Hier staat tegenover dat het huidige agrarische bouwvlak, dat veel ruimer is dan waar nu bebouwing is, fors wordt verkleind. Zo wordt voorkomen dat de in de feitelijke situatie aanwezige zichtlijn tussen nummer 127a en 129 in de toekomst volgebouwd kan worden met agrarische bedrijfsbebouwing. Dit levert een dusdanige ruimtelijke verbetering van de planologische situatie op, dat dit het overschrijden van de 800m² norm ruimschots compenseert;
- De Achtmaalseweg is reeds een relatief drukke weg in het verlengde van de kern Zundert waar, zeker naar de kern Zundert toe, er een mengeling van functies plaatsvindt (agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven, wonen en ook het recentere plan 'Hofstede aan de Dreef'). Vanuit landschapsperspectief zijn de doorkijken vanuit de Achtmaalseweg naar het achterliggend agrarisch gebied waardevol. Voorliggend plan levert een bijdrage aan deze waarde door planologisch te borgen dat een in de feitelijke situatie aanwezige zichtlijn blijft behouden door het fors verkleinen van het reeds aanwezige bouwvlak;
- De planlocatie heeft al enkele jaren te koop gestaan als agrarisch bedrijf. Dit heeft geen kopers opgeleverd. Waarschijnlijk speelt mee dat er te weinig agrarisch grond in de omgeving beschikbaar is om het interessant te maken op deze locatie een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen. Hierdoor kan de locatie beschouwd worden als een VAB-locatie waar gezocht moet worden naar een andere invulling;
- Het initiatief betreft een drankenhandel, wat aangemerkt kan worden als categorie 2 bedrijf. Er vindt dus relatief weinig bedrijvigheid plaats maar het gaat vooral om opslag. Hierdoor is de ruimtelijke impact van dit bedrijf op het buitengebied beperkt.

Op de locatie Achtmaalseweg 127a is een bestaande burgerwoning aanwezig. Het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' wordt op de locatie vergroot zodat de bestaande schuur, welke achter de woning is gesitueerd, binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' valt. Voor het behoud van de bestaande schuur zijn geen nadere regels opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het behoud van de volledige schuur past niet rechtstreeks binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' van gemeente Zundert. De compensatie voor het behoud van de volledige schuur is onder andere nader toegelicht in paragraaf 3.2.3.

Het initiatief past hiermee binnen de beleidslijnen van de Interim omgevingsverordening.

Aanduiding: Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Het initiatief betreft geen uitbreiding van een veehouderij. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief.

Aanduiding: Teeltgebied Zundert

De boomteeltsector neemt in toenemende mate een belangrijke economische positie in binnen de provincie Noord-Brabant. Mede gelet op het belang van deze sector ondersteunt de provincie de ontwikkeling van het teeltgebied Zundert. Voor dit gebied wordt voorzien in verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen. De ontwikkelingen op de planlocaties aan de Achtmaalseweg hebben geen betrekking op het uitbreiden van permanent teeltondersteunende voorzieningen of kassen. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het initiatief.

Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit*Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit*

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie;

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik:

Een plan moet een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en toepassing is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Voor het vestigen van de drankenhandel en verhuurbedrijf in het Landelijk gebied, wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel aan de Achtmaalseweg 129 en wordt daarmee invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie Achtmaalseweg 127a betreft reeds een burgerwoonlocatie.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

In hoofdstuk 5 'Relevante (milieu)aspecten' worden effecten op bovenstaande waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de relevante waarden binnen het plangebied en omgeving niet worden aangetast.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, zoals bedoelt in artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. De planlocatie Achtmaalseweg 129 en Achtmaalseweg 127a worden landschappelijk ingepast waarbij gekeken wordt naar de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarbij wordt de planlocatie zoveel als mogelijk uit het zicht ontnomen van de omgeving. Daarnaast wordt een stukje natuur ontwikkeld tegen het natuurgebied 'De Pannenhoeft'.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een motivering:

- a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Interim omgevingsverordening” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. De uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant vastgelegd in het ‘Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing geeft aan artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de ‘couleur locale’ te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

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

Bepaling categorie

Het initiatief op de planlocatie Achtmaalseweg 127a bestaat uit het vergroten van het huidige bestemmingsvlak ‘Wonen’ voor het behoud van de bestaande schuur van circa 418 m² op de locatie. Het initiatief op de planlocatie Achtmaalseweg 129 betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar de bestemming ‘Bedrijf’ met daarbij de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – drankenhandel’. Daarbij wordt de volledige bestaande bedrijfsbebouwing behouden.

In het afsprakenkader ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’ is een onderverdeling gemaakt in drie categorieën. Binnen de categorie 1 en 2 zijn specifieke ruimtelijke ontwikkelingen benoemd,

die onder die categorie vallen. Alle overige ruimtelijke ontwikkelingen die niet specifiek benoemd zijn, vallen onder categorie 3.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locaties Achtmaalseweg 127a en 129 zijn niet vergelijkbaar met categorie 1 of 2 waardoor de ontwikkelingen vallen onder categorie 3.

Landschappelijke inpassing

In bijlage 1 van de regels is het landschapsplan met daarin de landschappelijke inpassing toegevoegd aan onderhavig plan. Hierin wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Daarnaast wordt een motivatie gegeven over de toegepaste landschapspakketten voor de landschappelijke inpassing op de planlocaties zelf en de invulling van het stukje natuurontwikkeling aan de Pannenhoef, zie ook paragraaf 3.2.3 van onderhavige toelichting.

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Met de inpassing is aansluiting gezocht bij reeds aanwezige landschapselementen in de omgeving. Voor het borgen van het behoud en onderhoud van de bestaande en nieuwe landschapspakketten is op de planlocatie de bestemming 'Groen – Landschapselement' toegevoegd. Ten behoeve van het stukje natuurontwikkeling is de bestemming 'Natuur' toegevoegd. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet hiermee aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor het volledige landschapsplan wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Zundert

Zundert floreert en moet blijven floreren. Dat staat in Omgevingsvisie, die de gemeenteraad op 31 januari 2023 heeft vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt op hoofdlijnen beschreven welke kant gemeente Zundert op wil met de ontwikkeling van Zundert tot 2040.

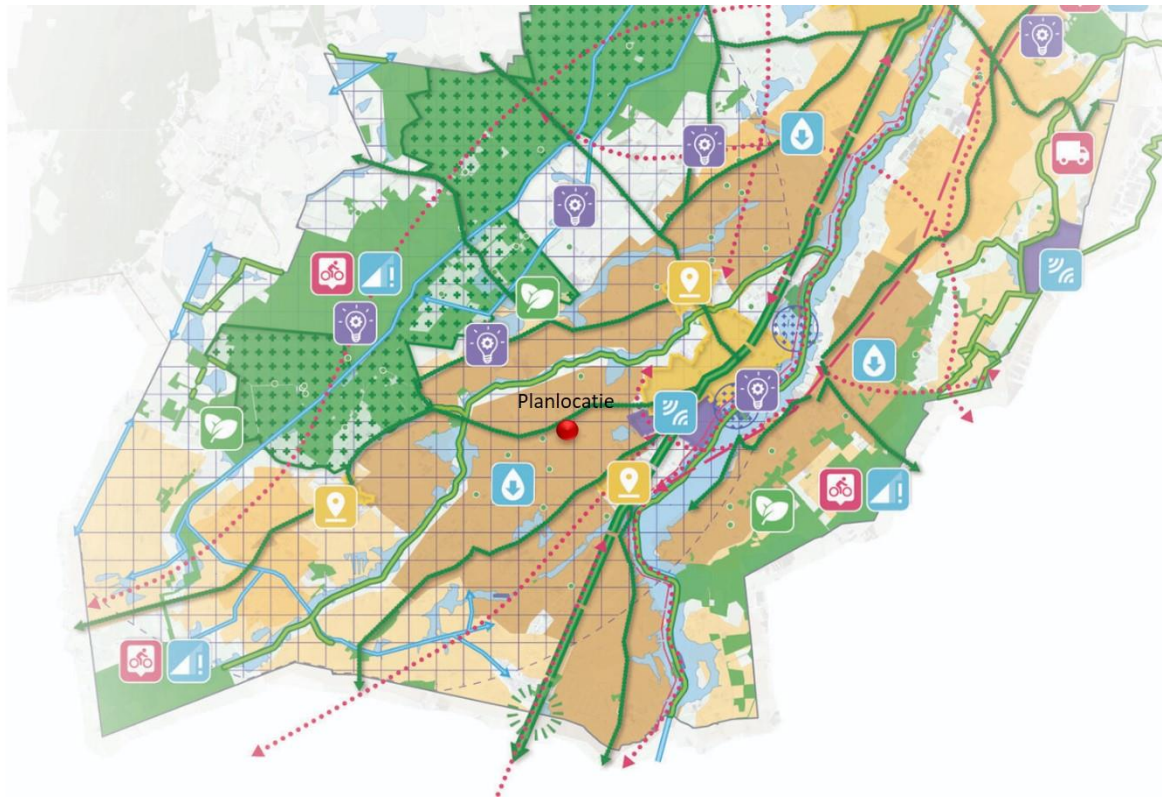
Zundert heeft zich ontwikkeld tot een zelfstandige, welvarende grensgemeente. Met bloeiende bedrijven in de boom- en zacht fruit. Het is er aantrekkelijk wonen, werken en recreëren. Je kunt er genieten van natuur en recreatie. Er is veel cultuur te bewonderen. En Zundert heeft een rijk verenigingsleven, waar de eigenschappen gedreven en gemeenschapszin goed tot uitdrukking komt. Zo moet het blijven: een florerend Zundert. Daarom blijft de gemeente, samen met inwoners, ondernemers en organisaties, over de toekomst nadenken. Zodat ze er klaar voor zijn.

Over Omgevingsvisie en Omgevingswet

Deze Omgevingsvisie is een van de nieuwe kerninstrumenten van de Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle wetten over de fysieke leefomgeving en gaat naar verwachting in 2024 in. Een van de doelen van de wet is meer ruimte te geven aan maatschappelijke initiatieven en samenwerking tussen gemeente, inwoners en belanghebbenden. De vastgestelde omgevingsvisie vormt een gezamenlijk standpunt over de ontwikkelingsrichting van Zundert voor de lange termijn. Afhankelijk van de groei en ontwikkelingen van Zundert wordt de omgevingsvisie tussentijds geactualiseerd.

De Omgevingsvisie als kompas voor de fysieke leefomgeving

De Omgevingsvisie geeft de kaders om ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving 'op z'n Zunderts' te laten gebeuren. Er is volop ruimte voor eigen initiatief en eigen verantwoordelijkheid. De gemeente wil dit mogelijk maken en stimuleren, gericht op oplossingen en vernieuwend. Als er initiatieven en plannen komen die niet in het bestemmingsplan of in het nieuwe omgevingsplan passen, dan gebruiken we de Omgevingsvisie om die ideeën af te wegen.



Figuur 9: Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Zundert, deelgebied 'Buitengebied'

Economisch vitaal

Zundert wil een ondernemende, groeiende en bloeiende gemeente zijn. Waar het goed wonen, werken en recreëren is. Met een fraai buitengebied, landbouw, natuur, recreatie en een groeiende economie. Dat geeft Zundert een grote aantrekkingskracht op haar inwoners, op recreanten en op bedrijven. Daarnaast zijn ze hét nationale en internationale centrum voor de boomkwekerijsector

Grote delen van het Zundertse buitengebied zijn aangewezen als gebied voor boomteeltontwikkeling. De planlocaties zijn tevens gelegen binnen het boomteeltontwikkelingsgebied. Alhoewel boomteelt de belangrijkste sector is binnen het BOG zijn er ook diverse andere (agrarische) bedrijven gevestigd. Ook voor deze andere sectoren biedt het bestemmingsplan Buitengebied Zundert ontwikkelingsruimte en zodoende voldoende toekomstperspectief.

Vrijkomende (agrarische bedrijfs-)locaties hebben nieuwe functies verkregen. Veelal zijn de bedrijfswoningen in gebruik genomen door burgers of zijn er aan boomteelt gelieerde kleinschalige nieuwe lokale bedrijven gevestigd.

Voldoende ruimte voor bedrijven is niet alleen belangrijk voor de economie. Het is ook belangrijk voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen. Bedrijven sponsoren verenigingen en evenementen. Ze bieden werkgelegenheid en helpen zo te voorkomen dat jongeren wegtrekken uit de regio. Daarom wil gemeente Zundert ruimte bieden voor gevestigde en nieuwe (lokale) bedrijven. Zo lang dat maar op een duurzame manier gebeurt. Er zijn volop mogelijkheden voor bedrijven. Er zijn mogelijkheden in de kernen, op bedrijventerreinen maar ook op VAB-locaties.

Met de ontwikkeling op de planlocatie aan de Achtmaalseweg wordt aangesloten bij het behoud van de voor Zundert zo karakteristieke menging van functies in het buitengebied. Er wordt hierbij gezorgd voor een goede balans, en wederzijdse hinder wordt voorkomen. Tevens wordt door de ontwikkeling ondermijning en criminele activiteiten op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied tegengegaan.

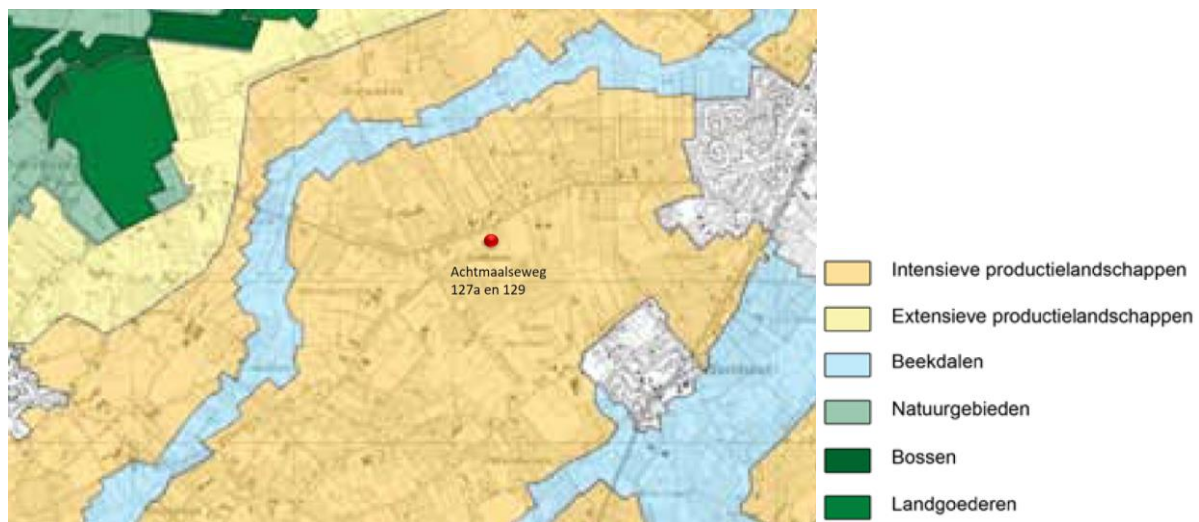
4.4.2 Nota Archeologie Gemeente Zundert

Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming in staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Het aspect archeologie is in paragraaf 5.2 verder uitgewerkt.

4.4.3 Nota Parkeernormen Zundert 2020

De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan en is in december 2020 herzien. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen en het buitengebied van de gemeente Zundert te waarborgen. Het aspect parkeren komt in paragraaf 3.2.2 aan bod, het parkeren dient te voldoen aan de nota parkeernormen.

4.4.4 Landschapsvisie Zundert



Figuur 10: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapsvisie Zundert

In de landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapsvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het landschap in Zundert is de laatste decennia sterk veranderd. Toch zijn nog op veel plaatsen de verschillen tussen de samenstellende landschapstypes herkenbaar. Dat zorgt voor afwisseling en herkenbaarheid, wat het landschap kwaliteit geeft. Landschappen met kwaliteit worden over het algemeen gewaardeerd.

De planlocatie ligt in het deelgebied 'Intensieve productielandschappen', zie figuur 8.

Deelgebied: Intensieve productielandschappen

Wat: Een zone van oude bouwlanden op de westoever van de Aa of Weerijds aangevuld met de oude kamptonginningen ten westen van deze strook. Ook de kamptonginningen op de oostoever van de Aa of Weerijds en een strook jonge heideontgunningen op deze oever zijn onderdeel van dit deelgebied. De intensieve productielandschappen zijn in het beleid aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) of als agrarische hoofdstructuur (AHS+).

Streefbeeld: De oude bouwlanden en de kamptonginningen zijn kleinschalige, besloten landschappen langs de veelal met bomen beplante wegen staan boerderijen, burgerwoningen en kwekerijen in een dicht patroon.

Gebruik: Boomkwekerij met teeltondersteunende voorzieningen als kassen en pot- containervelden, tuinbouw en veeteelt (maïs en grasland). Ook intensieve veehouderij. Verspreide burgerwoningen op grotere percelen.

Landschapsontwikkeling: Het in stand houden en aanvullen van de laanbeplantingen is een essentiële maatregel in dit deelgebied. Daarnaast het in stand houden (verplicht) en indien mogelijk (vrijwillig) aanvullen van de nog aanwezige perceelsrand beplantingen.

Sturing: In de landschapsvisie zijn spelregels opgenomen.

BOG en AHS+ vallen samen met één deelgebied in de landschapsvisie waarvan wordt aangenomen dat het een intensief productielandschap wordt. Hierbinnen zijn geen verschillen aangebracht tussen landschapstypen. Het streefbeeld voor het intensieve productielandschap gaat echter uit van los in het gebied liggende, individuele bouwblokken met daartussen hier en daar zicht naar het omliggende landschap. Dat betekent dus dat er onbebouwde ruimte vrij gehouden dient te worden tussen de individuele bouwblokken.

Belangrijk voor het beeld van het intensieve productielandschap is de manier waarop de bouwblokken worden ingedeeld. De schaal/korrelgrootte van het oorspronkelijke landschap, het beeld vanaf de wegen, en het beeld vanuit de omliggende landschappen zijn daarbij criteria. Voor zowel het kampenlandschap en de oude bouwlanden als voor de jonge ontginningen is een inrichtingsprincipe ontwikkeld.

Ten behoeve van de ontwikkelingen aan Achmaalseweg 127a en 129 is een landschapsplan opgesteld waarin een goede landschappelijke inpassing wordt beschreven. Bij het bepalen van de juiste landschapspakketten is uitgegaan van de landschapsvisie van gemeente Zundert. In paragraaf 3.2.3 en 4.3.3 is beschreven hoe aan de landschappelijke inpassing wordt voldaan. Korte termijn wordt

4.4.5 Bestemmingsplan Woongebieden Zundert

Op de planlocaties Achmaalseweg 127a en 129 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' van kracht. Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 24 september 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Daarnaast gelden op de planlocatie de regels uit de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Zij vervangen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. De 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is op 11 juli 2017 vastgesteld. Het derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van destijds de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.

In figuur 10 is de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' weergegeven. De planlocatie Achmaalseweg 129 heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak en de functieaanduiding 'bomenteelt'. De planlocatie Achmaalseweg 127a heeft de bestemming 'Wonen'. Op beide locaties is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Daarnaast ligt over het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Binnen de vigerende bestemmingsplan is het voorgenomen initiatief niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan moet partieel worden herzien middels een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'

Hoofdstuk 5 Milieu- en overige aspecten

5.1 Algemeen

Op de locatie Achtmaalseweg 127a is momenteel reeds een burgerwoning gevestigd. Het bestemmingsvlak 'Wonen' van de locatie Achtmaalseweg 127a dient vergroot te worden ten behoeve van het bijbehorend bijgebouw. Op de locatie Achtmaalseweg 129 staat momenteel een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorend bedrijfsgebouw. De locatie Achtmaalseweg 129 is niet meer in gebruik voor een agrarische bedrijfsvoering. Het initiatief is om de bestemming om te zetten naar 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van een drankenhandel en verhuurbedrijf. Het huidige bestemmingsplan dient te worden herzien door middel van een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. In onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieu hygiënische aspecten welke betrekking hebben op het plangebied uiteengezet.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

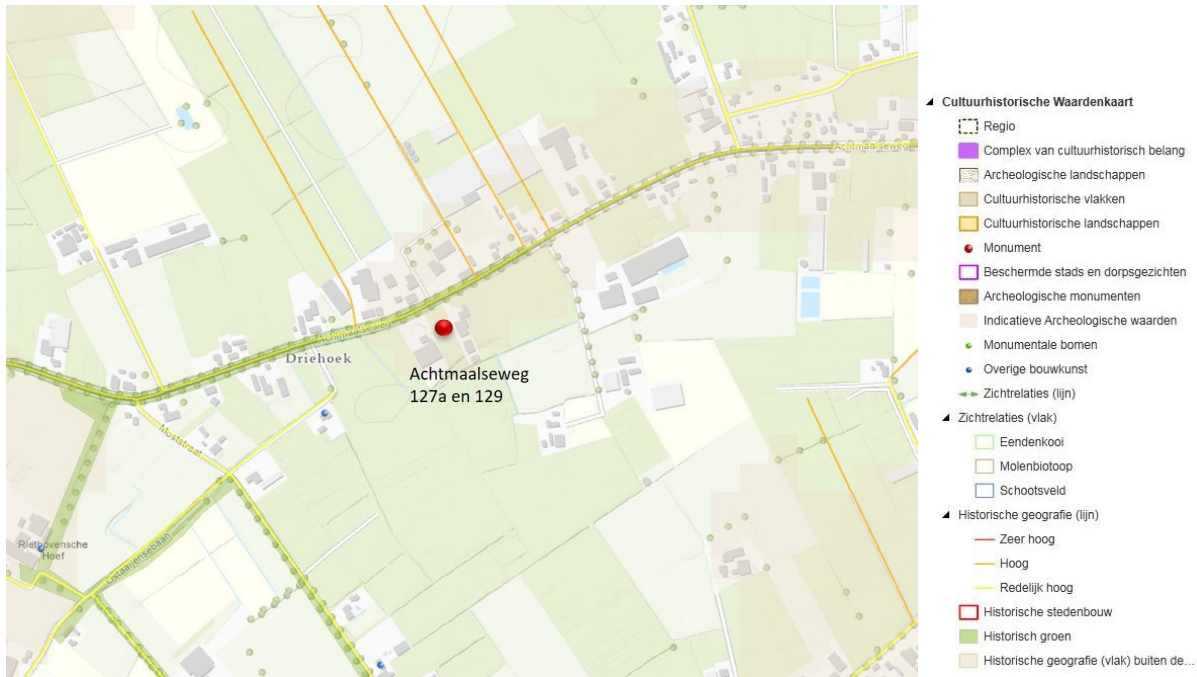
Wettelijk toetsingskader

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.

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan 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 vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 planproces naar voren wordt gehaald.

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

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 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 10) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch landschap genaamd 'Baronie'. Daarnaast is de Achtmaalseweg aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. De laanbeplanting aan de Achtmaalseweg is aangeduid als 'Historisch groen'.

Cultuurhistorische landschappen

De planlocatie valt binnen het cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. Het gebied bevat tal van sporen van vroegere turfwinning, onder meer in de vorm van tal van turfvaarten. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. De planlocaties betreffen beide geen landgoed en er zijn ook geen beken of turfvaarten in de directe omgeving aanwezig. Op de planlocaties vinden geen ontwikkelingen plaats die van invloed kunnen zijn op de cultuurhistorische landschappen.

Historische geografie

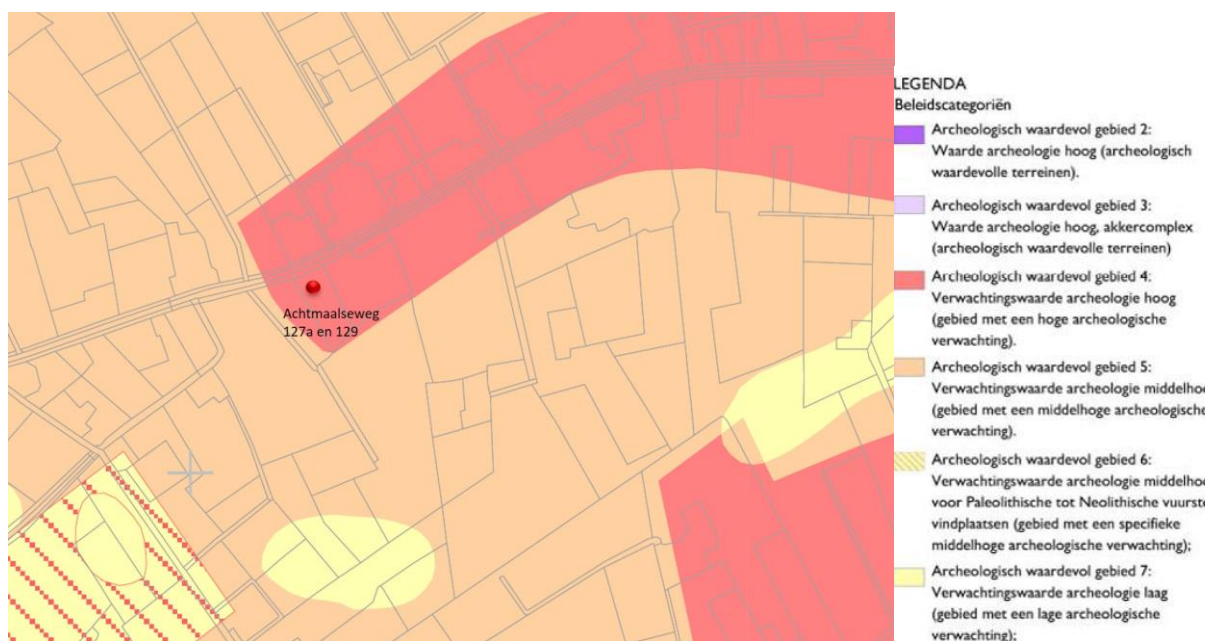
De Achtmaalseweg is aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. Daarnaast is de laanbeplanting aan de Achtmaalseweg aangeduid als Historisch groen. Het betreft hier herkenbare en relatief gave elementen van het historisch landschap. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant. De provincie wil de geografische lijnen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Het initiatief voorziet niet in een wijziging die van invloed is op de aanwezige structuren er vinden geen wijzigingen plaats die van invloed kunnen zijn op de historische geografie van de Achtmaalseweg.

Daarnaast heeft gemeente Zundert de archeologische verwachtingen in beeld gebracht door de 'Nota Archeologie Gemeente Zundert' en vervat in een Archeologische beleidskaart. Waar nodig heeft dit beleid een doorvertaling in het vigerende bestemmingsplan gekregen. In de volgende paragraaf (5.2.2 Archeologie) wordt hier nader op in gegaan.

5.2.2 Archeologie

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, dient het bodemarchief met zorg ontsloten 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.

In figuur 11 is ter plaatse van de Achmaalseweg 127a en 129 een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied voor het grootste gedeelte is gelegen in het archeologisch waardevol gebied 4 ‘Verwachtingswaarde archeologie hoog’ en voor een klein gedeelte is gelegen in het archeologisch waardevol gebied 5 ‘Verwachtingswaarde archeologie middelhoog’.



Figuur 13: Uitsnede Archeologische beleidskaart Zundert (bron: Nota Archeologie Gemeente Zundert)

Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie – hoog

Deze beleidscategorie omvat de categorie ‘hoge archeologische verwachting’ van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft (landschappelijke) zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 500 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog

Deze beleidscategorie omvat de categorie ‘middelhoge archeologische verwachting’ van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te

stellen of er sprake is van behoudens waardige archeologische waarden. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is ter plaatse van de planlocaties de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' opgenomen. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Naar aanleiding van het initiatief vinden er geen grondroerende activiteiten plaats. Het voorliggende plan heeft enkel betrekking op het wijzigen van de bestaande bestemmingen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' blijft ongewijzigd gehandhaafd. Wanneer er in de toekomst grondroerende werkzaamheden worden verricht, wordt door het bevoegd gezag getoetst of voor de betreffende activiteiten een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het aspect archeologie staat het voorgenomen initiatief niet in de weg. Er dient geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.3 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

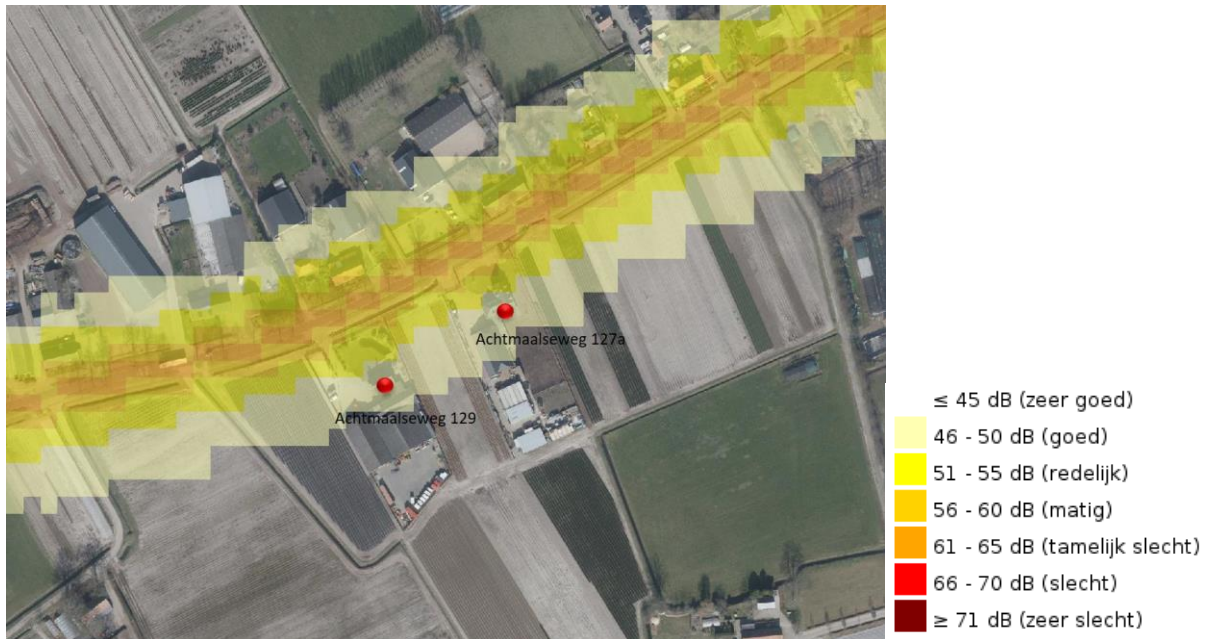
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten; woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorgegebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buiten stedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van Lden – 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De planlocaties zijn gelegen aan de Achtmaalseweg te Zundert. De Achtmaalseweg betreft een lokale verbindingsweg en heeft een maximum snelheidsregime van 60 km/h. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming van Achtmaalseweg 129 omgezet naar een bedrijfsbestemming, daarnaast worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het initiatief op de planlocaties heeft geen invloed op de geluidsnormen in het milieuspoor. Op basis van art. 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt onder andere het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een bedrijfswoning op de locatie Achtmaalseweg 129. De bestaande burgerwoning aan Achtmaalseweg 127a blijft eveneens gehandhaafd.

Tenzij er sprake is van een historisch gegroeide situatie, waarvan de nadelige gevolgen zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer als aanvaardbaar kunnen worden geacht, kan een onderzoek benodigd zijn. Dat is niet het geval, zie hiervoor de nadere onderbouwing in de volgende alinea. Op basis van de Wet geluidhinder wordt een woning slechts eenmalig getoetst. Een akoestisch onderzoek voor het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is dus niet benodigd.



Figuur 14: Uitsnede kaart Atlas van de Leefomgeving, Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)

Geconcludeerd kan worden dat er geen onderzoek benodigd is en dat er bouwkundig dan ook geen aanpassingen aan de bestaande woningen benodigd zijn. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' wordt aanvullend nog wel een indicatie gegeven van de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen. Daar een nader onderzoek niet benodigd is (zoals hiervoor beschreven) wordt voor de indicatie gebruik gemaakt van de kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)' van Atlas van de Leefomgeving. Deze kaart geeft een ruwe inschatting van de geluidskwaliteit rondom alle rijkswegen, provinciale en gemeentelijke wegen in Nederland. Op basis van deze kaart, zie figuur 12, blijkt dat het verkeer op de Achtmaalseweg ter plaatse leidt tot een geluidbelasting van tussen 46 en 55 dB op de voorgevel van de woningen. De planlocaties zijn direct gelegen aan de Achtmaalseweg waardoor de woningen op circa 25 meter (Achtmaalseweg 127a) en circa 41 meter (Achtmaalseweg 129) van de as van de weg zijn gelegen. De geluidskwaliteit is op basis van de kaart aan te geven als 'redelijk' tot 'Goed'. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' kan worden geconcludeerd dat hiermee het geluidsniveau aanvaardbaar is. De historisch gegroeide situatie zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de twee bestaande woningen. Gelet op voorgaande is een akoestisch onderzoek niet benodigd.

5.4 Hinder en bedrijven

5.4.1 Richtafstanden bedrijven

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;

- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Omgevingstype

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

De locaties Achtmaalseweg 127a en 129 liggen in het, door de VNG-publicatie aangegeven, 'gemengd gebied'. In deze publicatie is het gemengd gebied beschreven als onder andere een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. De locaties aan de Achtmaalseweg is gelegen aan een lintbebouwing in het buitengebied van Zundert. De Achtmaalseweg betreft een ontsluitingsweg vanuit de kern Zundert richting het buitengebied en de kern Achtmaal. Langs de Achtmaalseweg wisselen diverse woon- en (agrarische)bedrijfslocaties wisselen elkaar op een korte afstand af. Hier en daar is tussen de bebouwing een agrarisch perceel gelegen.

Richtafstanden

Op de locatie Achtmaalseweg 129 wordt een nieuw bedrijf gevestigd. Het bedrijf (Jack Roovers Drankenhandel en Verhuur) aan de Achtmaalseweg 129 betreft een drankenhandel en verhuurbedrijf welke is gespecialiseerd in het leveren van dranken en toebehoren voor feesten en partijen op locatie. Het bedrijf kan volgens de VNG-publicatie worden ingedeeld bij 'Groothandel in dranken' en heeft een bijbehorende milieucategorie 2.

Tabel 2: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Groothandel in dranken	Achtmaalseweg 129	2	0 m	0 m	10 m	0 m

In de omgeving van de bedrijfslocatie aan de Achtmaalseweg 129 zijn diverse burger- en bedrijfswoningen aanwezig. De kortste afstand van het bouwvlak behorende bij de drankenhandel en verhuurbedrijf aan de Achtmaalseweg 129 tot aan de bestemmingsvlakken / bouwvlakken van omliggende locatie, is ruim 17 meter. De omliggende locaties ondervinden daardoor, op basis van de richtafstanden vanuit de VNG-publicatie, geen hinder door het vestigen van de drankenhandel en verhuurbedrijf op de locatie Achtmaalseweg 129. Aangenomen mag worden dat bij de omliggende woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd.

Daarnaast dient bekeken te worden, of de omliggende bedrijven de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (op beide planlocaties) niet belemmeren. In de omgeving zijn een aantal (agrarische)bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van 200 meter van de planlocaties zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocaties, uitgaande van een gebiedstypering 'gemengd gebied'. Enkel de kortste afstand tot aan de planlocaties is weergegeven.

Tabel 3: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Milieucat.	Richtafstand omgevingstype 'gemengd gebied' in meter				Afstand bouwvlak tot bestemmingsvlak aan Achtmaalseweg 127a en 129 meter
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Melkveehouderij	Achtmaalseweg 123	3.2	50	10	10	0	185 m
Glastuinbouw bedrijf	Achtmaalseweg 130c	2	0	0	10	0	133 m
Agrarisch bedrijf (voormalig agrarisch bedrijf)	Achtmaalseweg 136	n.v.t.	-	-	-	-	22 m

Boomteelt bedrijf	Achtmaalseweg 138	2	0	0	10	0	17 m
Boomteelt bedrijf	Achtmaalseweg 140	2	0	0	10	0	20 m
Agrarisch bedrijf	Achtmaalseweg 140a / 142	3.2	50	10	10	0	116 m
Boomteeltbedrijf	Ostaaijensebaan 5	2	0	0	10	0	160 m

In bovenstaande tabel zijn alle bedrijven in een straal van 200 meter in beeld gebracht. De aanwezige bedrijven rondom het plangebied liggen op een dermate afstand dat hinder van deze bedrijven uitgesloten kan worden. Uit bovenstaande blijkt dat voldaan wordt aan de richtafstanden zoals beschreven in de VNG-publicatie.

Wanneer men kijkt naar de maximale planologische situatie is binnen het vigerende bestemmingsplan op de locaties met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' een grondgebonden veehouderij bedrijf (niet zijnde een intensieve veehouderij) mogelijk. Hierbij hoort een richtafstand van 100 meter voor het aspect 'geur' volgens de VNG-publicatie. De gebruiksregels van het vigerend bestemmingsplan sluiten echter de omschakeling naar een grondgebonden veehouderij bedrijf uit (artikel 4.5.8. lid m). Voor een ander type grondgebonden teeltbedrijf zijn in de VNG handreiking dezelfde richtafstanden opgenomen als voor een boomteeltbedrijf. Omschakeling in de toekomst naar een grondgebonden veehouderij op de omliggende agrarische locaties is daarom niet mogelijk. Een goed woon- en leefklimaat kan daarbij gegarandeerd worden.

De locatie Achtmaalseweg 136 heeft ook de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Echter heeft deze locatie daarnaast de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' (vab). Gemeente Zundert heeft de locaties met de aanduiding 'vab' planologisch vastgezet. Op deze locaties geldt een algeheel bouwverbod en elke vorm van gebruik anders dan het wonen in het voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gezien als strijdig gebruik (zie artikel 4.2.1.2 en artikel 4.5.8 lid c, 3^e herziening bestemmingsplan buitengebied). Het voeren van een agrarisch bedrijf of ander soortig bedrijf is hier dan ook niet toegestaan, ook al heeft het de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Er gelden op deze locatie geen richtafstanden tot bedrijven. Wanneer er op deze locatie in de toekomst een bedrijf wil vestigen, moet de planologische situatie aangepast worden alvorens het bedrijf zich kan vestigen. Daarnaast is het vestigen van een agrarisch veehouderij bedrijf niet mogelijk op basis van de gebruiksregels (artikel 4.5.8 lid m)

5.4.2 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

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 veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij 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 oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. De bestaande woningen aan Achtmaalseweg 127a en 129 te Zundert kunnen gezien worden als een geurgevoelig object. Voor de planlocaties dient te worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocaties aan de Achtmaalseweg acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de

geurbelasting op de planlocatie door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Zundert kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen geurverordening, voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat worden daarom de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd.

Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Zundert is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129 zijn gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 14 odour units ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 14 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Dan geldt een vaste afstand. De bestaande woningen aan de Achtmaalseweg 127a en 129 kunnen gezien worden als een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij voor omliggende bedrijven. Gekeken moet worden of op de planlocaties een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of het initiatief geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande figuur weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit Web-BVB met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van het jaar 2021 en zijn daarmee actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het Web-BVB is ingevoerd. Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er overbelaste situaties aan de orde zijn, is een gedetailleerde achtergrondberekening benodigd.



Figuur 15: Uitsnede achtergrondbelastingkaart, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Uit figuur 13, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor de locaties Achtmaalseweg 127a en 129 op basis van de achtergrondbelasting als 'zeer goed' is aan te merken. Op de planlocatie is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Aan de Achtmaalseweg 127a en 129 is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te

verwachten is dat er op basis van de voorgrondbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.

Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 4.1 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het dierverblijf en geurgevoelige objecten. De minimale afstand buiten de bebouwde kom betreft 50 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 5.1 van de Wet geurhinder en veehouderij een minimale afstand aangehouden te worden van 25 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object.

Aan de Achtmaalseweg 123 is een melkveehouderij gevestigd waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn. Het omzetten van de agrarische bestemming in de bestemming 'Bedrijf' en het vergroten van de bestemming 'Wonen' komt op ruim 185 meter afstand van het bestaan agrarisch bouwvlak aan de Achtmaalseweg 123. De afstand van 50 meter wordt hiermee ruimschoots behaald. Er is derhalve sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden. Daarnaast leiden de ontwikkelingen aan de Achtmaalseweg 127a en 129 niet tot een belemmering voor het agrarisch bedrijf aan de Achtmaalseweg 123.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen op de planlocatie Achtmaalseweg 127a en 129 en dat een goed woon- en leefklimaat geborgd is.

5.4.3 Gezondheidsaspecten

Toetsingskader

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönose. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönose zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RvM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenveehouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenveehouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te

komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof zoals deze staan beschreven in paragraaf 5.4.2 en 5.6. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Beoordeling

De planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129 zijn niet gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenveehouderij en niet binnen een cirkel van 1km van een pluimveehouderij. De dichtstbijzijnde geitenveehouderij is gelegen op circa 4 kilometer afstand. Het onderhavig bestemmingsplan laat overigens geen nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van meer of ander type veehouderijen, dan reeds in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', zijn bestemd die eventueel zouden kunnen bijdragen aan een verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat ter plaatse van de planlocatie. Daarbij wordt er binnen het plangebied met onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe woningen of andere functies bestemd die bescherming behoeven. Het betreft bestaande woningen waarbij de bestemming wordt omgezet. De ontwikkeling op de planlocaties kent een beperkte omvang.

In geval van twijfel over eventuele gezondheidsrisico's wordt de Handreiking veehouderij en volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht gehanteerd en het daarin opgenomen stappenplan. In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting niet groot. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. De bestaande intensieve veehouderijen hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' slechts beperkt de ruimte om uit te breiden, namelijk alleen binnen hun geldende bouwvlak. Gezondheid en duurzame ontwikkeling zijn daarbij belangrijke voorwaarden, die al in de BZV zijn verwerkt. Ook voor de melkveehouderijen geldt dat deze moeten voldoen aan de BZV. Door het stappenplan te doorlopen, blijkt dat er geen gezondheidsrisico's te verwachten zijn en ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en leefklimaat te garanderen is.

Tabel 3: Stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid

Stappenplan 2.0: Beoordeling of advisering vanuit de GGD door het OT geadviseerd wordt	Voldoet?	Opvragen advies GGD
<u>1. Endotoxine</u> (varkens-/pluimveehouderijen): door de Gezondheidsraad is een advieswaarde van 30 EU/m³ voorgesteld, welke door de GGD en het Ondersteuningsteam is overgenomen. Rondom 500 meter van individuele pluimveehouderij is een overschrijding van deze advieswaarde mogelijk. Bij individuele varkenshouderijen is deze overschrijding tot op een afstand van 200 meter mogelijk. Het plangebied bevindt zich buiten de aan te houden richtafstanden.	Ja.	Nee.
<u>2. Emissies:</u> de ontwikkeling leidt een toename in de emissie voor geur, fijnstof en/of ammoniak. Uit het Volksgezondheidsonderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak afkomstig van veehouderijen. Indien sprake is van een toename van de emissie is dit in principe vanuit het streven naar omgevingsbewust handelen geen gewenste situatie. In dit geval kan om advies aan de GGD gevraagd worden. De beoogde omzetting van het agrarisch bedrijf naar een drankenhandel en verhuurbedrijf aan de Achtmaalseweg 129 en het vergroten van het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Achtmaalseweg 127a, verzorgt niet in een	Ja.	Nee.

toename van fijnstof, micro-organismen en ammoniak.		
<u>3a. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader:</u> op grond van de Wet geur- en veehouderij kan er sprake zijn van overbelasting voor wat betreft geur. Indien er sprake is van overbelasting, wordt een locatie-specifiek advies door de GGD geadviseerd. Er dient een acceptabel geurbelasting met betrekking tot de voorgrond- en achtergrondbelasting te zijn en er moet worden voldaan aan het principe 'vaste afstanden'. De dichtstbijzijnde inrichting waar enkel dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden, Achtmaalseweg 123, is op circa 185 meter van het plangebied verwijderd. In paragraaf 5.4.2 is nader toegelicht dat deze situatie acceptabel is en niet leidt tot een onevenredige (geur)hinder.	Ja.	Nee.
<u>3b. Ten aanzien van het aspect geur kan ook worden gekozen voor gezondheidskundige uitgangspunten:</u> De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) het best beschikbare beeld van de relatie tussen achtergrondbelasting geur van veehouderij en mate van geurhinder geeft. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% van de woonkern geur gehinderd. Voor de achtergrondbelasting houdt dit dat een norm van 5 ouE/m³ in. Daarnaast geldt voor diersoorten zonder wettelijke geuremissiefactor een aan te houden afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming van 100 meter. Zie punt 3a en de verwijzing naar de achtergrondbelastingkaart. Er is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat op basis van geur.	Ja.	Nee.
<u>4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij:</u> Het gecombineerd houden van dieren kan van invloed zijn op eventuele risico's op de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een verhoogde infectiedruk en het risico op vermenging van bacteriën/ virussen. Nieuwe situaties met gemengde dieren zijn vanuit volksgezondheid niet gewenst. Het voorgaande kan ook gelden als een varkensbedrijf en pluimveebedrijf dicht bij elkaar liggen. De minimaal gewenste onderlinge afstand tussen de inrichtingsgrenzen van veehouderijen bedraagt 100 meter. Het planvoornemen maakt geen nieuwe veehouderij mogelijk.	Ja.	Nee.
<u>5. Afstand geitenhouderijen, pluimveebedrijven en overige veehouderijen:</u> In oktober 2011 is door de GGD Nederland het standpunt naar buiten gebracht dat bij nieuwe ontwikkelingen (gevoelige bestemmingen of nieuwe veehouderijen) een afstand van minimaal 250 meter aangehouden moet worden tussen veehouderijen en een bebouwde kom of gevoelige bestemmingen. Voor geitenhouderijen geldt een aan te houden afstand van 2 kilometer, voor pluimveebedrijven een aan te houden afstand van 1 kilometer en voor overige veehouderijen een aan te houden afstand van 250 meter. Indien een ontwikkeling op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom, is het advies een aanvullende risicobeoordeling te laten uitvoeren. Pluimveehouderijen zijn allen op een afstand van meer dan 1 km van het plangebied gelegen. Ook zijn er geen geitenhouderijen gelegen binnen 2 km van het plangebied. In voorgaande is aangetoond dat de aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving niet leidt tot onevenredige gezondheidsklachten. Een nader onderzoek of advies is dan ook niet benodigd.	Ja.	Nee.
<u>6. Er is sprake van bewerking of verwerking van mest of als zelfstandige activiteit,</u> Het planvoornemen maakt geen activiteiten met betrekking tot het bewerken of verwerken van mest mogelijk.	Ja.	Nee.
<u>7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.</u>	Ja.	Nee.

Er zijn geen signalen die duiden op een (significante) ongerustheid met betrekking tot de volksgezondheid in de omgeving van het plangebied.		
--	--	--

Het bovenstaande stappenplan is doorlopen. Het planvoornemen voldoet aan alle voorwaarden. Binnen het plangebied treedt daarmee geen verhoogd risico voor de volksgezondheid op voor de bewoners. Advisering door de GGD wordt niet noodzakelijk geacht. Het gezondheidsaspect ten aanzien van de omliggende veehouderijen geeft geen belemmering voor het initiatief.

5.4.4 *Spuitzones van omliggende boomkwekerijpercelen*

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt (opwaartse bespuitingen) dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In relatie tot omliggende gronden hebben de planlocaties aan de Achtmaalseweg 127a en 129 derhalve mogelijk te maken met spuitzones. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomteeltbedrijven een richtafstand van 30 meter. De minimale afstand tussen boomgaarden en nabijgelegen gevoelige objecten is niet wettelijk vastgelegd. Door het ontbreken van wetgeving is, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische bedrijven, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, niet onredelijk is. Deze 50 meter richtafstand is afkomstig van de open fruitteelt uit de Betuwe en is inmiddels al meer dan 20 jaar oud. Volgens vaste rechtspraak kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt op basis van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden betreffen onder andere het type gewasbeschermingsmiddel, de spuittechniek, de windrichting, de bladsituatie van de fruitbomen (vol of kaal), gehinderde (beperkt of kort van duur), een windhaag, groen haag, sloot en dergelijke. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen. Verder is het relevant om te melden dat in de tijd van het bepalen van de 50 meter richtafstand veel minder rekening gehouden werd met de toepassing van drift reducerende spuitmethoden en dat de toelatingsprocedure van (schadelijke) gewasbeschermingsmiddelen veel minder streng was. De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. De les in de praktijk is dus dat de richtafstand van 50 meter die ooit in de jurisprudentie is opgenomen al lang niet meer in beton gegoten is.

De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt daarnaast eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt. In het besluit staat dat een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% (vanaf 1 januari 2018 verplicht) dan wel 90 % reduceert ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. In Nederland wordt daarom doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling). Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De vraag die gesteld kan worden is of de richtafstand van 50 meter, die in het verleden ontstaan is door jurisprudentie, nog wel steeds actueel is.

De planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129 zijn direct aansluitend aan landbouwgronden gelegen, hiermee wordt 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 fruitboomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. Rondom de planlocatie worden voornamelijk grondgewassen geteeld. Op de landbouwpercelen rondom de planlocaties worden lage grondgewassen geteeld in de vorm van laag bosplantsoen.

Voor de planlocaties is de situatie in beeld gebracht. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met diverse bedrijvigheid en burgerwoningen. Gemeente Zundert heeft het gebied aangewezen als 'boomteeltontwikkelingsgebied Zundert', waar uitgebreide mogelijkheden geboden worden voor boomteelt met betrekking tot teeltondersteunende voorzieningen. Een aantal van de omliggende gronden welke direct grenzen aan het plangebied hebben hierdoor de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'.

Het kadastrale perceel ZDT, sectie T, nummer 2611 betreft het huisperceel van de locatie Achtmaalseweg 127a. Op een gedeelte van het perceel zijn de opstallen van Achtmaalseweg 127a gevestigd. Het overige gedeelte van het perceel is in gebruik door een boomkweker in de buurt en wordt ingezet ten behoeve van het telen van lage grondgewassen (gewassen tot circa 0,50 meter hoogte). Het perceel is gelegen rondom de locatie Achtmaalseweg 129 en aan de zuidwest zijde van de locatie Achtmaalseweg 127a. Het kadastrale perceel 2611 is momenteel in gebruik voor het kweken van laag bosplantsoen. De gewassen die op dit perceel geteeld worden, worden neerwaarts bespoten. Daarnaast moet sinds 1 januari 2018 gebruik gemaakt worden van een spuittechniek die ervoor zorgt dat de drift met 75% wordt gereduceerd.

Rondom de locatie Achtmaalseweg 129 is een bestaande beukenhaag aanwezig van circa 2 tot 2,5 meter hoogte. De beukenhaag blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Voor het borgen van behoud en onderhoud krijgt de haag de bestemming 'Groen – Landschapselement'. Het is aannemelijk dat de bestaande beukenhaag fungeert als een windhaag ten behoeve van drift richting de planlocatie. De haag is circa 1,5 tot 2 meter hoger dan de teelt op het perceel. Hierdoor wordt voorkomen dat drift, mocht deze al ontstaan, tot aan de woning en achtertuin reikt. Aan de achterzijde van de locatie Achtmaalseweg 129 (zuidzijde) wordt een nieuw landschapselement in de vorm van een 'landschapsbomen' gerealiseerd inclusief de bestaande haag. Ook dit nieuwe element zorgt ervoor dat drift, afkomstig van de naastgelegen percelen, tot een minimum beperkt wordt. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat geen negatieve effecten omtrent drift te verwachten zijn op deze planlocatie.

Ook op de locatie Achtmaalseweg 127a is een bestaande beukenhaag van circa 1,5 tot 2 meter aanwezig, waarbij het aannemelijk is dat deze haag voor een gedeelte fungeert als een windhaag ten behoeve van drift richting deze planlocatie. Voor het borgen van behoud en onderhoud krijgt de haag de bestemming 'Groen – Landschapselement'. Daarnaast is het perceel ZDT, sectie T, nummer 2611 in eigendom van de initiatiefnemer woonachtig op Achtmaalseweg 127a. Met de huurder van de gronden kunnen contractueel afspraken gemaakt worden over het gebruik van gewas beschermingsmiddelen op de omliggende landerijen.

Aan de oostzijde van de planlocatie Achtmaalseweg 127a ligt het perceel ZDT, sectie T, nummer 77. Ook deze gronden worden ingezet ten behoeve van het telen van lage grondgewassen. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. De gewassen op dit perceel worden neerwaarts bespoten wat drift afkomstig van dit perceel tot een minimum beperkt. Daarnaast erop gelet dat het landbouwperceel gelegen is aan de oostzijde van de planlocatie en dit, zoals eerder aangegeven, een gunstige ligging heeft door de overwegende heersende windrichting in Nederland. De verspreiding van drift (mocht deze al aanwezig zijn) afkomstig van het perceel aan de zuidoostzijde zal zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de planlocatie. Bij deze planlocatie speelt de windrichting een voorname positieve rol. Negatieve effecten omtrent drift zijn ook voor deze percelen niet te verwachten.

Aan de noordzijde van de planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129, zijn de percelen ZDT, sectie U, nummers 326, 327, 328, en 329 gelegen. Al deze zijn percelen zijn op een dusdanige wijze ingericht dat drift afkomstig van deze percelen nagenoeg uitgesloten kan worden. Aan de zijde van de planlocaties is op deze percelen de bedrijfswoning, dan wel burgerwoning gevestigd met daarnaast bijbehorende bouwwerken in de vorm van een loods of garage. Tussen de planlocaties en deze percelen is daarnaast de Achtmaalseweg met aan beide zijde een fietspad gelegen. De (bedrijfs)woningen zijn allen aan de Achtmaalseweg gericht en hebben allen een voortuin. Het is niet aannemelijk dat in de voortuin langdurig verbleven wordt. Gezien de situaties op deze

locatie is het aannemelijk dat er geen gewasbeschermingsmiddelen gebruik worden en dat deze percelen in de toekomst niet in gebruik genomen kunnen worden voor boomteelt. In relatie tot deze percelen zijn geen negatieve effecten omtrent drift te verwachten.

Gelet op bovenstaande factoren wordt de nieuwe situatie op de planlocaties verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Het is voorstelbaar dat de planlocaties, in relatie tot de omliggende landbouwgronden, geen negatief effect ervaart met betrekking tot drift. Het aspect drift dient hierdoor geen belemmering te vormen voor het omzetten van de huidige agrarische bestemming naar de bestemming 'Bedrijf' op de locatie Achtmaalseweg 129 en het vergroten van het bestemmingsvlak 'Wonen' op de locatie Achtmaalseweg 127a.

5.5 Bodem

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige en toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van eventuele 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.

De locatie Achtmaalseweg 127a wordt reeds ingezet als burgerwoonlocatie en heeft de bestemming 'Wonen'. De woning is omstreeks 2009 gebouwd. Daarbij vinden op deze locatie geen bouwwerkzaamheden plaats naar aanleiding van onderhavig bestemmingsplan. De bijbehorende loods, gebouwd in 2015, welke is gesitueerd achter de burgerwoning staat binnen het agrarisch bouwvlak van de locatie Achtmaalseweg 129, maar is echter nooit in gebruik geweest als agrarische bedrijfsbebouwing. De loods is van begin af aan in gebruik geweest voor de opslag van de verzameling van de eigenaar van Achtmaalseweg 127a. Er hebben op deze locatie dan ook geen bedrijfsmatige activiteiten plaats gevonden welke van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de bodemkwaliteit. In de nieuwe situatie wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' rondom de loods gesitueerd. Een onderzoek op deze locatie gezien bovenstaande factoren is daarom niet benodigd.

Op de locatie Achtmaalseweg 129 is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig met bijbehorende bedrijfsbebouwing, beide zijn opgericht rond het jaar 1974. De bedrijfsbebouwing is altijd in gebruik geweest als boomkwekerijloods voor de opslag van planten en machines. In de nieuwe situatie wordt de bestemming op de locatie omgezet van agrarisch naar een bedrijfsbestemming. De voormalige boomkwekerijloods zal worden ingezet voor de opslag en overslag van dranken en toebehoren ten behoeven van een drankenhandel en verhuurbedrijf. Doordat de bedrijfsbebouwing ingezet wordt voor opslag is het niet aannemelijk dat gedurende lange tijd mensen verblijven in de loods. Er zullen daarnaast geen verdere aanverwante gevoelige functies plaatsvinden in de bedrijfsbebouwing. Door het wijzigen van de voormalig agrarische bedrijfswoning naar een bedrijfswoning ten behoeve van de te vestigen drankenhandel en verhuurbedrijf, wordt er geen nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt dan die reeds aanwezig was. Daarnaast is het gehele terrein verhard waardoor in de loop der jaren de bodem door de agrarische activiteiten niet vervuild is. Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat ook voor deze omzetting van de bestemming geen verkennend bodemonderzoek benodigd is.

5.6 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

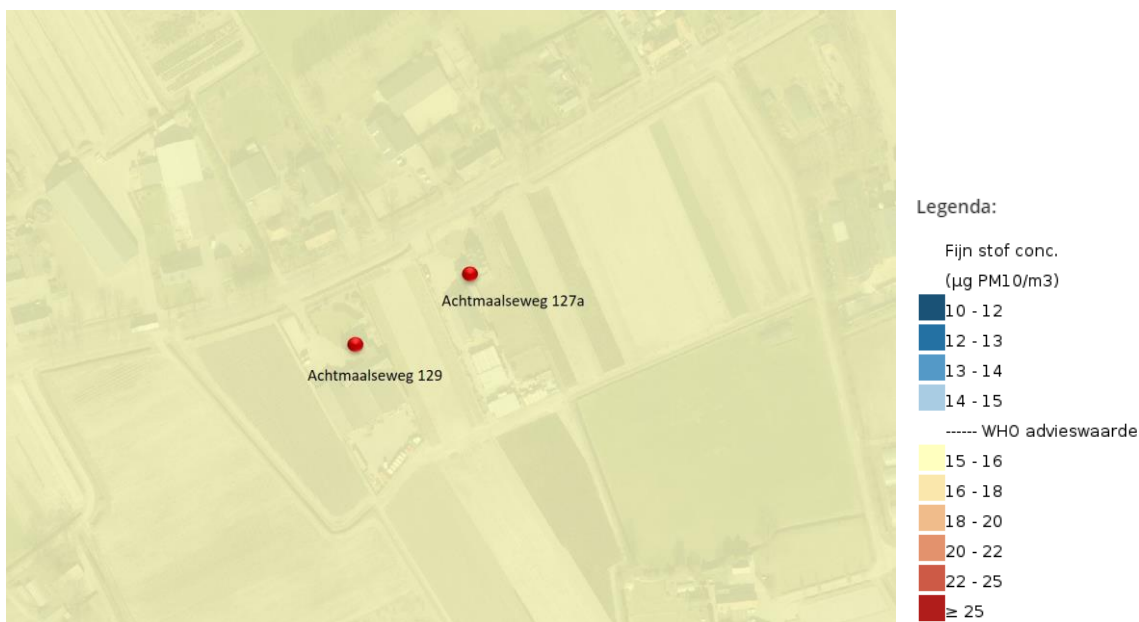
De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10 en PM2,5) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling op de locaties Achtmaalseweg 127a en 129 vallen niet onder een van de hierboven genoemde categorieën. Er vindt in het plan geen toevoeging van een nieuwe woning plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocaties aan de Achtmaalseweg 127a en 129 een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert, die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het omzetten van de bestemming naar 'Bedrijf' ten behoeve van de te vestigen drankenhandel en verhuurbedrijf aan Achtmaalseweg 129, en het vergroten van het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Achtmaalseweg 127a, zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Achtmaalseweg te Zundert. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3 %. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling op de planlocaties zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3 % grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Figuur 16: Uitsnede kaart luchtkwaliteit, fijnstof 2020 PM10 (jaargemiddelde), (Bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een nieuwe bestemming aan de Achtmaalseweg 129 en een bestaande woonfunctie aan de Achtmaalseweg 127a, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties. De coördinaten van de woningen aan de Achtmaalseweg 127a en 129 zijn bij benadering:

- x = 102231
- y = 386290

De Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

Jaartal:	PM2,5	PM10	NO2
2022	8,602	15,11	12,01
2025	7,89	15,32	11,57
2030	6,97	13,20	9,452

Deze waarden liggen ruim beneden de EU-grenswaarde van PM10 en NO2 van 40 µg/m3 en de EU-grenswaarde van PM2,5 van 25 µg/m3. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie.

De ontwikkeling op de planlocaties valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën, maar is ook niet zonder meer te zeggen dat de ontwikkeling NIBM is. Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool.

Met deze tool is het voldoende om gegevens te hebben over de omvang van het extra verkeer en het aandeel vrachtverkeer als gevolg van het plan. Indien deze gegevens voor een plan bekend zijn, kan op basis van een berekening met de tool worden bepaald of het plan aangemerkt kan worden als NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	105
Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 17: Weergave NIBM-tool

Uit de berekening met de NIBM-tool (figuur 14) blijkt dat om over in een 'in niet betekende mate bijdrage' te kunnen beschikken, er maximaal 105 extra voertuigbewegingen op een weekdaggemiddelde kunnen zijn op een van welke locatie. Hierbij is uitgegaan van 100% vrachtverkeer. Op de locatie Achtmaalseweg 127a wijzigt de situatie niet. De locatie betreft een burgerwoonlocatie, deze blijft in de toekomst gehandhaafd. De locatie Achtmaalseweg 129 wordt omgezet van een agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijfslocatie ten behoeve van een drankenhandel en verhuurbedrijf. Op deze locatie worden geen 105 extra voertuigbewegingen verwacht, dit zullen er in de praktijk veel minder zijn op een weekdaggemiddeld. Het plan kan aangemerkt worden als NIBM. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.7 Water

5.7.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

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.

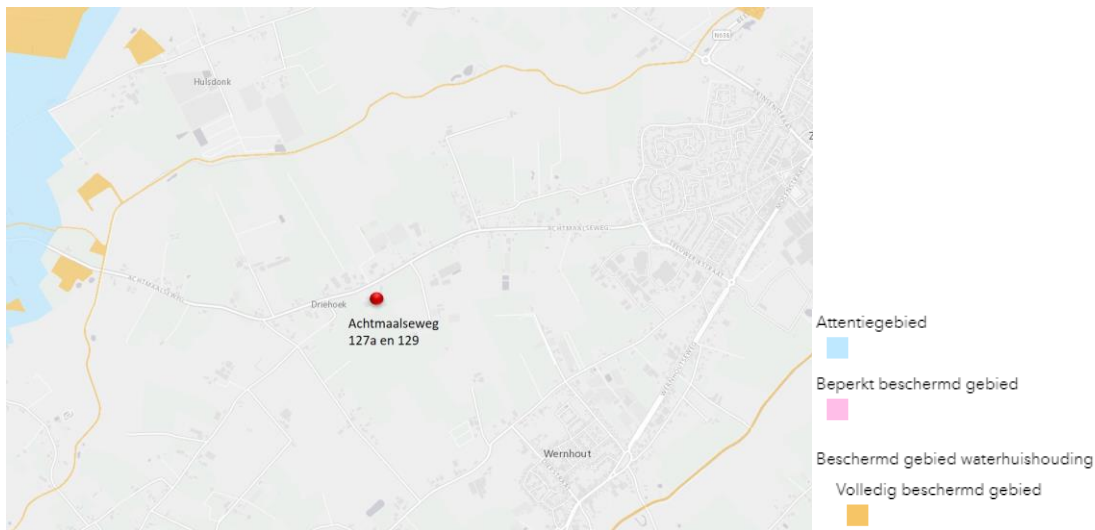
Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast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

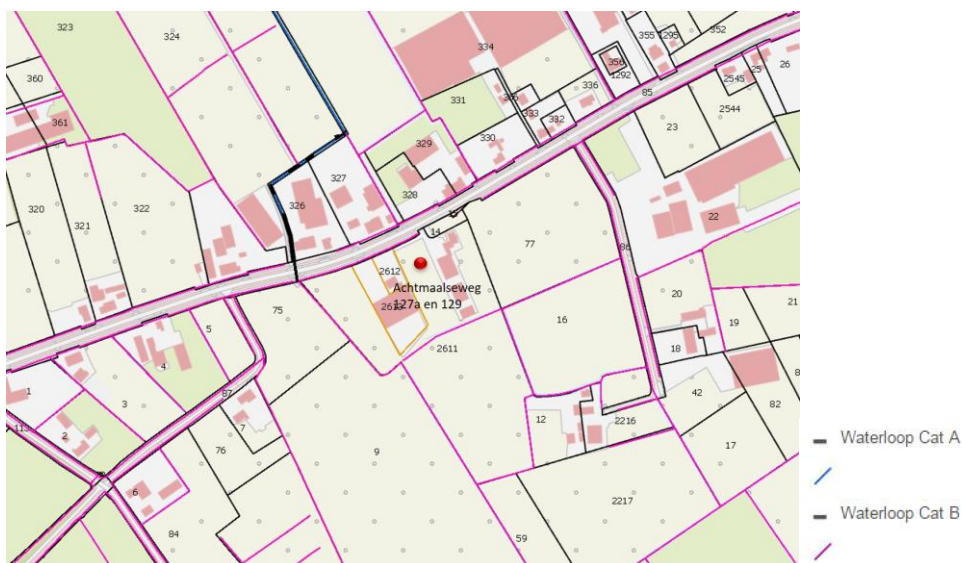
5.7.2 Grondwaterbeschermingsgebied



Figuur 18: Uitsnede Keurkaart Waterschap Brabantse Delta

Uit de beoordeling van de Keurkaart blijkt dat de planlocaties Achtmaalseweg 127a en 129 niet zijn gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of in het invloedsgebied Natura 2000. Het initiatief op de planlocaties heeft geen invloed op de bovengenoemde gebieden.

5.7.3 Waterlopen



Figuur 19: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

Uit beoordeling van de Leggerkaart blijkt dat er rondom de planlocaties diverse categorie B waterlopen gelegen zijn. Ten noordwesten van de planlocaties aan de overzijde van de Achtmaalseweg is een categorie A waterlopen gelegen. De bestaande waterlopen blijven behouden en ongewijzigd. De bestaande waterlopen worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling op de locaties Achtmaalseweg 127a en 129. De ontwikkelingen hebben geen invloed op de waterlopen.

5.7.4 Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent. Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Met de beoogde planologische ontwikkeling op de locaties Achtmaalseweg 127a en 129 worden geen nieuwe aansluitingen op de bestaande riolering gemaakt.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de Keur opgenomen dat in principe verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.

d. de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: *Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06*.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat bij afgekoppeld verhardoppervlak voor locaties kleiner dan 500 m², het is toegestaan het water direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie dan wel retentie toegepast te worden.

Er vindt geen toename plaats van verhard oppervlak op beide planlocaties. Het bestaande agrarisch bouwvlak wordt met meer dan de helft verkleind tot een bouwvlak met de bestemming 'Bedrijf'. Het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' wordt iets vergroot (dit deel valt binnen het voormalige agrarisch bouwvlak) zodat het bestaande bijbehorend bijgebouw binnen het bestemmingsvlak valt. De mogelijkheid tot het verharde van oppervlakte wordt door de bestemmingswijzigingen aanzienlijk verkleind. Daarnaast is er geen mogelijkheid om nieuwe extra bebouwing op te richten. Het is daardoor niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

5.7.5 Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit wijzigingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Die heeft in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitgebracht. Op 1 september 2021 heeft het Waterschap Brabantse Delta een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen op de planlocatie. Het advies is in bijlage 1 toegevoegd.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming zie paragraaf 4.2.7. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

5.8.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocaties liggen niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk Nederland/ EHS. Het dichtst nabije Natura 2000-gebied ligt op Belgisch/Vlaams grondgebied. Dit gebied betreft de Schietvelden-noord, hemelsbreed gelegen op circa 4 km afstand zuidelijk van het plangebied. Overige Natura 2000-gebied ligt op grotere afstand. Op 11 km hemelsbreed zuidwestelijk ligt eveneens op Belgisch grondgebied de Kalmthoutse Heide en aansluitend daarop verder in westelijke richting op Nederlands grondgebied: de Brabantse Wal, Markiezaat en Oosterschelde. Het dichtst nabije gebied in noordoostelijke richting is het Ulvenhouts Bos aan de zuidkant van Breda op hemelsbreed een afstand van 15 km. Overige Natura 2000-gebieden liggen op veel grotere afstanden van het plangebied.

Op de planlocatie Achtmaalseweg 129 wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de drankenhandel en verhuurbedrijf. De bestemming aan Achtmaalseweg 127a (wonen) blijft gehandhaafd. Op de planlocatie kunnen na de wijziging van de bestemming geen agrarische activiteiten meer plaats vinden waardoor de invloed op de Natura 2000 gebieden en op speciale beschermingszones afneemt.

Externe werking op korte afstand

Alle Natura 2000 gebieden liggen op voldoende ruime afstand waardoor geen negatieve invloeden verwacht worden van factoren met een externe werking die met een korte reikwijdte op afstand werken, als bodemtrillingen, geluids- en lichtbelasting. Redelijkerwijs en op basis van alle raadpleegbare natuurwetenschappelijk literatuur kan met volle zekerheid gesteld worden dat de geluids- en lichtbelasting die de planontwikkeling in de gebruiksfase genereert, niet van een dusdanige reikwijdte is die tot 4 km ver, de afstand tot de meest nabije Natura 2000-gebieden, reiken en daar tot een verslechtering leiden. Bodemtrillingen zijn in dit geval alleen relevant indien sprake zou zijn van heiwerkzaamheden. Op de planlocaties worden geen heiwerkzaamheden uitgevoerd. Zover bekend is eveneens geen sprake van grondwateronttrekking, diepe graafwerkzaamheden, lozen van afvalstoffen of van andere zaken die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding binnen Natura 2000-gebieden.

Stikstof

De factor stikstofuitstoot is in dit geval de enige mogelijke factor die een externe werking op grotere afstand kan genereren. In de gebruiksfase kan een verhoging van de factor stikstofdepositie plaats vinden ten gevolge van uitstoot van het verkeer dat van en naar de planlocatie Achtmaalseweg 129 ten behoeve van de drankenhandel en verhuurbedrijf rijdt. Momenteel is er nog sprake van een agrarisch bedrijf met daarbij de functieaanduiding 'bomenteelt'. Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging naar bedrijf, ten behoeve van een drankenhandel en verhuurbedrijf op de locatie Achtmaalseweg 129. Binnen de bestaande bedrijfsgebouwen vindt na de wijziging enkel de opslag en overslag van materialen en goederen plaats. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt niet voorzien in een functie waarbij sprake is van een toename aan activiteiten met stikstofemissie, dan dat in de bestaande situatie het geval is en planologisch is toegestaan. In de huidige situatie (het agrarisch bedrijf) is er al sprake van opslag, dit verandert niet.

De locatie Achtmaalseweg 127a heeft momenteel al een woonfunctie. Dit verandert niet met de planontwikkeling. Bij de woonfunctie vinden in de toekomst geen (agrarische)bedrijfsactiviteiten plaats die zouden kunnen zorgen voor een verhoging van de stikstofuitstoot. Deze locatie wordt daarom voor wat betreft de stikstofuitstoot buiten beschouwing gelaten.

Voor de activiteiten in de gebruiksfase van de Achtmaalseweg 129 (drankenhandel en verhuurbedrijf) is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de stikstofdepositieberekening (in de vorm van een Aerius berekening) blijkt dat er geen Natura 2000 gebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden. De volledige berekening is toegevoegd in bijlage 2.

5.8.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de planlocaties dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. Dit kunnen verschillende dier- en plantensoorten betreffen, bijvoorbeeld zoogdiersoorten, amfibieën, reptielen, vissen, vogels en vleermuizen.

De habitat van bijvoorbeeld amfibieën, reptielen en vissen bestaat onder andere uit stromend dan wel stilstaand water, maar bijvoorbeeld ook regenplassen en sporen van zware voertuigen waar regenwater in is blijven staan. Deze plekken vormen ideaal voortplantingswater. Op dit moment is er geen water op de locaties aanwezig ook niet op korte afstand van de planlocatie. De ontwikkelingen op de planlocaties hebben geen directe invloed op de habitat van deze beschermde soorten. Belemmering of verstoring van deze beschermde soorten is dan ook nagenoeg uitgesloten.

De vleermuis leeft onder andere in bomen en/of in gebouwen, maar ook in vleermuiskasten, grotten, bruggen en duikers. Verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen kunnen onder andere worden gevonden in spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten. Op de locaties zijn geen vleermuiskasten, grotten of bruggen aanwezig. Op de planlocaties worden ook geen bomen gekapt of bebouwing gesloopt. Ook vind er geen licht- of geluidverstoring plaats ten behoeve van nieuwbouw en/of renovatie van gebouwen. Het verstoren van mogelijke verblijfplaatsen van beschermde diersoorten is daarom uitgesloten.

De planlocaties worden daarnaast landschappelijk ingepast waardoor de biodiversiteit op de planlocatie versterkt, dit heeft weer een positief effect voor eventuele beschermde soorten op en in de omgeving van de planlocatie. Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de planlocaties kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet of nauwelijks belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

5.9 Externe Veiligheid

5.9.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.9.2 Toetsingskader

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

De gemeenteraad van Zundert heeft op 16 december 2010 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst. Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Zundert belangrijk zijn:

- voor de inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd;

- nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen, zogenaamde zeer kwetsbare objecten (zoals verzorgingstehuizen en basisscholen) zijn binnen invloedsgebieden van Bevi- inrichtingen en transportassen toegestaan voor zover gelegen binnen toxische effectafstanden, dus altijd gelegen buiten de effectafstanden voor brand en explosie;
- voor nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen binnen invloedsgebieden van Buisleidingen (effectafstand brand en explosie), voor zover gelegen buiten de 100% letaliteitsgrens, wordt maatwerk gehanteerd. Bij toepassing van maatwerk wordt de Veiligheidsregio betrokken;
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloedsgebieden te laten vallen;
- Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen), in aanvulling op de wettelijke eisen:
- de gemeente Zundert respecteert als basis de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten kan de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd op gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie. De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. Een uitsnede van de signaleringskaart is weergegeven in figuur 17. Binnen de standaard verantwoording groepsrisico zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

Legenda	Gebied	Verantwoording en advies
Geel	Kern van de risicobron, tot op 30 meter van de kern	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ¹ meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ² meter van risicobron een klein bestemmingsplan zonder bijzonder of zeer kwetsbaar object	Standaard verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Transparant	Buiten invloedsgebieden	Geen standaard verantwoording groepsrisico en geen advies Veiligheidsregio

Een verantwoording groepsrisico geldt voor alle ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten in het kader van de Wro. De feitelijke verklaring wordt vastgesteld door het bevoegd gezag, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan en/of afwijkingsbesluit.

Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
- Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
- Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

De standaard verantwoording groepsrisico is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die:

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting³ of indien er een kleiner invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting⁴, autoweg⁵ of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.

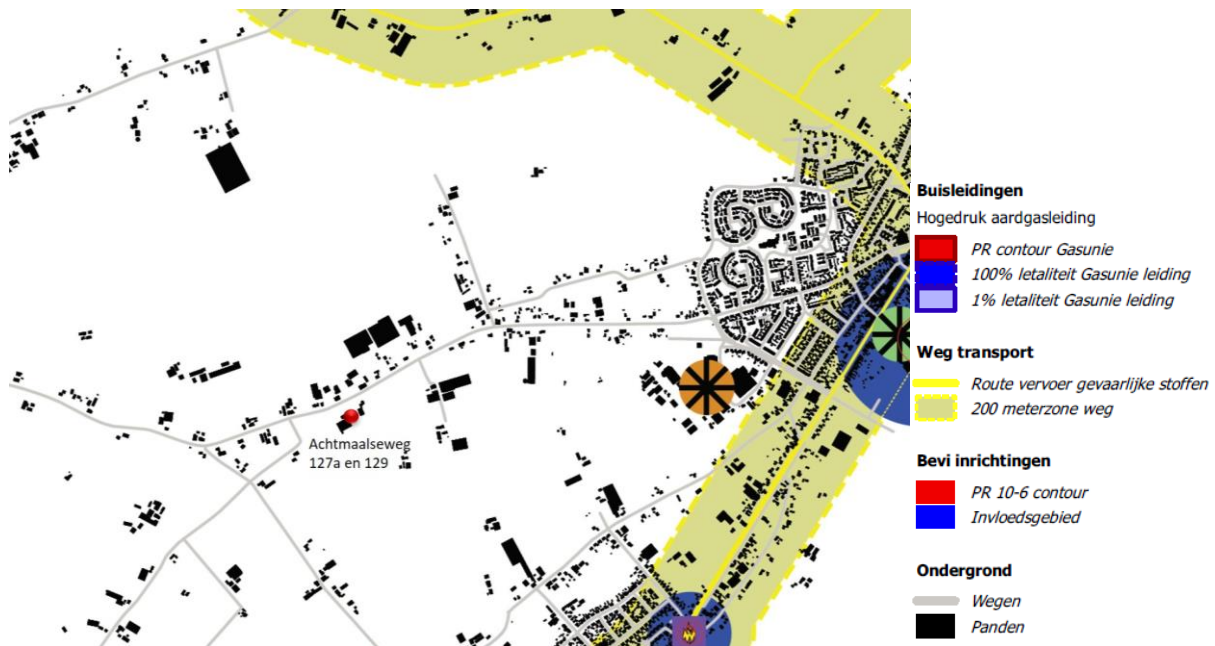
¹ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

² Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

³ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

⁴ Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

⁵ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing



Figuur 20: Uitsnede signaleringskaart gemeente Zundert

5.9.3 Beoordeling externe veiligheid

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de locaties Achtmaalseweg 127a en 129 niet in een invloedsgebied ligt van een Bevi-bedrijf, waardoor het Bevi niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transportleidingen

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Uit de signaleringskaart van de gemeente Zundert en de risicokaart van de provincie blijkt dat er geen risicorelevante buisleidingen in de directe omgeving van de locaties Achtmaalseweg 127a en 129 aanwezig zijn. De planlocaties zijn niet gelegen binnen het invloedsgebied van een dergelijke buisleiding, waardoor het Bevi niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt

dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Het plangebied aan de Achtmaalseweg 127a en 129 is gelegen binnen het invloed gebied van de Achtmaalseweg. De Achtmaalseweg valt onder het Bevt (Besluit Externe Veiligheid transportroutes). Op grond van de Bevt dient voor ontwikkelingen binnen 200 meter van een weg waarover een (significant) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het groepsrisico te worden bepaald en verantwoord. Voor het plangebied geldt een beperkte verantwoording op basis van het Bevt. Binnen de ontwikkelingen in het plangebied is enkel sprake van zelfredzame personen. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Aan de hand van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (het HART) wordt gemotiveerd waarom sprake is van een beperkte verantwoording als bedoeld in artikel 8 Bevt. Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding te kunnen leiden van grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0.1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

De Achtmaalseweg heeft geen PR 10^{-6} contour. Van een plaatsgebonden risicocontour is geen sprake wanneer de jaarintensiteit aan GF3 kleiner is dan 500. Op alle wegen in gemeente Zundert is de jaarintensiteit GF3 lager dan 500 transporten. De hoogste voorkomende intensiteit betreft 232 transporten op de N263. Het bepalen van het plaatsgebonden risico is niet van toepassing op het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

Groepsrisico

Toetsing oriëntatiewaarde

Er vindt over de Achtmaalseweg geen vervoerstroom plaats van gevaarlijke stoffen in tankwagens die stoffen bevatten uit de categorieën LT3, GT4 of GT5. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit categorie GF3 betreft 36 transporten GF3 per jaar, volgens Transportroutes gevaarlijke stoffen in de gemeente Zundert. Voor het plangebied is de woning aan de Achtmaalseweg 127a als uitgangspunt genomen, omdat deze van de twee woningen het kortste op de weg staat. De afstand van de as van de weg tot de woning bedraagt circa 25 meter. De personendichtheid bedraagt in de huidige situatie minder dan 60 personen per hectare (volgens GIS-model behorende bij rapportage Vervoer Gevaarlijk Stoffen, actualisatie 2017, gemeente Zundert). Uit tabel 1-7 (2 – zijdig bebouwing) van het HART blijkt dat de drempelwaarde in deze situatie 370 is bij de afstand tot de as van de weg van 20 meter.

Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. De GF3 bedraagt 36 transporten, dit is minder dan 10 maal de drempelwaarde van 370. Hiermee wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor het plangebied niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

Er vindt over de Achtmaalseweg geen vervoerstroom plaats van gevaarlijke stoffen in tankwagens die stoffen bevatten uit de categorieën LT3, GT4 of GT5. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit categorie GF3 bedraagt 36 transporten GF3 per jaar, volgens Transportroutes gevaarlijke stoffen in de gemeente Zundert. Uit tabel 1-7 (2 – zijdig bebouwing) van het HART blijkt dat de drempelwaarde in de huidige situatie 370 is. Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in tabel 1-7 wordt 10 % van de oriëntatiewaarde niet overschreden. De GF3 bedraagt 36 transporten, dit is minder dan de drempelwaarde. De 10 % van de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Standaard advies

Uit de zoneringskaart en het stroomschema behorende bij het Standaard verantwoording groepsrisico blijkt dat het plangebied aan de Achtmaalseweg 127 en 129 is gelegen binnen de 'blauwe zone'. Voor deze locatie geldt een beperkte verantwoording op basis van het Bevt. Daarnaast is op de planlocaties enkel sprake van zelfredzame personen. Het standaard advies van de Veiligheidsregio en de standaard verantwoording

groepsrisico zijn in deze situatie voor deze ruimtelijk ontwikkeling van toepassing. Het standaard advies en standaard verantwoording zijn toegevoegd aan de bijlage bij onderhavig bestemmingsplan in bijlage 3 en 4.

5.9.4 Brandveiligheid

Door Brandweer Midden- en West-Brabant is op 9 september 2021 een advies uitgebracht op gebied van brandveiligheid. Het volledige advies is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. De belangrijkste punten uit het advies zijn als volgt:

Bereikbaarheid

Het plangebied is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Achtmaalseweg. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Tot aan het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de bereikbaarheid. Daarnaast voldoen de bestaande wegen aan de gestelde eisen omtrent afmetingen en lasten.

Bluswatervoorziening

Voor de bepaling van de benodigde bluswatervoorziening is de planlocatie beoordeeld als een winkel- en woonfunctie in het gebiedstype buitengebied (agrarisch). Op basis van de meest actuele gegevens van de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant kan worden gesteld dat met de aanwezige bestaande bluswatervoorzieningen aan de Achtmaalseweg wordt voorzien in de behoefte aan bluswater binnen de gestelde afstanden, zoals is beschreven in de Beleidsregels.

Opkomsttijd brandweer

Op de planlocatie geldt voor de locatie Achtmaalseweg 129 een opkomsttijd van maximaal 8 minuten en voor de locatie Achtmaalseweg 127a een opkomsttijd van maximaal 12 minuten. Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Zundert niet binnen 8 minuten, maar wel binnen 12 minuten ter plaatse kan zijn. Brandweer adviseert de initiatiefnemer van de locatie Achtmaalseweg 129 na te denken over het treffen van aanvullende voorzieningen en/of het nemen van aanvullende maatregelen, die de mate van brandveiligheid vergroten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rookmelders conform NEN 2555, die er toe kunnen bijdragen dat de bewoners in een eerder stadium van een beginnende brand worden gealarmeerd. De initiatiefnemer heeft dit advies ten harte genomen.

5.10 Toetsing besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. De beoogde ontwikkeling binnen de planlocaties aan de Achtmaalseweg 127a en 129 vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r.-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' en 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplannen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven. In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader omschreven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP2012). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog).

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

6.3.1 Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die van toepassing zijn op de regels verklaard. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied

De voor 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. tuinen bij (burger)woningen;
- f. een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.

Artikel 4 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven, voor zover deze bedrijf voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2 en het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Daarnaast een beroep of bedrijf aan huis bij de bedrijfswoning, ter plaatse van de specifieke aanduiding 'Drankenhandel' een drankenhandel en verhuurbedrijf, productiegebonden en ondergeschikte detailhandel en een en ander met behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen en verhardingen.

Artikel 5 Groen – Landschapselement

De voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurlijke en/of cultuurhistorische en/of landschappelijk waardevolle landschapselementen, de inrichting en instandhouding van landschappelijke inpassing en extensief recreatief gebruik.

Artikel 6 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en/ of herstel van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/ of cultuurhistorische waarden. Het behoud, her herstel en/ of de ontwikkeling van de ecologische waarde, ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone.

Artikel 7 Wonen

Bij de bestemming 'Wonen' worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor wonen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en groenvoorzieningen.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) tevens mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene gebruiksverboden gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming in de vorm van voorwaardelijke verplichtingen voor de locatie Achtmaalseweg 127a en 129.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 14 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 17 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen', 'Bedrijf', 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' en 'Groen – Landschapselement'. Daarnaast het behouden van het volledige bijgebouw (circa 418 m²) bij de woning aan Achtmaalseweg 127a en de bedrijfsbebouwing op de locatie Achtmaalseweg 129. De gemeente Zundert heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inleiding procedure

Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. De procedure bestaat uit drie fasen: vooroverleg, ontwerp en vastgesteld plan. In de vooroverlegfase wordt vooroverleg gepleegd met alle betrokken overheden en partijen. Tijdens de ter inzage (6 weken) van het voorontwerp kan eenieder gebruik maken op het recht van inspraak. De ingekomen inspraakreacties worden beantwoord in een inspraakrapportage.

De achtereenvolgende fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (6 weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' en 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplannen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

7.2.2 Omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Voor het initiatief aan Achtmaalseweg 127a en 129 is een omgevingsdialoog gehouden. Omwonenden en bedrijven zijn geïnformeerd over de planontwikkelingen.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn vastgelegd in een verslag en overhandigd aan de gemeente. De onderdelen die minimaal zijn opgenomen in het verslag zijn:

- hoeveel en welke betrokkenen zijn er benaderd;
- hoeveel reacties / opmerkingen / vragen zijn er ontvangen;
- de inhoud van deze reacties / vragen / opmerkingen en wat hiermee is gedaan;
- of de plannen nog zijn aangepast.

De gemeente beoordeeld, aan de hand van het verslag van de omgevingsdialoog en als onderdeel van de procedure, uitsluitend of de omgevingsdialoog zorgvuldig heeft plaatsgevonden. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is aan de gemeente toegestuurd. Wegens privacy redenen wordt het verslag van de omgevingsdialoog niet als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Omgevingsdialoog

In augustus 2020 is voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie Achtmaalseweg 127a en 129 te Zundert door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd in de directe omgeving van de planlocatie. In de directe omgeving zijn de omwonende benaderd voor de omgevingsdialoog. Door de initiatiefnemer is een schriftelijke omgevingsdialoog gehouden. Door middel van een brief heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over de ontwikkelingen op de planlocaties. Daarnaast hebben de omwonenden de gelegenheid gehad om te reageren en indien gewenst heeft er een nader overleg plaats gevonden.

Tijdens de omgevingsdialoog hebben alle omwonenden positief gereageerd op het initiatief op de planlocaties. De gevoerde omgevingsdialogen met de direct omwonenden geven vooralsnog geen aanleiding om het beoogde plan aan te passen. Het staat eenieder vrij om in de vervolgprocedure bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijzen in te dienen of bij vaststelling beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In verband met de privacy van initiatiefnemer en geïnformeerde omwonende zijn de bewijsstukken van de omgevingsdialoog niet als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. In overleg met gemeente Zundert kan inzicht verkregen worden in de complete stukken van de omgevingsdialoog.

7.2.3 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Brandweer Midden- en West-Brabant.

Reactie provincie Noord-Brabant

Op 10 september 2021 heeft provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Provincie geeft in haar vooroverlegreactie een aantal zaken waar zij een nadere onderbouwing verwachten. De vooroverlegreactie is in drie onderdelen uitgesplitst. Hieronder worden de onderdelen nader uiteengezet met daarbij de nadere motivatie. Tevens zijn hoofdstuk 2 en 3 en paragraaf 3.2.3. en 4.3.3. aangevuld met een nadere motivatie waarom de Achtmaalseweg 129 een geschikte locatie betreft voor het vestigen van de drankenhandel en verhuurbedrijf en waarin geïnvesteerd wordt met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap.

1. Het uitbreiden van het bestemmingsvlak aan de Achtmaalseweg 127a

Met de uitbreiding wordt een reeds bestaande grote schuur (die nu in het bouwvlak van het naastgelegen agrarisch bedrijf ligt) bij de woning betrokken. Provincie wenst van de gemeente een nadere motivatie waarom in dit geval een uitzondering op de maximale maatvoering (max. 200 m²) acceptabel wordt bevonden. Daarnaast is het voor de provincie niet duidelijk waarom de twee overige units nog vijf jaar worden gehandhaafd voordat ze worden gesaneerd. Onderstaand is een korte motivatie gegeven.

Situatietekening toont de huidige situatie binnen het plangebied, met in de noordoostelijke hoek de burgerwoning aan de Achtmaalseweg 127a en daaromheen het agrarisch bouwvlak van het (voormalige) boomteeltbedrijf aan de Achtmaalseweg 129 in Zundert. De agrarische bedrijfsbebouwing is in eerste instantie opgericht achter de bedrijfswoning aan de Achtmaalseweg 129, maar op een later moment is ook bebouwing gerealiseerd direct achter en tegen de naastgelegen burgerwoning.

Beide locaties waren in eigendom bij de betreffende (voormalige) agrariër, die inmiddels de agrarische bedrijfsactiviteiten formeel heeft beëindigd maar hobbymatig nog erg actief is met verzamelen van en sleutelen aan o.a. landbouwmachines. Op dit moment wordt de aanwezige bebouwing, waaronder ook enkele tijdelijke units op het perceel, en delen van de buitenruimte hiervoor gebruikt. Met de herbestemming van de locatie Achtmaalseweg 129, en daarmee het verdwijnen van het agrarisch bouwperceel, kan het huidige gebruik logischerwijs niet worden voortgezet.

In voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd de schuur achter de burgerwoning aan de Achtmaalseweg 127a, die bouwkundig nog in goede staat verkeert en een oppervlakte van 418 m² heeft, bij de burgerwoning te voegen. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de wens van de voormalige agrariër om ruimte te behouden voor de uitoefening van zijn hobby. Gelet op het huidige ruimtebeslag, lijkt het behoud (of feitelijk het toekennen) van een dergelijke oppervlakte aan bijgebouwen in dit specifieke geval niet te leiden tot leegstand en daarmee samenhangende problemen zoals ondermijnende criminaliteit. Het kan juist bijdragen aan een netter ogend perceel, omdat de buitenruimte hierdoor minder aangesproken hoeft te worden.

Kijkend naar de oppervlakte van de te behouden/toe te kennen bebouwing (418 m²), blijft deze binnen de grenzen die in de sloopbonusregeling van het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. In die sloopbonusregeling is het behoud van meer m² wel gekoppeld aan de sloop van aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel. In voorliggend bestemmingsplan is deze koppeling niet aanwezig, maar wordt de benodigde kwaliteitsverbetering als tegenprestatie wel volgens deze systematiek (per 1 m² behoud wordt 5 m² gesloopt) berekend.

2. De omschakeling van een agrarisch bouwvlak naar een bedrijfsbestemming (Achtmaalseweg 129)

Dat het bestaande agrarisch bouwvlak van de locatie flink verkleind wordt, wordt door de provincie gezien als een positieve ontwikkeling. Het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf is volgens de interim omgevingsverordening mogelijk onder voorwaarden. Eén van die voorwaarden is dat het plan past in de ontwikkelingsrichting van het gebied, rekening houdend met functies die in de omgeving passen en mits diverse aspecten worden bekeken. De onderbouwing waarom een dergelijke functie op deze locatie past, is volgens de provincie onvoldoende. Op dit onderdeel is door gemeente Zundert een motivatie gegeven waarom onderhavige ontwikkeling passend geacht wordt op deze locatie. Hieronder is de motivering weergegeven.

In eerste instantie heeft de initiatiefnemer zich georiënteerd op een locatie op één van de bedrijventerreinen in Zundert. Vanwege de (zeer) beperkte beschikbaarheid van ruimte op de bedrijventerreinen is de locatie Achtmaalseweg 129 in beeld gekomen als mogelijke vestigingslocatie.

De locatie Achtmaalseweg 129 bevindt zich aan een bebouwingslint tussen de kernen Zundert en Achtmaal. Aan de Achtmaalseweg zijn behalve agrarische bedrijven en burgerwoningen ook een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Zoals ook in de Structuurvisie Buitengebied Zundert 2025 beschreven, is het boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) primair bedoeld voor de boomteelt. Echter, ook voor andere bedrijven is er ruimte in deze gebieden. Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert biedt daarom onder voorwaarden mogelijkheden voor de vestiging als ook voor de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het BOG, mits de vestiging/uitbreiding geen afbreuk doet aan de huidige en toekomstige intensivering van de boomteeltsector in het gebied. De vestiging van een groothandels- en verhuurbedrijf op de locatie Achtmaalseweg 129 staat een verdere intensivering van het gebied niet in de weg en de verkleining van het bouwvlak aldaar - in combinatie met het behoud van de agrarische bestemming op de omliggende gronden – maakt dat een deel van de gronden binnen het plangebied beschikbaar blijft voor de boomteeltsector.

Qua bedrijfsactiviteit c.q. milieucategorie is een groothandels- en verhuurbedrijf daarbij goed inpasbaar in de omgeving. Dit type bedrijf valt in milieucategorie 2, waarbij voor het milieuaspect geluid een richtafstand van 30 meter geldt in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. De naastgelegen woonbestemming ligt op een grotere afstand dan 30 meter van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

De verkeer aantrekkende werking is daarnaast beperkt, doordat het bedrijf (in overwegende mate) goederen op locatie levert. De Achtmaalseweg, als doorgaande verkeersroute tussen de kernen Zundert en Achtmaal, is als weg ook berekend op de verkeersbewegingen die het bedrijf genereert. De goede bereikbaarheid van de kernen Achtmaal, Zundert, Klein Zundert en Wernhout maakt de locatie aantrekkelijk als vestigingslocatie voor het bedrijf.

De locatie Achtmaalseweg 129 betreft een (voormalige) kwekerij, met binnen de bestaande bebouwing koel- en vriescellen die door het bedrijf opnieuw zullen worden gebruikt. De grotere oppervlakte te behouden bebouwing hangt dan ook samen met dit hergebruik.

3. Kwaliteitsverbetering beide ontwikkelingen

De landschappelijke inpassing zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen is volgens provincie ondermaats. Provincie geeft onder andere het raar te vinden dat de ene locatie wel ingepast wordt en de andere niet. Provincie adviseert om over het onderdeel kwaliteitsverbetering van het landschap op ambtelijk niveau in overleg te gaan met de provincie.

Naar aanleiding van bovenstaande reactie is gekeken naar een meer passende kwaliteitsverbetering van het landschap. In bijlage 1 aan de regels is hiervoor een aangepast landschapsplan toegevoegd. In dit landschapsplan worden de bestaande hagen op de locaties Achtmaalseweg 129 en 127a gebord, wordt er een nieuw passend groenelement toegevoegd op de locatie Achtmaalseweg 129 en wordt er geïnvesteerd in een stukje natuurontwikkeling nabij het natuurgebied de Pannenhoef. Naast de investeringen met betrekking tot groen wordt er ook geïnvesteerd in het slopen van overtollige bebouwing op de locatie Achtmaalseweg 127a en wordt het voormalig agrarisch bouwvlak van Achtmaalseweg 129 voor meer dan driekwart verkleind. Korthedshalve wordt voor een nader toelichting hierop verwezen naar hoofdstuk 3 en naar het nieuwe landschapsplan zoals toegevoegd aan de regels.

Reactie waterschap Brabantse Delta

Op 1 september 2021 heeft het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het vooroverleg een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen op de planlocatie aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen. Het advies is in bijlage 1 van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

Reactie brandweer Midden- en West-Brabant

Op 9 september 2021 heeft Brandweer Midden- en West-Brabant een advies uitgebracht voor de locaties Achtmaalseweg 129 en 127a. De brandweer geeft met betrekking tot de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen een positief advies. Voor wat betreft de opkomsttijd van de brandweer adviseert de brandweer om aanvullende voorzieningen te treffen die de mate van brandveiligheid op de locatie Achtmaalseweg 129 kunnen vergroten. Geadviseerd wordt om rookmelders aan te brengen in de woning. In paragraaf 5.9.4 is het advies van de brandweer verwerkt. Het volledige advies is in bijlage 1 toegevoegd.

7.2.4 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Achtmaalseweg 127a en 129 te Zundert' met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPachtmaalseweg129-VO01 is voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het Raadshuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

7.2.5 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Achtmaalseweg 127a en 129 te Zundert" met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPachtmaalseweg129-OW01 is voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in, het Raadshuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is in totaal 1 zienswijze ingediend.

In de Nota van Zienswijzen is de zienswijzen samengevat, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. In bijlage 5 is de Nota van Zienswijzen toegevoegd aan onderhavig plan.

7.2.6 Vaststelling

Op 18 juni 2024 heeft de gemeenteraad van Zundert het plan vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is toegevoegd aan onderhavig plan.