



Bestemmingsplan Minoorstraat 2a te Wernhout

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

DATUM:
24-6-2024

REFERENTIE:
327200313



Bestemmingsplan Minoorstraat 2a te Wernhout

In opdracht van:
Boomkwekerij Roelands

Opgesteld door:
Stantec B.V.

Projectnummer:
327200313

Documentnaam:
327200313_Minoorstraat 2a te Wernhout_Toelichting_2023-12-06.docx

Datum:
30 april 2024

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D01	CPe		30-04-2024

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Vigerende bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2.0 Beschrijving plangebied	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige Situatie	8
3.0 Beleid	11
3.7 Rijksbeleid	11
3.8 Provinciaal beleid	12
3.9 Gemeentelijk Beleid	16
3.10 Toepassing Wijzigingsbevoegdheid	18
4.0 Omgevingsaspecten	23
4.7 Bodemkwaliteit	23
4.8 Externe Veiligheid	23
4.9 Natuur	24
4.10 Stikstof	24
4.11 Water	24
4.12 Bedrijven en milieuzonering	25
4.13 Geur	26
4.14 Geluid	27
4.15 Luchtkwaliteit	27
4.16 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	29
4.17 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen	30
4.18 Archeologie	31
4.19 M.E.R. Beoordeling	32
5.0 Juridische planbeschrijving	33
5.7 Inleiding	33
5.8 toelichting bestemmingen	34
6.0 Uitvoerbaarheid	36
6.7 Economische uitvoerbaarheid	36
6.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

BIJLAGE 1: Akoestisch onderzoek, Stantec B.V., d.d. 16-01-2024

BIJLAGE 2: Omgevingsdialoog, d.d. 15-12-2023

BIJLAGE 3: Nota van ambtshalve wijzigingen, Gemeente Zundert, d.d. 18-06-2024

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op de locatie Minoorstraat 2a te Wernhout is Maatschap Roelands-Vermeiren gevestigd. Deze kwekerij bestaat als sinds begin jaren '80 en is gespecialiseerd in het kweken van haagplanten en struiken, uit de volle grond en in pot gekweekt. Maatschap Roelands-Vermeiren is voornemens één van de twee woningen en bijbehorende bijgebouwen te verkopen. De beoogde nieuwe eigenaar van deze gronden is voornemens kleinschalige agrarisch-ondersteunende werkzaamheden uit te voeren vanuit de bedrijfswoning en de bestaande loods. Deze werkzaamheden bestaan uit het slijpen van agrarische apparatuur (heggenscharen, grasmaaiers et cetera). De tweede woning op het perceel (Minoorstraat 2) wordt omgezet in een reguliere woning.

In het huidige bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' zijn de beoogde bedrijfsactiviteiten niet mogelijk. Wel is in artikel 4.7.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' met een passende aanduiding.

De naastgelegen bedrijfswoning aan de Minoorstraat 2 wordt omgezet in een burgerwoning. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.13 van het vigerende bestemmingsplan.

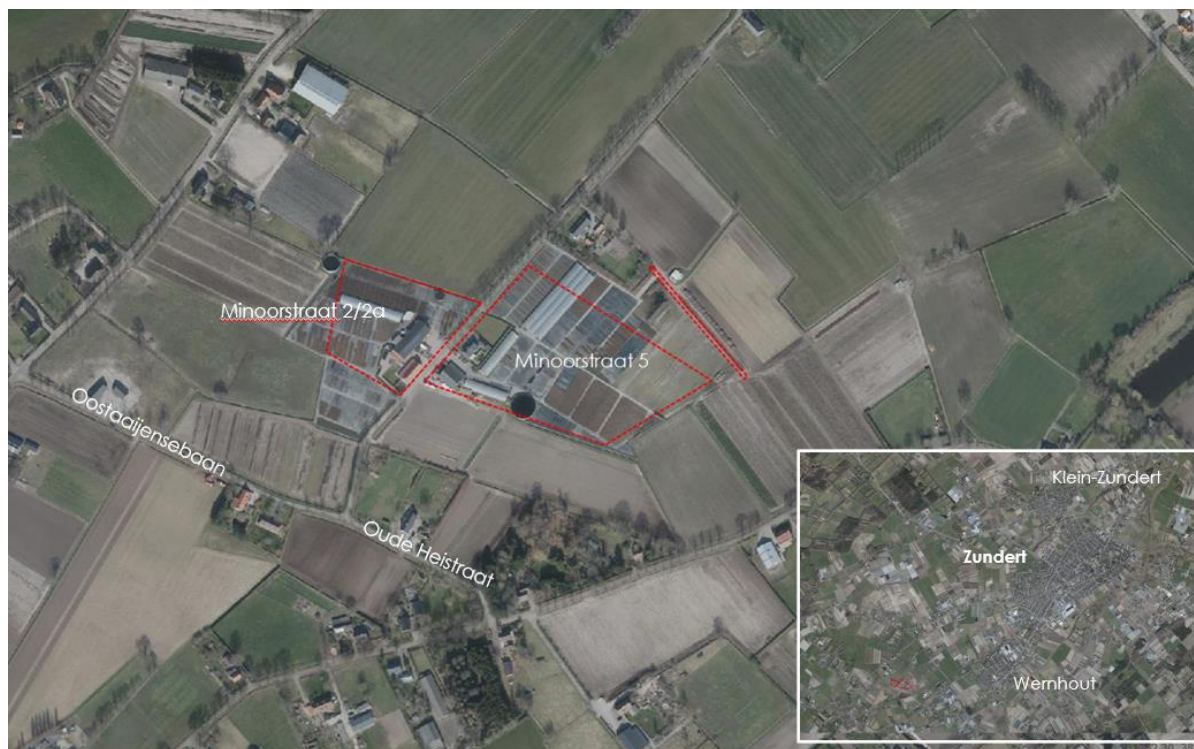
Daarbij wordt het nieuwe bestemmingsvlak kleiner dan het huidige bestemmingsvlak. De rest van het gebied krijgt de een passende bestemming 'Agrarisch'.

In de huidige situatie is het bouwvlak van dit perceel echter gekoppeld aan het bouwvlak van het tegenovergelegen bouwvlak van de Minoorstraat 5. Op deze locatie is Maatschap Roelands-Romme gevestigd, een agrarisch bedrijf gespecialiseerd in containerteelt, haagplanten en spillen in de vollegrond. Het relatieteken is in 2012 foutief in het bestemmingsplan opgenomen, waardoor binnen het vigerend bestemmingsplan planologisch sprake is van één bedrijf, ondanks dat er feitelijk sprake is van twee afzonderlijke bedrijven. Hierdoor komen de feitelijke en planologische situatie niet overeen.

Om het foutieve relatieteken te verwijderen en de beoogde bedrijfsactiviteiten en wijzigingen mogelijk te maken, dient een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een bestemmingsplan. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor het bestemmingsplan.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied ligt in aan de Minoorstraat, in het buitengebied van Wernhout. Wernhout maakt deel uit van de gemeente Zundert, hieronder vallen ook de dorpskernen Zundert, Klein Zundert, Achtmaal en Rijsbergen. Het plangebied bestaat uit de percelen aan de Minoorstraat 2, 2a en 5 te Wernhout en is kadastraal bekend als gemeente Zundert, Sectie T, perceelnummer 2771, 2772, 2773, 2092, 2091 en 419. De percelen worden begrenst door agrarische percelen en zijn ontsloten door de Minoorstraat. In de volgende afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging en begrenzing van het plangebied

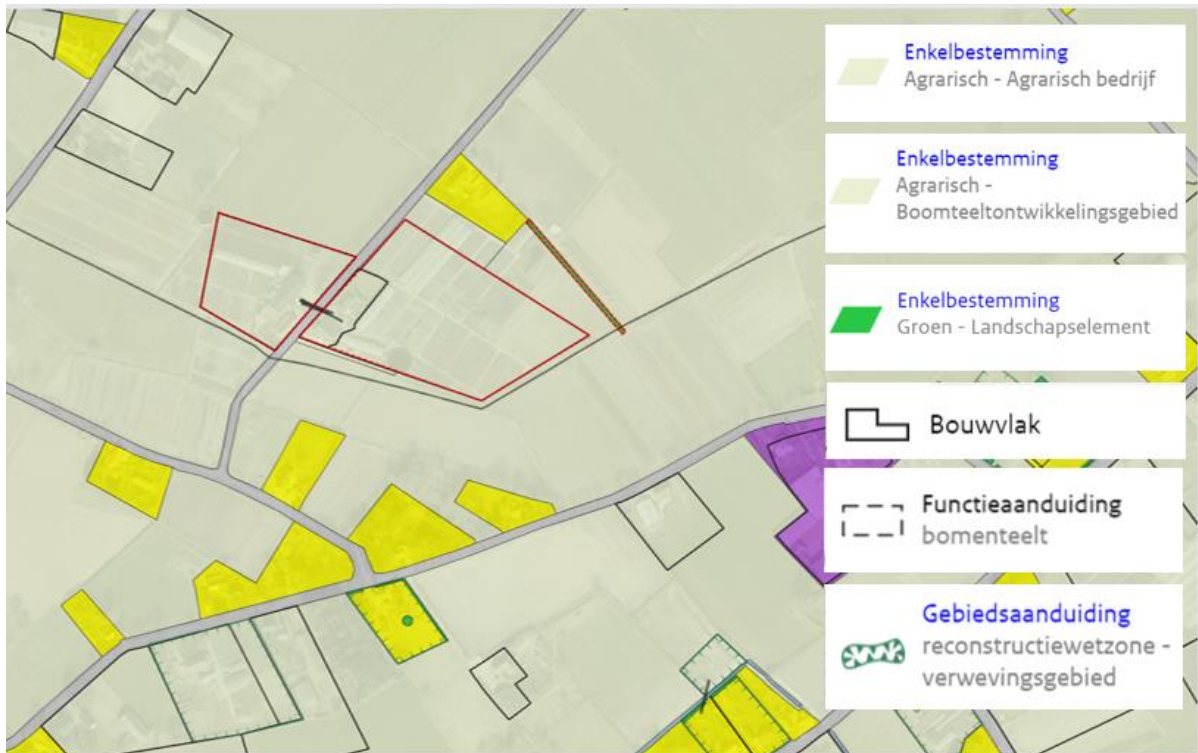
1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'', dat door de gemeenteraad van Zundert is vastgesteld op 11 juli 2017 en het wijzigingsplan 'Vijfde veegplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Minoorstraat 5 te Wernhout'. Binnen een deel van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'boomteelt' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone verwervingsgebied'. Op de overige gronden van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied'. Op de voor 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn agrarisch gebruik, kassen, agrarische bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk.

Zowel op het perceel van de Minoorstraat 2/2a als op het perceel van de Minoorstraat 5 geldt de functieaanduiding 'bedrijfswoning', waarbij op de Minoorstraat 2/2a twee woningen en op de Minoorstraat 5 één woning zijn toegestaan.

Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.

Tussen de percelen van de Minoorstraat 2a en 5 is de aanduiding 'relatie' opgenomen, waardoor deze vlakken als één bestemmingsvlak wordt aangemerkt (zie figuur 2). Deze aanduiding is in 2012 foutief opgenomen, waardoor de feitelijke situatie niet overeenkomt met de planologische situatie.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zundert (3de herziening) Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het plangebied en de ontwikkeling nader omschreven. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en juridische uitvoerbaarheid van de plannen.

2.0 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van het plangebied en haar omgeving. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens op het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Historische beschrijving

Het plangebied is gelegen in Wernhout, in het buitengebied van Zundert. Het buitengebied van de gemeente Zundert heeft een kleinschalig agrarisch landschap. Het is een gemengd agrarisch gebied en kent een sterk variërend beeld door de kleine percelen, diverse beplanting van boomteelt, begroeiing langs de perceelsranden en de (relatief) vele bebouwing. Het gebied kent een grote afwisseling tussen de openheid van het agrarische landschap en de bossen van de landgoederen. Vanaf 1900 heeft er een verdichting plaatsgevonden van het buitengebied. Bij deze intensivering is het duidelijke onderscheid tussen akkers op de hogere delen en weide langs de beek verloren gegaan en zijn de historische concentraties van bebouwing in kleinere gehuchten nauwelijks meer herkenbaar.



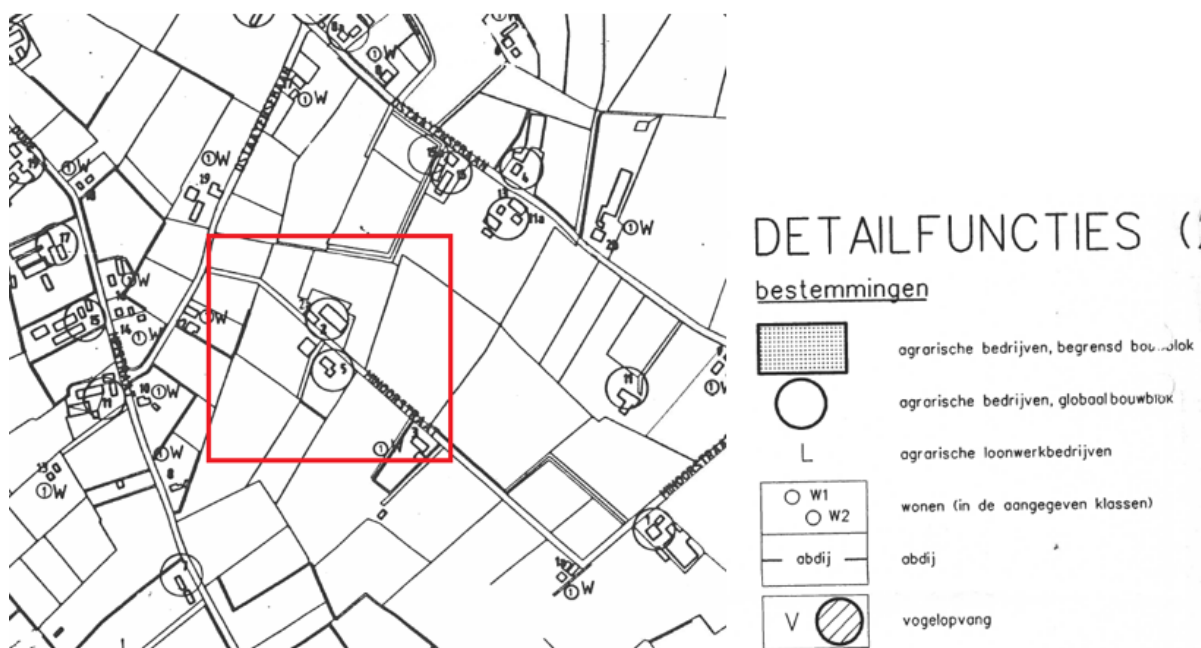
Figuur 3: Historische ontwikkeling ter plaatse van het plangebied (Bron: Topotijdreis.nl)

In de omgeving van het plangebied is sprake van een regelmatige spreiding over het gehele agrarische gebied met een grote diversiteit aan bebouwing. Het betreft hier de van oorsprong voorkomende langgevelboerderijen, nieuwe boerderijen met veelal vrijstaande woonhuizen en agrarische bedrijfsbebouwing en burgerwoningen. Daarnaast zijn er enkele niet agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig en bebouwing met bijzondere functies.

Naast de langgevelboerderijen bevinden zich in het buitengebied ook nieuwe boerderijen en burgerwoningen. De nieuwe boerderijen bestaan veelal uit een vrijstaand woonhuis met agrarische bedrijfsbebouwing. Hierbij bepaalt de woning het gezicht van het bedrijf met een situering vóór de bedrijfsbebouwing en gericht naar de openbare weg. De boerderijwoningen zijn qua bouwstijl vergelijkbaar met de burgerwoningen in het gebied.

2.1.2 Bedrijfsontwikkeling Minoorstraat

Eind jaren '80 van de vorige eeuw is op de percelen Minoorstraat 2/2a en Minoorstraat 5 een bonte teeltbedrijf gevestigd. Het bedrijf bestaat uit twee maatschappen, die in 1995 zijn samengevoegd tot één nieuwe maatschap. Initieel waren de twee verschillende gronden van elkaar gescheiden, zoals blijkt uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert 1997' (zie volgende afbeelding).



Figuur 3: Plankaart ter plaatse van de Minoorstraat 2/2a en Minoorstraat 5, uit het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert 1997'. In dit plan is sprake van 2 aparte bedrijfsbestemming

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' uit 2012 is foutief een relatieteken opgenomen tussen beide percelen. Volgens de algemene bouwregels 4.2.1.3, sub b, dienen bestemmingsvlakken als één bestemmingsvlak aangemerkt te worden, als er tussen deze bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is opgenomen. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.

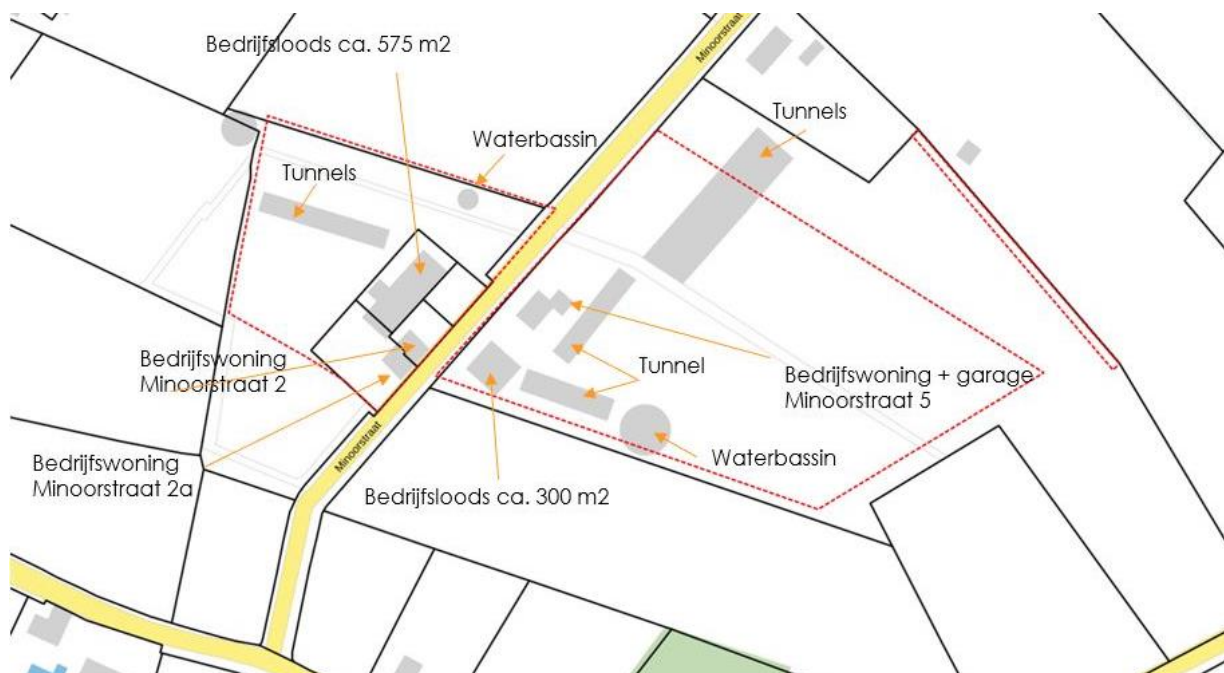
2.1.3 Bestaande bebouwing

Ter plaatse van de Minoorstraat 5 is één bedrijfswoning met bijbehorende garage en diverse bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een bedrijfsloods van circa 300 m², een aantal kwekerijtunnels en een waterbassin. Het bestaande agrarisch bouwvlak aan de zijde van de Minoorstraat 5 heeft een oppervlakte van circa 22.500 m².



Figuur 4: Luchtfoto van de bestaande situatie (Bron: Cyclomedia.nl)

Op de locatie Minoorstraat 2/2a zijn twee bedrijfswoningen aanwezig en een bedrijfsloods van circa 575 m². Het agrarisch bouwvlak aan de zijde van Minoorstraat 2/2a heeft een oppervlakte van circa 10.326 m².



Figuur 5: Bestaande bebouwing binnen het plangebied

2.1.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt in het landelijk gebied aan de weerszijden van de Minoorstraat. De Minoorstraat kan gezien worden als een erftoegangsweg in het buitengebied van de gemeente Zundert. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert (2020-2030) is de Minoorstraat getypeerd als 'Overige wegen erftoegangsweg type II (30/60 km/h)' met een snelheidsregime van 60 km/h. Het parkeren op de planlocatie vindt in de huidige situatie volledig op eigen terrein plaats.

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Bedrijfswijziging Minoorstraat 2/2a

In de toekomstige situatie wordt een deel van de gronden van de Minoorstraat 2a verkocht. De nieuwe eigenaar van deze gronden zal de woning aan de Minoorstraat 2a en de bijbehorende bedrijfsbebouwing gebruiken voor kleinschalige agrarisch-ondersteunende werkzaamheden. Deze werkzaamheden bestaan uit het slijpen van agrarische apparatuur (heggenscharen, grasmaaiers, et cetera) en vinden plaats binnen de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij om de gronden met perceelnummers 2772, 2771 en 2091 (zie volgende afbeelding). Op de overige gronden blijft het boomteeltbedrijf aanwezig. De bedrijfswoning aan de Minoorstraat 2 wordt omgezet in een reguliere woning. Ook de bedrijfssituatie op de Minoorstraat 5 blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.



Figuur 6: Toekomstige eigendomssituatie Minoorstraat 2/2a

Planologische wijziging

In de volgende afbeelding is de huidige en toekomstige planologische situatie weergegeven. Met voorliggend plan wordt de relatieteken tussen de percelen verwijderd, waardoor er planologisch gezien niet langer sprake is van één agrarisch bedrijf. De percelen waarbinnen kleinschalige agrarisch-ondersteunende werkzaamheden zullen plaatsvinden krijgen een bedrijfsbestemming (paars gearceerd). Hierdoor is in de toekomstige situatie sprake van twee afzonderlijke bedrijfslocaties. Met voorliggend plan is binnen elk bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning mogelijk. De woning aan de Minoorstraat 2 wordt omgezet in een (reguliere) woonbestemming.



Figuur 7: Huidige en toekomstige planologische situatie ter plaatse van het plangebied

2.2.1 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied is in de huidige situatie sprake van twee agrarische bedrijven en drie bedrijfswoningen, waarvan twee op het perceel van de Minoorstraat 2/2a. Met voorliggend plan wordt de bedrijfswoning aan de Minoorstraat 2 omgezet naar een burgerwoning. Op de Minoorstraat 2a wordt een kleinschalig bedrijf gevestigd. Het relatieteken tussen de Minoorstraat 2/ 2a en Minoorstraat 5 wordt verwijderd.

De werkzaamheden behorende bij het bedrijf dat gespecialiseerd is in het slijpen van agrarisch materiaal heeft geen verkeersaantrekkende werking. Voor deze werkzaamheden worden namelijk enkel sporadisch klanten op de locatie ontvangen. De situatie met betrekking tot parkeren verandert daardoor niet ten opzichte van de huidige situatie.

Op eigen terrein is voldoende ruimte om de bedrijven te voorzien in de parkeerbehoefte. Dat is in de huidige situatie al zo en dat verandert ook niet met onderliggende ontwikkeling, aangezien de bedrijvigheid ook niet verandert.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

De provincie Noord-Brabant hecht veel belang aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

Kwaliteitsverbetering van het landschap In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

De ontwikkeling wordt gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Hoewel met onderliggend plan sprake is van een waardevermindering van de grond, geldt wel de verplichting tot het doen van een investering.

Op de planlocatie wordt een bomenrij geplaatst op de perceelsgrens met de Ostaayensebaan 15a. De huidige bomen worden daar aangevuld en verlengd tot landschapsbomenrij. Hierbij worden 5 bomen geplant in een strook van 50 meter. Ook wordt aan de zuidelijke perceelsgrens een bomenrij geplaatst van 3 bomen.

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking heeft op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet. De NOVI is op 11 september 2020 naar de tweede kamer gestuurd en nog niet in werking getreden. Tot dat de NOVI in werking treedt, worden initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'. In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2). Voor het plangebied zijn dan ook geen rijksbelangen of – opgaven vastgelegd. Het initiatief is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen. Hieronder wordt nog ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het vestigen van een bedrijf gespecialiseerd in het slijpen van agrarisch materieel. Daarnaast wordt met dit plan een relatieteken verwijderd dat in 2012 foutief is opgenomen. Dit is geen stedelijke ontwikkeling, zoals benoemd in de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verdere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking kan daarom achterwege gelaten worden.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. Deze wet gaat zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving regelen. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

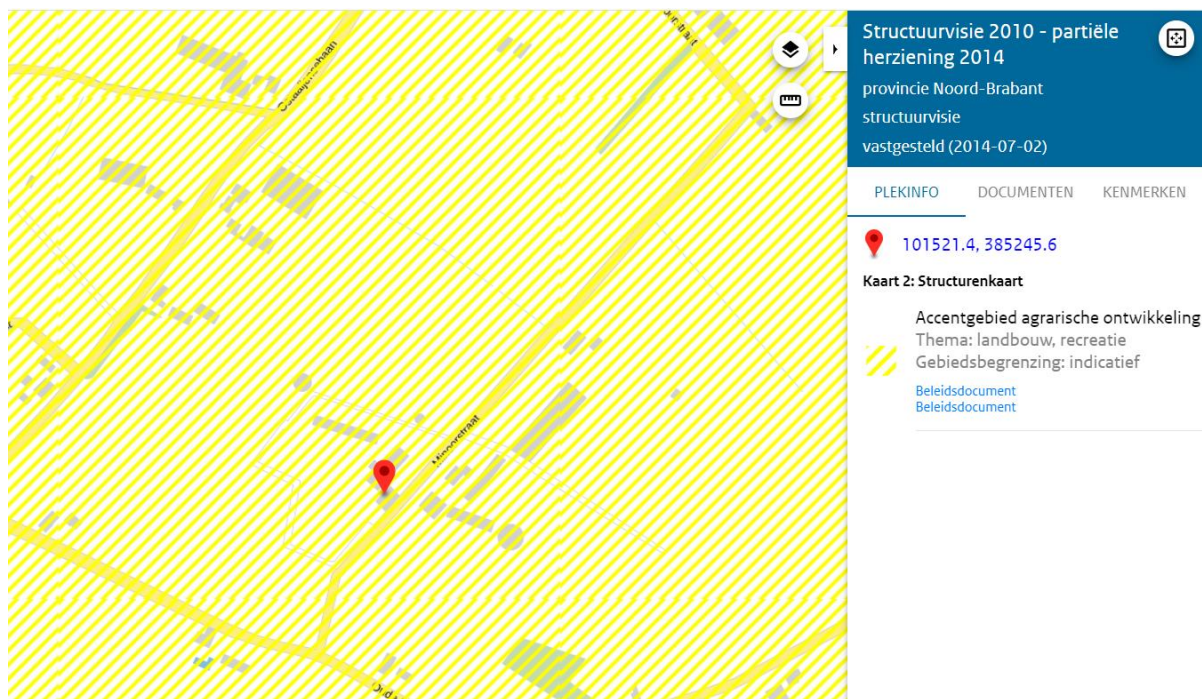
In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Deze uitwerking is een opgave volgend op de visie en die in aankomende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010-partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

Volgens de structurenkaart van de SVRO valt het plangebied binnen het 'Gemengd landelijk gebied' en is daarnaast aangeduid als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. In de volgende afbeelding wordt een uitsnede van de structurenkaart ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 8: Uitsnede van de 'Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014', met pin ter plaatse van het plangebied

Voor de gebieden binnen het 'Gemengd landelijk gebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie deze gebieden beschouwt als gebieden waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en rekening te houden met de omgevingskwaliteiten. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Interim Omgevingsverordening. In die verordening is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (hierna, IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Op 1 augustus 2023 is een geconsolideerde versie van de IOV gepubliceerd. De provincie Noord-Brabant is bezig met het opstellen van een definitieve 'Omgevingsverordening'. De regels hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Vanaf het moment dat deze inwerking treedt, dient de nieuwe Omgevingsverordening als uitgangspunt te worden genomen bij wijzigingsplannen/bestemmingsplannen in de provincie en komt de Interim Omgevingsverordening te vervallen.

Beoordeling

Het plangebied is in de IOV aangewezen als 'gemengd landelijk gebied'. Hierbinnen stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Met name de ontwikkeling van de landbouw is van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Hierna wordt ingegaan op deze regels en in hoeverre die van toepassing zijn op het bestemmingsplangebied. Vervolgens wordt beoordeeld in hoeverre voorliggend plan hierop aansluit.



Figuur 9: Uitsnede IOV Noord-Brabant (geconsolideerd augustus 2023), Bron: Provincie Noord-Brabant

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

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

In de Interim Omgevingsverordening wordt zorgvuldig ruimtegebruik beoogd. Een van de uitgangspunten hierbij is dat nieuwvestiging voor onnodig nieuw ruimtebeslag zorgt in het landelijk gebied. Daarom is het in beginsel niet toegestaan om nieuwvestiging te creëren, tenzij dat niet mogelijk is binnen bestaande stedelijke contouren of er ander belangen spelen waardoor het noodzakelijk is nieuwvestiging te creëren in het buitengebied.

In voorliggend plan is geen feitelijke sprake van nieuwvestiging. Weliswaar is sprake van een nieuw bedrijf, maar dit is als vervanging van een bestaand bedrijf. Er was sprake van een foutief geplaatst koppelteken, waardoor de afgelopen onterecht een belemmering was ontstaan voor de vestiging van een bedrijf. Door het koppelteken te verwijderen wordt die fout hersteld en is de vestiging van het bedrijf alsnog mogelijk, zonder dat indruist tegen de uitgangspunten uit de IOV. Er wordt ook geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en het plan is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a) de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b) de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c) de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de effecten van voorliggend plan op met name de ondergrond en de bovenste laag. Aangevoerd wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn. De effecten van het initiatief op infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen en de afwikkeling van het goederen- en personenverkeer is gezien de schaal van de ontwikkeling niet meetbaar.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan van toepassing op het Landelijk gebied bepaalt dat:
 - a) alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - b) zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:
 - a) dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
 - b) in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte; en
 - 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Met voorliggend plan wordt één van de twee bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.13 van het vigerende bestemmingsplan. Eén van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid is dat bij het gebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt met deze regels ook gewaarborgd dat splitsing in meerdere woonfuncties niet plaatsvindt. Hiermee zijn de voorwaarden uit artikel 3.69 lid d gewaarborgd in de bestemmingsplanregels. In paragraaf 3.10.2 wordt de toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid nader omschreven.

Conclusie

Met voorliggend plan wordt een deel van de gronden met de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' omgezet in de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bedrijfsbestemming zullen kleinschalige agrarisch verwante activiteiten plaatsvinden. Daarnaast wordt één van de bedrijfswoningen omgezet in een burgerwoning. Het gaat in beide gevallen om functies die passen binnen het gemengd landelijk gebied zoals opgenomen in het provinciaal beleid. Voorliggend plan voldoet aan de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Zundert (31 januari 2023)

Op 31 januari 2023 heeft de gemeente de Omgevingsvisie Zundert vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie bereidt de gemeente zich voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, die naar verwachting in januari 2024 in werking treedt.

De basis van de Omgevingsvisie ligt in gemeentelijk en regionaal beleid dat er al ligt. Hierbij valt te denken aan de Woonvisie, Mobiliteitsvisie, de Visie Sociaal Domein en de Regionale Energie-Strategie (RES). Andere belangrijke bronnen zijn de participatieresultaten en de werksessies met ambtenaren en bestuurders. Voor nieuw beleid vormt de Omgevingsvisie het kader.

Belangrijke meerwaarde van de Omgevingsvisie is dat het al het beleid rond de leefomgeving samenbrengt.

Opbouw van de Omgevingsvisie Zundert

De omgevingsvisie is opgebouwd in vier onderdelen:

- een inleidende deel en een afrondend deel ('Verantwoording en vervolg');
- een thematisch deel;
- een gebiedsgericht deel;

- belangrijkste hoofdlijnen in woord en beeld.

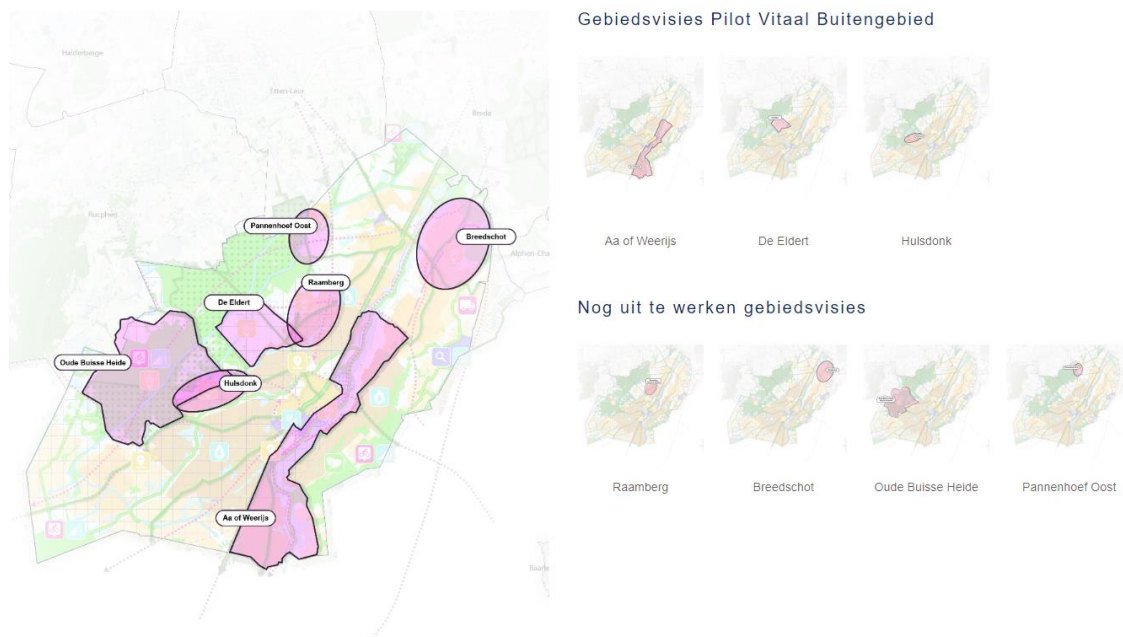
De uitspraken uit het thematische deel gelden voor de hele gemeente. Het gebiedsgerichte deel behandelt zeven deelgebieden. Per thema worden de opgaven en aandachtspunten voor dat gebied benoemd.

Beoordeling en conclusie

De gebiedspecifieke opgaven voor de locatie van het plangebied zijn in de Omgevingsvisie nog niet concreet uitgewerkt. Voor het buitengebied gelden (globaal) de volgende opgaven:

Waar mogelijk behouden en versterken van de kwaliteiten, zoals: landschap, natuur (biodiversiteit), cultuurhistorie, sociale samenhang en ondernemerschap;

- Bewaken van de kwetsbare balans tussen de verschillende functies in het buitengebied (landbouw, recreatie, wonen) en de vele waarden (natuur, cultuurhistorie, landschap, water);
- Het benutten van kansen, zoals nieuwe woonvormen, recreatie, zorg, innovatieve (agrarische) bedrijven, opvang van water en duurzame energiewinning;
- Verbeteren van de veiligheid waar mogelijk, zoals de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer, sociale veiligheid en het tegengaan van ondermijning.
- Zorgvuldig, maar toch ook flexibel omgaan met VAB-locaties: gebruik maken van de lessen van de Pilot Vitaal Buitengebied.



Figuur 10: Gebiedsvisies vanuit de Pilot Vitaal Buitengebied (Bron: Gemeente Zundert)

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een relatieteken tussen de bedrijfspercelen planologisch verwijderd, waarmee de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie. Daarnaast wordt op delen van de gronden van de Minoorstraat 2a een kleinschalig bedrijf voor agrarisch-ondersteunende werkzaamheden gevestigd. De nieuwe bedrijvigheid vindt plaats binnen de bestaande bebouwing en is in samenhang met het agrarisch karakter van de omgeving. Door middel van de landschappelijke inpassing die reeds is gerealiseerd (zie Bijlage I) wordt de kwaliteit van het landschappelijke waarden van de omgeving behouden. Het plan is passend binnen de gebiedspecifieke opgaven.

3.4 TOEPASSING WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.7. van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' worden gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf', ter plaatse van de gronden waarbinnen het nieuwe bedrijf wordt gevestigd. Daarnaast wordt de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' ter plaatse van de Minoorstraat 2 gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.13 van het bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op de voorwaarden uit het bestemmingsplan die in acht dienen te worden genomen om de wijzigingsbevoegdheden toe te passen. Hierbij is beschreven hoe deze voorwaarden zich verhouden tot voorliggend plan.

Met de toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid wordt ingegaan op de wenselijkheid van het initiatief. Het is niet mogelijk daadwerkelijke toepassing te geven gezien de verwijdering van het koppelteken. Dat laatste valt namelijk niet te regelen met een wijzigingsbevoegdheid.

3.4.1 Wijziging naar agrarisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf (Artikel 4.7.7)

Voorwaarde	Toetsing
a) ter plaatse zijn alle agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd;	De activiteiten van de boomkwekerij ter plaatse van Minoorstraat 2a (perceelnummers 2772, 2771 en 2091) zijn beëindigd.
b) indien er sprake is van een bedrijf dat aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;	Het plangebied grenst aan alle vier de zijden van de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Hieraan wordt echter geen afbreuk gedaan, omdat de telers niet worden belemmerd in hun activiteiten. Op Minoorstraat 2a is al een bestaande bedrijfswoning gevestigd. In de toekomstige situatie blijft deze ongewijzigd bestaan.
c) de activiteiten binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden;	De activiteiten vinden plaats in de bestaande loods. Er komen geen (extra) bouwwerken bij.
d) de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit moet gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing;	Achter de genoemde loods bevindt zich een koelruimte, die in gebruik is geweest voor de bomenteelt. Deze koelruimte wordt gesloopt.
e) er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij moet worden voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid. Is er sprake van landschappelijke inpassing, dan wordt deze vastgelegd in het bestemmingsplan door het opnemen van de bestemming 'Groen-Landschapselement';	Op de gronden is voldoende ruimte om ruimtelijke kwaliteitsverbetering toe te voegen. In Bijlage I van deze toelichting is het landschapsplan voor de planlocatie toegevoegd, hiermee wordt invulling gegeven aan de voorwaarden vanuit het provinciaal beleid met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap.
f) de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' mag nooit	Het betreft een bestemmingsvlak dat maximaal 2.475 m ² groot zal worden. Aan deze

meer bedragen dan 1,5 ha en dient, indien de oppervlakte groter is, te worden verkleind;	voorwaarde wordt dus voldaan.
g) het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 40% van het nieuwe bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 800m ² ;	De oppervlakte van de bebouwing is ongeveer 745 m ² . Daarmee wordt een bebouwingspercentage van ongeveer 30% behaald. Daarnaast wordt met voorliggend plan geen nieuwe bebouwing toegevoegd binnen het bestemmingsvlak. Aan de voorwaarden uit lid g wordt dus ruim voldaan.
h) overtollige bedrijfsbebouwing is of wordt gesloopt;	Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, zie ook de toetsing aan voorwaarde d.
i) de wijziging kan niet worden toegepast op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' en/of de regeling beëindiging veehouderijen;	Van deze regeling is in het verleden geen gebruik van gemaakt en is dus niet van toepassing.
j) Indien de bebouwing is aangeduid als 'cultuurhistorische waarde' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;	Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is geen sprake van bebouwing met cultuurhistorische waarde. Er vindt dus geen aantasting plaats aan cultuurhistorische waarden. De Minoorstraat zelf geldt wel als lijn van historische waarde, maar aangezien met het plan geen aanpassingen aan de openbare ruimte plaatsvinden, is dit niet relevant
k) er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;	Er vindt geen onevenredige aantasting plaats. Omliggende bedrijven ondervinden geen toegenomen hinder door de vestiging van een nieuw bedrijf. Op Minoorstraat 2a was namelijk al een bedrijf in bomenkweek aanwezig. Burgerwoningen uit de omgeving liggen verder op gepaste afstand buiten de richtafstand vanuit de VNG-brochure en ondervinden dus ook geen hinder van de activiteiten. Op dit aspect wordt nader ingegaan in paragraaf 4.12 van deze toelichting.
l) de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;	Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De bestaande bebouwing wordt, behalve wat gesloopt wordt, ook niet aangepast. Er vindt dus geen (onevenredige) aantasting plaats van de cultuurhistorische of landschappelijke waarden.
m) sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;	De bedrijfsmatige activiteiten zijn niet zodanig van aard of omvang dat de milieuhygiënische uitvoerbaarheid in het geding komt.
n) er mag geen buitenopslag plaatsvinden tenzij het een bedrijf betreft waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;	Er vindt geen buitenopslag plaats.
o) als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat	De aard van activiteiten valt te classificeren als milieucategorie 3.1. Aangezien het gaat om

uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 zijn toegestaan, of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2;	kleinschalige reparaties aan kleine machines, heggenscharen en vergelijkbare attributen, kan worden gesteld dat de aard van de activiteiten vergelijkbaar is met categorie 2. Gezien de afstand tot burgerwoningen is geen sprake van overschrijding van de richtafstanden en is dus ook geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit aspect wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.12 van deze toelichting.
p) detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;	Er vindt geen detailhandel plaats.
q) de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;	De werkzaamheden trekken geen publiek aan, hoogstens sporadisch voor het afleveren of ophalen van de te repareren producten. Dit zal dusdanig weinig voorkomen, dat er geen onevenredige toename van verkeer op de weg plaatsvindt. In het algemeen worden de spullen juist bij de klanten opgehaald dan wel afgeleverd, waardoor de meeste klanten niet op locatie hoeven en zullen komen.
r) er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.	Voor sporadische klanten is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren op eigen terrein.

3.4.2 Wijziging van bedrijfswoning naar woning (Artikel 4.7.13)

In artikel 4.7.13 van het vigerende bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' kan worden gewijzigd in een Woonbestemming. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kan de woning aan de Minoorstraat 2 worden omgezet naar een reguliere woning, mits aan de regels van het bestemmingsplan kan worden voldaan. Hierna wordt ingegaan op de bestemmingsplanvoorwaarden en hoe het plan hieraan voldoet.

Voorwaarde	Toetsing
a) Het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;	De activiteiten van de boomkwekerij ter plaatse van Minoorstraat 2 zijn beëindigd. Op deze locatie vinden geen bedrijfsactiviteiten of nevenactiviteiten plaats.
b) indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;	Het bestemmingsvlak grenst aan 2 zijden aan de bestemming 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied'. Hieraan wordt echter geen afbreuk gedaan, omdat de telers niet worden belemmerd in hun activiteiten. Op Minoorstraat 2a is al een bestaande bedrijfswoning gevestigd. In de toekomstige situatie blijft deze ongewijzigd bestaan.
c) de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m ²	Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' heeft in de toekomstige situatie een oppervlakte van ca. 400 ² , het plan voldoet ruim aan deze voorwaarde.
d) de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij: 1. maximaal 200 m ² aan bijgebouwen behouden mag blijven;	Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, zie ook de toetsing aan artikel 4.7.7, voorwaarde d. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' zal maximaal 15 m ² aan bijgebouwen worden behouden. Er is geen sprake van cultuurhistorische

2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt; 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaande voormalige bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits: ▪ er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt; ▪ voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid; 4. ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;	waardevolle bebouwing op het perceel.
e) het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;	Het aantal wooneenheden binnen het bestemmingsvlak wordt niet vermeerderd.
f) in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat: 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'; 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden; 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³; 4. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen;	N.v.t.
g) Indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee-)aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;	N.v.t. Er is geen sprake van een aanduiding 'Twee aaneen' opgenomen.
h) de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en	Er vindt geen onevenredige aantasting plaats. Omliggende bedrijven ondervinden geen toegenomen hinder door de vestiging van een

ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;	nieuw bedrijf. Op Minoorstraat 2a was namelijk al een bedrijf in bometeelt aanwezig. Burgerwoningen uit de omgeving liggen verder op gepaste afstand buiten de richtafstand vanuit de VNG-brochure en ondervinden dus ook geen hinder van de activiteiten. Het aspect bedrijven en milieuzonering is nader onderbouwd in paragraaf 4.12 van deze toelichting.
i) De bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.	Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht.

4.1 BODEMKWALITEIT

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Voorliggend plan bestaat uit het verwijderen van een relatieteken en het vestigen van een agrarisch verwant bedrijf binnen een deel van de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Met de beoogde ontwikkeling vinden er geen werkzaamheden plaats waarvoor een bodemonderzoek nodig is.

4.2 EXTERNE VEILIGHEID

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling

In het kader van het wijzigingsplan "Minoorstraat 5", dat op 1 maart 2022 is vastgesteld, is een risico-inventarisatie gedaan binnen het plangebied. Op basis van deze inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet binnen 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.

Transport van gevaarlijke stoffen

De planlocatie valt buiten de 200 meterzone van een transportzone waarover een transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast valt het plangebied ook buiten het invloedsgebied van een transportroute. Het groepsrisico dient hierdoor niet te worden bepaald en verantwoord.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied komen binnen een afstand van circa 500 meter geen relevante risicobronnen voor. Tevens is reeds sprake van een bestaand kwetsbaar object. De personendichtheid neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe. Ten behoeve van voorliggend plan geldt daarom geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.3 NATUUR

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Met voorliggend plan is alleen sprake is van een planologische wijziging. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats, waardoor er geen sprake is van aantasting van de natuur. Een QuickScan flora en fauna is om deze redenen niet nodig.

4.4 STIKSTOF

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

Op ongeveer 16 kilometer ten westen van het plangebied ligt Natura 2000-gebied de Brabantse Wal. Daarnaast ligt op ongeveer 9 kilometer ten zuiden van het plangebied het Natura 2000-gebied 'De maatjes Wuustwezelheide en Groot Schietveld'. Dit ligt op Belgisch grondgebied.

Met het plan wordt een beperkt aantal verkeersbewegingen mogelijk gemaakt in het kader van de bedrijvigheid op Minoorstraat 2a. Dit zijn grotendeels voertuigbewegingen van en naar klanten in de regio. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden is geen sprake van stikstofdepositie.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de haalbaarheid.

4.5 WATER

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. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Met het voorliggend plan komt geen (extra) verharding bij in het plangebied. De werkzaamheden worden binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd. Het is daarom niet nodig om compensatie voor water op te nemen in het plan.

4.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd. De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd (met uitzondering van het aspect gevaar).

Beoordeling

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een 'rustig gebied'. In de bestaande situatie is op de Minoorstraat 2/2a een agrarisch boomteeltbedrijf gevestigd met bijbehorende bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen. In de toekomstige situatie wordt op delen van de Minoorstraat 2a een agrarisch verwant bedrijf gevestigd. Voor een boomteeltbedrijf geldt volgens de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter ten aanzien van het aspect 'geluid'.

Tabel 1: richtafstanden conform VNG-brochure

Omschrijving	Afstand Geur	Afstand Stof	Afstand Geluid	Afstand Gevaar	Categorie
Agrarisch Loonbedrijf	30 m	10 m	30 m	10 m	2
Boomteeltbedrijf	10 m	10 m	30 m	10 m	2

Op de Minoorstaat 2a wordt een agrarisch verwant bedrijf gevestigd. Het gaat hierbij om een kleinschalig bedrijf voor het slijpen van agrarische apparatuur (heggenscharen, grasmaaiers et cetera). Voor deze werkzaamheden zijn geen medewerkers in loondienst.

Deze werkzaamheden vallen volgens de VNG brochure binnen milieucategorie 2. Ten aanzien van het aspect geluid geldt een richtafstand van 30 meter. De woning aan de Minoorstraat 2 ligt binnen de richtafstand van 30 meter van het bestemmingsvlak waarbinnen de werkzaamheden plaatsvinden, namelijk op ca. 22 meter. Om die reden is een onderzoek naar geluidshinder uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

De geluidberekeningen zijn uitgevoerd volgens methode II.8 uit de "Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai", van 1999. Op basis van een geprognosticeerd akoestisch rekenmodel van het bedrijfskavel zijn de berekende geluidbelastingen getoetst aan de richtwaarden. Er wordt voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldaan aan de geluidnorm volgens de gebiedstypering "rustige woonwijk en rustig buitengebied". Er wordt voor het maximaal geluidniveau niet voldaan aan de geluidnorm volgens de gebiedstypering "rustige woonwijk en rustig buitengebied" waarbij maximaal 8

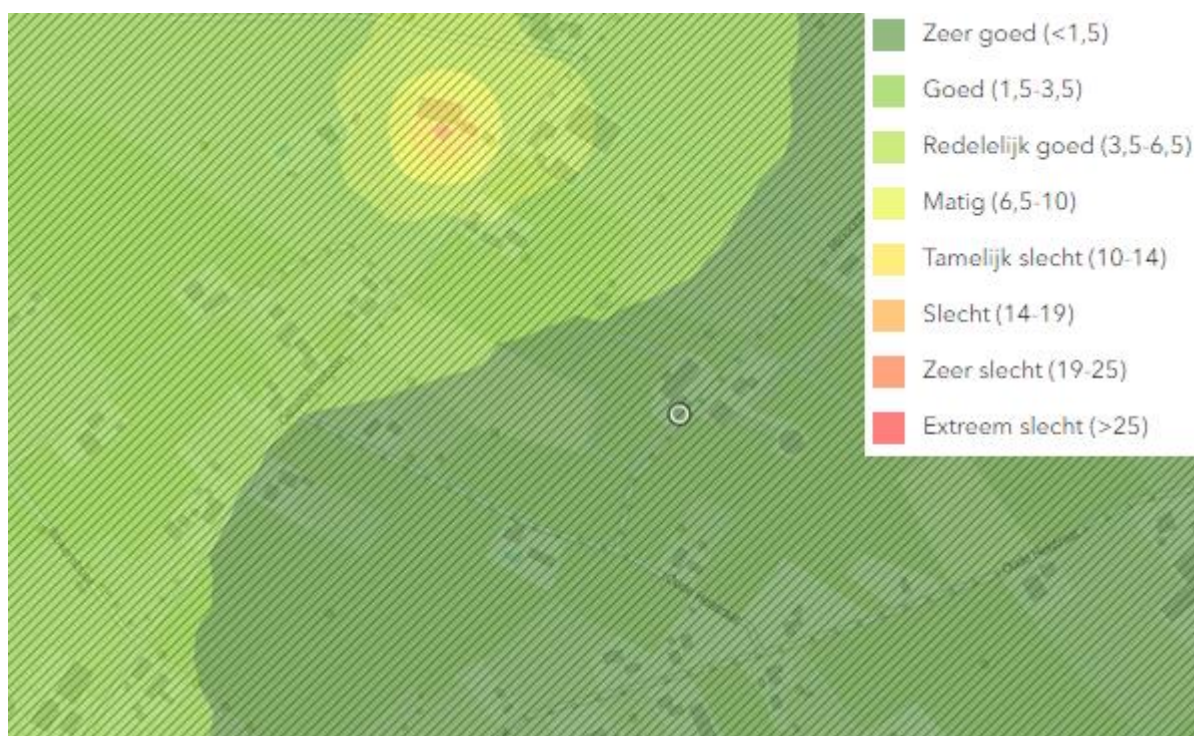
dB overschrijding optreedt. Echter in het kader van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving behoeft het maximaal geluidniveau veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen en andere piekgeluiden in de dagperiode niet getoetst te worden. In analogie hiermee wordt geconcludeerd dat ten gevolge van de omschreven bedrijfsactiviteiten ter hoogte van de woning Minoorstraat 2 een goed woon- en leefklimaat goed mogelijk is. Ten gevolge van het bestemmingsplan is een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter hoogte van omliggende woningen goed mogelijk. Hierbij dient tijdens geraasmakende werkzaamheden de overheaddeur gesloten te worden gehouden.

4.7 GEUR

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen).

Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en mag het nieuw geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen.

Met het plan wordt geen (extra) geurgevoelig object gerealiseerd, dus er blijft sprake van eenzelfde woon- en verblijfsklimaat als in de huidige situatie. Onderstaande geurkaart toont ook aan dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied zeer goed is te noemen.

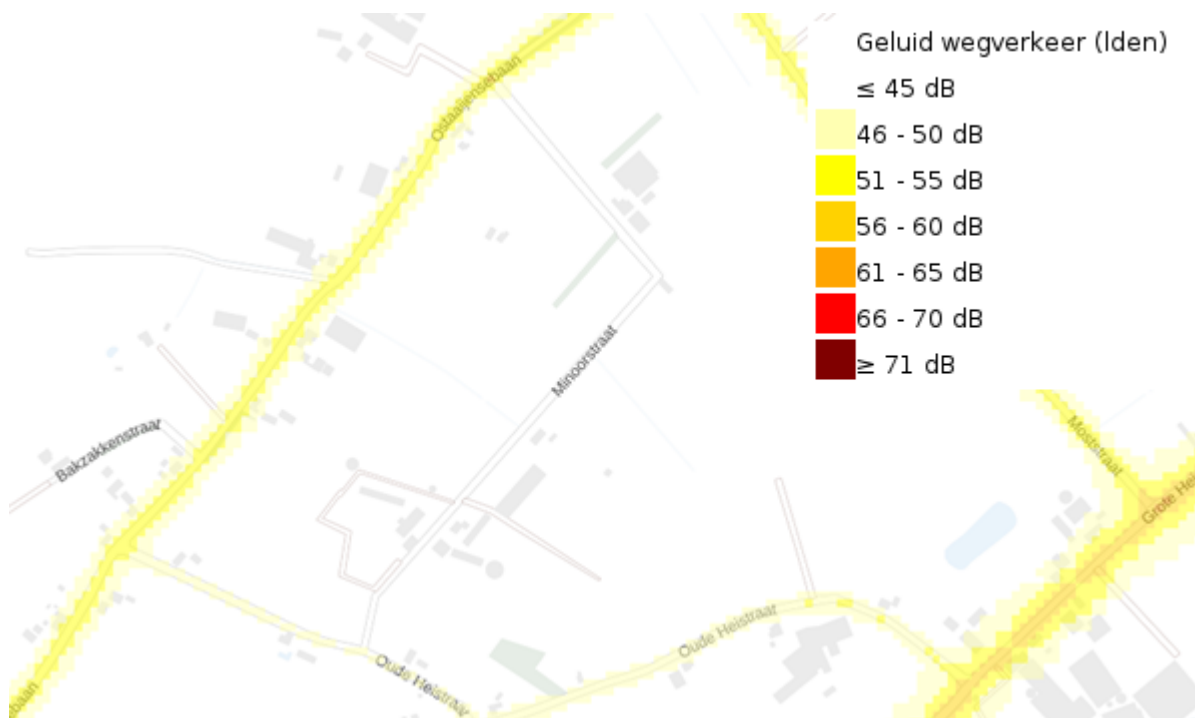


Figuur 11: Geurbelasting ter plaatse van het plangebied

4.8 GELUID

Een akoestisch onderzoek (Wet geluidhinder) is uitsluitend noodzakelijk indien er sprake is van de realisatie van een geluidgevoelige functie en/of de wijziging aan de geluidgezoneerde bron. In voorliggend plan is van beide situaties in dit geval geen sprake, waardoor een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt ook dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting van wegverkeerslawaai of andere bronnen.



Figuur 12: Geluidbelasting ter hoogte van plangebied

4.9 LUCHTKWALITEIT

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

In het voorliggend plan is sprake van het vestigen van een agrarisch verwant bedrijf binnen de bestaande bebouwing en het verwijderen van een relatieteken, zodat de ontwikkeling als NIBM wordt beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.9.1 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit nu in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow). Het CIMLK geeft inzicht in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging verspreid over heel Nederland. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀), die nemen deel aan de jaarlijkse monitoring. Het CIMLK heeft als doel luchtkwaliteitgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en laagdrempelig beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Het CIMLK is het instrument waarmee de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de kaart van het CIMLK. Op deze kaart is onder andere de Wernhoutseweg opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar monitoringsjaar 2021 en 2030 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit monitoringsronde van 2022. Via de kaart zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied bepaald:

Tabel 2: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Adres	2021	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde	Jaargemiddelde WHO ¹ advieswaarde
NO ₂	13 µg/m ³	10 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	15 µg/m ³	13 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	9 µg/m ³	7 µg/m ³	25 µg/m ³	5 µg/m ³

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2021 en 2030 de jaargemiddelde maximale grenswaarden niet overschrijden. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen gaan dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

¹ Wereldgezondheidsorganisatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.10 VOLKSGEZONDHEID I.R.T. VEEHOUDERIJEN

Op dit moment zijn de belasting op de omgeving van veehouderijen en daarmee samenhangende gezondheidsrisico's voor omwonenden slechts deels uitgewerkt in de milieuwetgeving. De Milieuwetgeving die voor gezondheid relevant is, richt zich op geurhinder en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀). Naast geur en fijnstof spelen de mogelijke gevolgen van endotoxinen, zoönose en resistente bacteriën ook nog een rol.

Factoren die de grootste mate van invloed hebben op endotoxine-concentraties in de lucht zijn de afstand van een object tot een veehouderij en het aantal dieren. Afstanden, waarbinnen deze advieswaarde wordt overschreden, zijn te berekenen door middel van de methode uit het Endotoxine toetsingskader. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld. Hierbij wordt de advies emissiewaarde (PM₁₀) van 30 EU/m³ voor endotoxinen uitgezet tegen de afstand tot een veehouderij. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen in de omgeving.

De afstandsgrafieken zijn gebaseerd op de volgende formules:

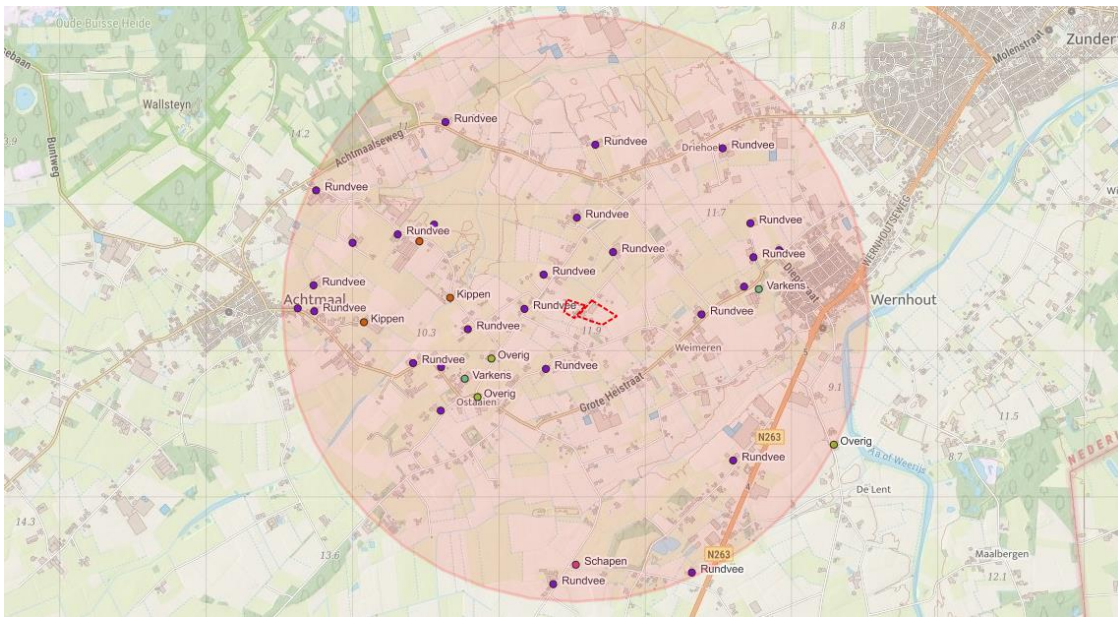
- Vleeskuikens (variabele emissie): $y = p_1 * x^{p_2}$ ($p_1 = 6,46065585$ en $p_2 = 0,9242746$);
- Leghennen (constante emissie): $y = p_1 * x^{p_2}$ ($p_1 = 14,1291356$ en $p_2 = 0,31511434$);
- Vleesvarkens (constante emissie): $y = p_1 * \ln(x) - p_2$ ($p_1 = 60,0608184$ en $p_2 = 231,712643$).

In deze formules is y de straal van de afstandscontour en x is de PM₁₀ emissie in kg/jaar. De afstand dient gemeten te worden vanuit het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf van de veehouderij tot de gevel van een gevoelig object.

Uit het RIVM-rapport 2017-0062 (veehouderijen en Gezondheid (VGO) (aanvullende studies) komt naar voren dat omwonenden van o.a. geitenhouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Dit geldt met name voor mensen die op een afstand tot 2 km van een geitenhouderij wonen. Hierbij geldt uiteraard dat hoe groter de afstand tot de geitenhouderij hoe kleiner de kans.

Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van dierverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. De gezondheidsrisico's moeten goed worden afgewogen en verantwoord worden bevonden.

In de volgende afbeelding is binnen een straal van 2 km de diersoort aangegeven die wordt gehouden.



Figuur 13: Overzicht soorten veehouderijen binnen een straal van 2 km van het plangebied

Beoordeling

Binnen een straal van 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. In de omgeving van het plangebied is daarnaast ook geen sprake van intensieve veehouderij. Wel is binnen een afstand van 1 km een pluimveehouderij aanwezig. De adviesgrenswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³ wordt op deze afstand niet overschreden.

Het vigerende bestemmingsplan laat overigens geen nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van meer of ander type veehouderijen dan reeds in het bestemmingsplan bestemd, waardoor een verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat ter plaatse van de planlocatie kan worden uitgesloten. Daarnaast wordt met voorliggend plan geen nieuwe gevoelige bestemming gerealiseerd. De ontwikkeling op de planlocatie kent een beperkte omvang.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een gezond leefklimaat. Het aspect gezondheid i.r.t. veehouderijen is geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.11 SPUITZONES GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN

Met name bij het telen van fruit in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gebruikelijk. Om de middelen op de bomen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd.

Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Om handvatten te geven aan de wijze waarop initiatiefnemers en gebruikers rekening dienen te houden met het gebruik en de risico's van gewasbeschermingsmiddelen heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd. Met het uitvoeren van verschillende drift reducerende middelen zoals het aanplanten van windhagen en aanleggen van kavelsloten kan het risico op drift worden verlaagd en kan daarmee de indicatieve afstand van 50 meter worden verkleind.

Beoordeling en conclusie

Op de planlocatie aan de Minoorstraat 2 /2a is een boomteeltbedrijf gevestigd welke gespecialiseerd is in het kweken van haagplanten en struiken, uit de volle grond en in pot gekweekt. In de bestaande situatie vindt de teelt op de planlocatie voornamelijk op open gronden en open containervelden plaats. Deze teelten zijn erg kwetsbaar. Het gebruik van biologische plantversterkers in plaats van chemische bestrijdingsmiddelen is een van de strategieën van het bedrijf. De boomkwekers behoren tot de kopgroep in Zundert die gebruik maakt van duurzame teelt. Dat betekent onder meer het gebruik van organische mest, biologische gewasbeschermers en natuurlijke vijanden om ziekten en plagen te bestrijden.

Binnen de bedrijfsgronden zijn twee woningen aanwezig. De bedrijfsbebouwing en de beplanting op het perceel is zodanig gepositioneerd ten opzichte van de agrarische gronden dat er minimaal tot geen sprake zijn van drift richting omliggende percelen van derden. Aan de noordwestelijke zijde van het perceel wordt een haag gerealiseerd, die voldoende bescherming zal bieden tegen drift van gewasbeschermingsmiddelen. Aan de noordelijke en noordoostelijke zijde van het perceel biedt de bestaande loods voldoende bescherming. Deze loods verdwijnt ook niet in de nieuwe situatie. Een erfafscheiding in de vorm van een schudding naast Minoorstraat 2 biedt verdere bescherming.

4.12 ARCHEOLOGIE

Gemeenten hebben op basis van de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg de rol van bevoegd gezag op gebied van archeologie. Dit betekent dat de zorg voor het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor de archeologische monumentenzorg.

In het vigerend bestemmingplan zijn locaties met een verhoogde archeologische verwachtingswaarde specifiek aangeduid. Het plangebied heeft geen aanduiding in de vorm van een archeologische dubbelbestemming. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggend plan.

4.13 M.E.R. BEOORDELING

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is.

In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is als deze de daarin genoemde grenswaarde overschrijden.

Voor activiteiten beneden de grenswaarde geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht is van toepassing zodra:

- De activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage valt, ongeacht de omvang van de activiteit en
- Sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van onderdeel D

Beoordeling

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de bouw van twee woningen buiten de bebouwde kom, gelet op de beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (201807060/1/R1).

Voorliggend plan voorziet in het vestigen van een agrarisch hulp bedrijf en het verwijderen van een relatieteken. Gezien de aard en de beperkte omvang van het plan en de omgeving van het plangebied is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Conclusie

Het plan kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en voorziet niet in activiteiten met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Zundert. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee wordt ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld met andere overheden en samenwerkingspartners. Verder maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.2 TOELICHTING BESTEMMINGEN

In dit bestemmingsplan komen de volgende regels en bestemmingen voor:

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsplanregels

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingsplanregels opgenomen.

Artikel 3: Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een boomteeltbedrijf met de daarbij behorende voorzieningen en bedrijfswoning. Gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast wordt binnen deze bestemming gestreefd naar het behouden en herstellen van de landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijfsgronden.

Per bestemmingsvlak is niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.

Artikel 4: Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische bodemexploitatie, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik en doeleinden van openbaar nut, een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 5: Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn niet-agrarische bedrijven toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen (zoals water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen) en bedrijfswoning. Het gaat hierbij om bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Activiteiten die passen bestemmingsplanregels en naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met bedrijven binnen categorie 2, kunnen binnen deze bestemming worden gevestigd.

Artikel 6: Groen – Landschapselement

Gronden met de bestemming 'Groen-Landschapselement' zijn bestemd voor het behouden en herstellen van groenvoorzieningen en landschapswaarden. Binnen deze bestemming zijn o.a. in- en uitritten, (on)verharde paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

Artikel 7: Wonen

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, een beroep of bedrijf aan huis, paden, wegen en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan. Nieuwbouw is niet toegestaan met uitzondering van vervangende nieuwbouw.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels en de overige regels. Onder de algemene regels is de voorwaardelijke verplichting 'Landschappelijke inpassing' opgenomen. Hiermee wordt het behoud en beheer van de landschappelijke inpassing van het plangebied gewaarborgd, zoals opgenomen in het beplantingsplan (Bijlage I bij de toelichting).

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Initiatiefnemers hebben onderling een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot een deel van de gronden binnen het plangebied. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen naar rato voor rekening van beide partijen. Voor de gemeente Zundert is de ontwikkeling kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. Daarnaast is ten tijde van de vaststelling van het wijzigingsplan 'Minoorstraat 5 te Wernhout' een overeenkomst gesloten voor de waarborging van de landschappelijke inpassing. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer aandacht aan de communicatie met belanghebbenden middels een omgevingsdialoog. Door middel van locatiebezoeken en het uitdelen van een brief is de initiatiefnemer langs de omwonenden gegaan om de bestemmingswijziging toe te lichten. Een verslag hiervan is bijgevoegd aan het bestemmingsplan. Uit de gespreken blijkt een overwegend positief oordeel, waarbij ook is aangegeven dat het als positief wordt ervaren dat de werkzaamheden dichtbij zijn, aangezien enkele van de omwonenden al bestaande klanten van de initiatiefnemer zijn.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige wijzigingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. Het plan is toegezonden aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Hieronder wordt kort ingegaan op de vooroverlegreacties.

Provincie

De provincie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Waterschap

Het waterschap heeft per e-mail aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Veiligheidsregio

Vanuit de veiligheidsregio zijn geen bezwaren tegen het plan gekomen. Wel wordt de bewoners van de woningen in het plangebied geadviseerd aanvullende maatregelen te nemen om de brandveiligheid te vergroten.

6.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken er inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel hebben enkele ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden, die in de Nota van Zienswijzen zijn opgenomen.