

Toelichting

Bestemmingsplan “Vagevuurstraat 4a te Klein Zundert”

Plan status:	ontwerp
Datum:	2023-11-09
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPvagevuurstraat4a-OW01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: Bestemmingsplan
"Vagevuurstraat 4a te Klein Zundert"

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Projectnummer: 212060

Rapportnummer: 212060.01

Datum: 09 november 2023

Status: ontwerp

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Verkeer en parkeren	9
2.4	Groen- en waterstructuur	9
2.5	Functionele structuur	9
2.6	Bestaande situatie planlocatie	10
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	11
3.1	Het initiatief	11
3.2	Beeldkwaliteitsplan	12
3.3	Verkeer en parkeren	13
3.4	Landschappelijke inpassing	14
Hoofdstuk 4	Beleidskader	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Europees- en rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 5	Milieu- en overige aspecten	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	32
5.3	Wegverkeerslawaaï	35
5.4	Bedrijven en milieuzonering	36
5.5	Bodem	47
5.6	Luchtkwaliteit	48
5.7	Water	49
5.8	Ecologie	52
5.9	Externe Veiligheid	55
5.10	Kabels en leidingen	58
5.11	Toetsing besluit milieueffectrapportage	58
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	60
6.1	Inleiding	60
6.2	Algemene toelichting verbeelding	60
6.3	Algemene toelichting regels	60
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	62
7.1	Economische uitvoerbaarheid	62
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

Afzonderlijke bijlagen:

1. Vooroverlegreactie, Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant
2. Verkennend Bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering B.V., rapportnummer 2410.148.231.r1, 11 mei 2023
3. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, rapportnummer VL.2325.R01, 2 mei 2023
4. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), Transect, projectcode 23030079, 10 oktober 2023
5. Berekening stikstofdepositie, Schoenmakers, 25 september 2023
6. Certificaat Ruimte voor Ruimte bouwtitel, Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 te Klein Zundert
7. Ecologische quickscan, Brabant Eco, rapportnummer 2023-BE-0740, 10 oktober 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van de planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 te Klein Zundert is een agrarisch perceel gelegen welke in gebruik is als weiland bij de rundveehouderij aan Vagevuurstraat 4. De planlocatie betreft een open perceel in het overgangsgebied tussen de dorpskern Klein Zundert en het buitengebied. Het initiatief is om op het perceel één ruimte voor ruimte woning te realiseren. De nieuwe woning krijgt daarmee het adres Vagevuurstraat 4a te Klein Zundert.

De ruimte voor ruimte regeling maakt het mogelijk woningen te bouwen buiten het reguliere woningbouwprogramma om. De bouw van nieuwe woningen op ruime kavels in delen van het buitengebied kan hierdoor mogelijk worden gemaakt, wanneer hiervoor agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik waren of zijn voor intensieve veehouderij, worden gesaneerd in combinatie met milieuwinst ter plaatse. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe richtlijnen vastgesteld in de beleidsnota Ruimte voor Ruimte 2006.

Binnen de gemeente Zundert zijn locaties, waar ruimte voor ruimte woningen mogen worden gerealiseerd, aangegeven in de structuurvisies van de betreffende kern. Bovengenoemde locatie aan de Vagevuurstraat is in de 'Structuurvisie Klein Zundert 2025' aangeduid als potentiële locatie waar een ruimte voor ruimte woning gerealiseerd mag worden. In januari 2023 is deze locatie overgenomen in de Omgevingsvisie Zundert.

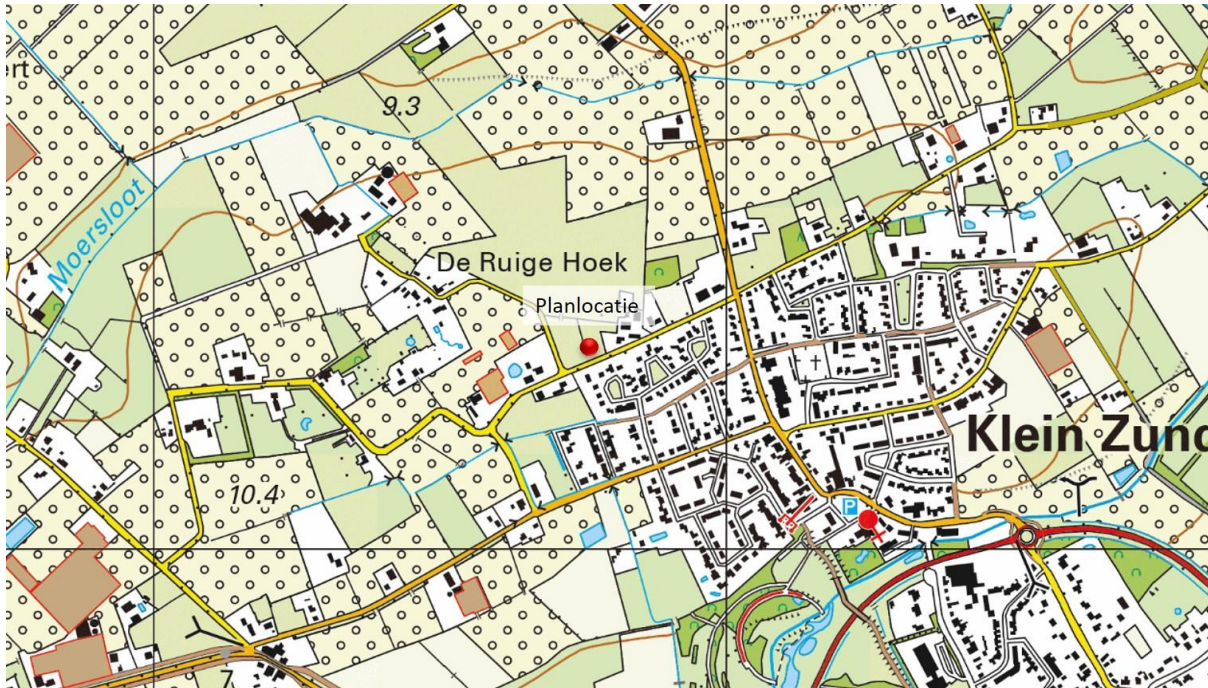
Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie niet rechtstreeks toe. Voor het initiatief is een principeverzoek ingediend bij gemeente Zundert, voor een verzoek tot medewerking aan het initiatief. Op 14 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bovenstaand initiatief. 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 wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Vagevuurstraat naast nummer 4 is gelegen in het buitengebied aan de rand van de dorpskern Klein Zundert. De vagevuurstraat betreft een lokale verbindingsweg met aan de zuidzijde van de weg de dorpskern Klein Zundert en aan de noordzijde van de weg het buitengebied. Klein Zundert maakt deel uit van de gemeente Zundert, hieronder vallen ook de dorpskernen Zundert, Wernhout, Achtmaal en Rijsbergen. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie P, onder een gedeelte van perceelnummer 777.



Figuur 2: Topografisch kaart met daarop de locatie aangemerkt

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie aan de Vagevuurstraat naast nummer 4 ligt 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 'Vagevuurstraat 4a te Klein Zundert' is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.0879.BPvagevuurstraatog, 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 1:500.

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 verrichtte 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 uitmaken van de toelichting.

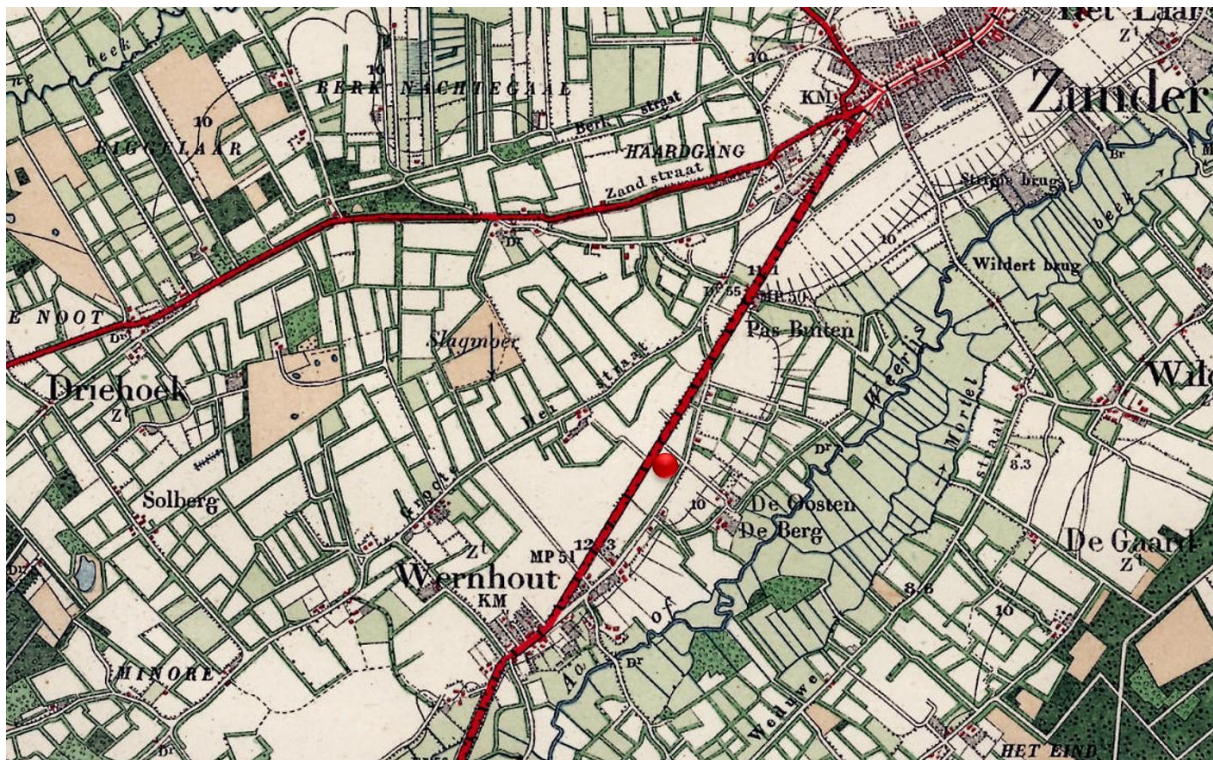
1.5 Leeswijzer

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 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Zundert is ontstaan uit drie heerlijkheden: Zundert-Hertog, Zundert-Nassau en Wernhout. Zundert-Hertog bestond voornamelijk uit het dorp Groot-Zundert met omgeving, Wernhout lag ten zuiden daarvan, terwijl Zundert-Nassau, waaronder ook Rijsbergen viel, deze beide heerlijkheden omringde. Zundert-Hertog viel onder de hertog tot 1470 toen de heer van Breda het gebied in onderpand kreeg. Het onderpand is, ondanks enkele pogingen van de Spaanse koning in de 17e eeuw, nooit afgelost en tot 1795 bleef deze heerlijkheid onder de Oranjes. Zundert-Nassau was reeds van de heren van Breda, terwijl Wernhout een aparte heerlijkheid was met hoge rechtsmacht. De andere heerlijkheden hadden alleen de lagere rechtsmacht en moesten voor halszaken naar de bank in Breda. In 1698 kocht stadhouder-koning Willem III Wernhout van de heer Cornelis van Aerssen als afronding van het grondgebied van de Baronie. Dit bleef zo tot 1795, waarna de drie heerlijkheden (Zundert-Nassau gedeeltelijk) één gemeente uit gingen maken. Vanaf ongeveer 1896 spreekt men alleen nog van Zundert. In 1997 zijn Rijsbergen en Zundert samengevoegd en zo kwam het afgescheiden gebied van Zundert-Nassau, dat in zijn geheel onder de schepensbank "De Enige van Rijsbergen" viel, weer terug. Want alhoewel Rijsbergen altijd een aparte kern is geweest, omvatte het gebied van de drie heerlijkheden beide kernen.



Figuur 3: Uitsnede historische kaart omstreeks 1925

Van oorsprong vormt de Klein Zundertseweg de drager van de dorpsstructuur van Klein Zundert. Het Jan Koekenplein neemt als centraal dorpsplein een bijzondere positie in. Langs de Klein Zundertseweg liggen een aantal grootschaligere functies. Pas in de twee laatste decennia van de 20e eeuw is Klein Zundert sterk gegroeid. Nieuwe woonbuurten zijn gefaseerd gerealiseerd. Deze planmatig opgezette buurten bestaan hoofdzakelijk uit vrijstaande en half vrijstaande woningen langs korte straatjes en rond hofjes. Het lage bebouwingspercentage zorgt voor een open karakter. De afstanden tot het buitengebied zijn klein.

2.2 Ruimtelijke structuur

De locatie aan de Vagevuurstraat naast nummer 4 is gelegen in het buitengebied aan de rand van de dorpskern Klein Zundert. De omgeving van het plangebied is gevarieerd. Aan de zuidzijde van het plangebied is de kern gelegen, met de woonbuurt Zandweide. Aan de noordzijde van het plangebied is het buitengebied gelegen.

bestaande uit onder andere cultuurgronden. De planlocatie is op dit moment in gebruik als weiland behorende bij het agrarisch bedrijf aan Vagevuurstraat 4. Aan de Vagevuurstraat is diverse bebouwing aanwezig met tussen de bebouwing door een doorkijk naar het achtergelegen gebied. Naast diverse burgerwoningen komen ook diverse (agrarische)bedrijfswoningen voor.

De woningen aan de Vagevuurstraat bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen welke gesitueerd zijn aan de Vagevuurstraat. Woningen zijn opgebouwd uit een of twee bouwlagen met kap. De woningen zijn zowel haaks als met de kap richting aan de Vagevuurstraat gesitueerd. Daarbij zijn de achtertuinen van de woningen in de woonbuurt Zandweide aan de zuidzijde van de Vagevuurstraat gelegen. Vaak zijn deze tuinen aan de achterzijde afgeschermd met een groene haag of schutting.

2.3 Verkeer en parkeren

De planlocatie ligt in het landelijk gebied aan de Vagevuurstraat te Klein Zundert. De Vagevuurstraat is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert getypeerd als 'erftoegangsweg' buiten de bebouwde kom met een snelheidsregime van 60 km/h. De Vagevuurstraat komt aan de oostzijde uit in de kern van Klein Zundert en vormt richting het westen een ontsluiting richting het buitengebied. Het parkeren in de omgeving van de planlocatie vindt voornamelijk plaats op het eigen woonperceel.

2.4 Groen- en waterstructuur

De groenstructuur in de directe omgeving bestaat uit diverse groenelementen. Aan de overzijde van de planlocatie langs de Vagevuurstraat staat een rij van circa 6 volwassen eiken bomen. Verder zijn hier en daar landschapsbomen in bomenrij en kleine bosjes te vinden als losstaand element. De woningen gelegen in de kern van Klein Zundert grenzen met de achtertuin aan de Vagevuurstraat. Het overwegende beeld aan deze zijde zijn dan ook afscheidingen in de vorm van beukenhagen. Grenzend aan de planlocatie zijn diverse categorie B waterlopen aanwezig.

2.5 Functionele structuur



Figuur 4: Functiekaart

2.5.1 Maatschappelijke voorzieningen sport en recreatie

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen recreatieve of sportvoorzieningen aanwezig. Overige maatschappelijke voorzieningen bevinden zich in en rondom de kern van Klein Zundert op circa 300 meter afstand van de planlocatie.

2.5.2 Bedrijven, kantoren, horeca en detailhandel

In de directe omgeving van de planlocatie zijn een aantal (agrarische) bedrijven aanwezig. De bedrijven variëren van agrarische bedrijven tot een dierenarts. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen horecabedrijven aanwezig. Deze bevinden zich in het centrum van Klein Zundert. In figuur 4 zijn de functies in kaart gebracht.

2.5.3 Wonen

In de directe omgeving van de planlocatie komt hoofdzakelijk de functie wonen voor. De locatie is gelegen tegen de kern van Klein Zundert. Ook veel woningen in het buitengebied zijn tevens bestemd met de bestemming 'Wonen'.

2.6 Bestaande situatie planlocatie

De locatie aan de Vagevuurstraat naast nummer 4 is gelegen in het buitengebied aan de rand van de dorpskern Klein Zundert. Het perceel van de planlocatie is momenteel voor agrarische doeleinden (weiland) in gebruik bij de rundveehouderij aan de Vagevuurstraat 4. Het totale plangebied behelst een oppervlakte van circa 2.140 m². binnen dit oppervlakte wordt de ruimte voor ruimte kavel gesitueerd en zal de groene inpassing van het plangebied plaatsvinden. In figuur 5 zijn een aantal foto's weergegeven van de huidige situatie.



Foto's vanaf Vagevuurstraat



Foto's vanaf De Bossenstraat

Figuur 5: Foto's omgeving planlocatie

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Het initiatief

3.1.1 Algemeen

Het voornemen is om het agrarisch perceel te wijzigen naar een woonlocatie met daarbij de mogelijkheid tot het toevoegen van één woning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling met een landschappelijk karakter welke aansluit op de bestaande structuur aan de Vagevuurstraat. De nieuwe woning krijgt het adres Vagevuurstraat 4a.

3.1.2 Verkaveling

Op de planlocatie naast Vagevuurstraat 4 is het initiatief om één ruimte voor ruimte woning te realiseren. Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel ZDT, Sectie P, nummer 777. De planlocatie (de kavel) heeft in haar totaliteit een oppervlakte van circa 2.140 m², waarvan het bouwvlak circa 1.035 m² bedraagt. Een schematisch overzicht van de toekomstige situatie is aangegeven in figuur 6.



Figuur 6: Kavelindeling (indicatief)

In de 'Structuurvisie Klein Zundert 2025' is de locatie aan de Vagevuurstraat aangeduid als mogelijke locatie voor het realiseren van de ruimte voor ruimte woning. Het initiatief is de ruimte voor ruimte woning te realiseren binnen het gearceerde vlak zoals aangeduid in de structuurvisie.

De nieuwe ruimte voor ruimte woning wordt toegevoegd aan een bestaande bebouwingsconcentratie. Een bebouwingsconcentratie is onder andere een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Ter hoogte van de planlocatie is er sprake van een kernrandzone. Een kernrandzone is een overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.

Vanuit de Beleidsnota 'Ruimte voor Ruimte' (2012) wordt gesteld dat de omvang van één ruimte voor ruimte kavel bij voorkeur rond de 1.000 à 1.500 m² dient te bedragen. Locatie gebonden of project gerelateerde eigenschappen kunnen leiden tot een grotere omvang, maar deze mag echter nooit meer bedragen dan 3.000 m².

Bij voorgestane ontwikkeling is de te realiseren ruimte voor ruimte kavel circa 2.140 m². Gebaseerd op bovenstaande regel dat ruimte voor ruimte kavels bij voorkeur een oppervlakte van 1.500 m² bedragen, zou overwogen kunnen worden om de kavel in oppervlakte te verkleinen. Echter, het ontwikkelen van één ruimte voor ruimte woning op een ruime kavel draagt bij aan een passende geleidelijke afronding van de kern Klein Zundert. Gelet op de bestaande "korrelgrootte" van de overige kavels aan de Vagevuurstraat, De Bossenstraat en Luitertweg, is een grotere kavel hier goed voorstelbaar. Het bouwvlak van de ruimte voor ruimte woning is in voorliggend bestemmingsplan ook zo geprojecteerd dat er sprake is van voldoende transparantie. Er blijven doorzichten naar "buiten", naar het achterliggende landschap, en er ontstaat geen gesloten woonstraat. Op deze wijze wordt aangesloten op de Structuurvisie Klein Zundert 2025.

Uitgaande van bovenstaande is er gekozen voor de verkaveling zoals weergegeven in figuur 6. Door de ruimere opzet van het kavel, blijven doorzichten vanuit de Vagevuurstraat richting het buitengebied behouden. Daarnaast wordt de uiteindelijke oppervlakte van het kavel kleiner door de benodigde invulling met groen aan de achter- en zijkant van het kavel.

3.1.3 *Situering woning*

Het voornemen is om een ruimte voor ruimte woning op te richten met een maximale inhoud van 1.000 m³. Het voorgesteld ontwerp sluit in korrelgrootte aan op de bestaande en toekomstige bebouwing die aan de Vagevuurstraat gelegen zijn. Het handhaven van een maximale inhoud van 1.000 m³ voor de woning (hoofdgebouw) is hierbij conform de gestelde voorwaarde uit de Beleidsnota Ruimte voor Ruimte.

De woning zal gesitueerd worden aan de Vagevuurstraat, waarbij de woning op minimaal 15 meter van het hart van de weg wordt opgericht. De vrijstaande woning dient daarnaast minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

3.1.4 *Bouwregels*

De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 5 en 9 meter bedragen. Hierbij wordt aangesloten bij de reeds geldende regels binnen de bestemming 'Wonen'.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen. Bijbehorende bijgebouwen kunnen zowel vrijstaand als aangebouwd zijn. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk maximaal 3,5 meter en 6 meter bedragen.

3.2 **Beeldkwaliteitsplan**

De gemeente acht zich medeverantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit bestemmingsplan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft de beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving. De beeldkwaliteit van de ruimte voor ruimte woning dient aan een bepaalde kwaliteit te voldoen.

De planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 (nieuw huisnummer wordt 4a) ligt in een landelijke omgeving. Uitgangspunt voor het ontwerp van de ruimte voor ruimte woning is het realiseren van een woning die in het landschap en in de nabije omgeving past.

De huidige typologie van nagenoeg alle bestaande burgerwoningen aan de linten in het buitengebied is hierbij maatgevend. In het gehele buitengebied treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één of anderhalve bouwlaag met een kap.

Voor de beeldkwaliteit van de woning is het materiaalgebruik en kleurstelling belangrijk. Bij voorkeur wordt gestreefd naar het realiseren van architectuur afgestemd op de directe omgeving. Zowel de kleur als het materiaal dient in de omgeving te passen. De kleuren en materialen dienen te bestaan uit traditionele materialen en geen afwijkende kleuren. In figuur 7 zijn een aantal referentie beelden getoond die passend zijn in het gebied.



Figuur 7: referentie- kleur en materialen architectuur

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De woning ontsluit direct aan de Vagevuurstraat. Het schematisch overzicht van de toekomstige situatie toont de verkaveling waarbij de ruimte voor ruimte woning direct ontsloten wordt via de Vagevuurstraat. Een nieuwe oprit van de nieuwbouwwoning dien dus direct aan deze weg aangesloten te worden en zal worden vastgelegd doormiddel van een inritvergunning.

Parkeren

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.

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor een 'rest bebouwde kom', 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	Rest bebouwde kom	Bezoek/minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid
Koop, huis, vrijstaand	2.3 (2.7)	0.3 per wo	Per woning

De parkeernorm schrijft voor dat er minimaal 2,3 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Omdat de ontwikkeling nieuwbouw betreft, moet volgens de parkeernota

worden uitgegaan van de maximale normering, dit om alvast rekening te houden met een toekomstig parkeertekort. De 0,4 extra parkeerplekken per woning ($2,7 \text{ pp} - 2,3 \text{ pp} = 0,4 \text{ pp/woning}$) dienen te worden gezien als reserveparkeerplaatsen en kunnen ten tijde van de realisatie ingericht worden als groenvoorziening. Wanneer er toekomstig een parkeertekort ontstaat, kan het groen op de reserveparkeerplaatsen omgezet worden naar reguliere parkeerplaatsen.

Om te komen tot een kloppende parkeerbalans voor de ruimte voor ruimte woning dienen er 3 parkeerplekken ($2,7 * 1 \text{ woning} = 2,7 \text{ parkeerplaatsen}$) te worden opgenomen. Er worden binnen het plan minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de vorm van een dubbele oprit naast elkaar. In het geval van een dubbele oprit naast elkaar zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein onafhankelijk van elkaar te bereiken. Wanneer de ruimte voor ruimte woning wordt voorzien van een dubbele oprit naast elkaar, mag er volgens de parkeernota in de parkeertelling worden uitgegaan van een aantal van 3 parkeerplekken op eigen terrein.

3.4 Landschappelijke inpassing

De planlocatie Vagevuurstraat ongenummerd naast nummer 4 is gelegen aan de noordzijde van de kern Klein Zundert in het buitengebied van gemeente Zundert. Het buitengebied van Zundert bestaat uit een divers landschap van cultuurgronden en diverse natuurlijke landschapselementen. De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. De gemeente Zundert heeft een landschapsvisie opgesteld. In de Landschapsvisie van gemeente Zundert zijn landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, het toepassen van deze pakketten versterken het landschap. Verandering van het landschap is geen probleem, zolang het maar op een goede manier gebeurt. Het is belangrijk dat de verschillen tussen de belangrijkste landschapstypen herkenbaar dienen te blijven. Daarnaast dienen de basiskenmerken van elk landschapstypen (verschillen in openheid/beslotenheid, kleinschaligheid/grootschaligheid, richting, reliëf, natuurlijke gesteldheid etc.) op peil te blijven.

De nieuwe ruimte voor ruimte woning dient te passen in het landschap. In de Interim omgevingsverordening van Noord-Brabant is aangegeven (artikel 3.79 Ruimte-voor-Ruimte) dat een goede landschappelijk inpassing van de te bouwen ruimte voor ruimte woning moet zijn verzekerd. 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 wordt aangesloten bij de STILA-normen voor minimale oppervlakten van landschapselementen en sortimenten.

Door middel van situering en vormgeving van de woning, de kavel en de tuin wordt het landschap en de directe omgeving versterkt. Ook van belang is de keuze van architectuur en het materiaalgebruik van de ruimte voor ruimte woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het landschap.

Voor de planlocatie aan de Vagevuurstraat is een landschapsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing op de planlocatie bestaat uit een passende invulling welke past binnen de omgeving. De landschapspakketten welke worden toegepast zijn 'knip- en scheerhaag' en 'Landschapsbomen in bomengroep'. De gekozen landschapspakketten sluiten aan op de veel voorkomende groenelementen in de omgeving. De perceelranden worden geaccentueerd met de knip- en scheerhagen. Aan de noordoostzijde van de planlocatie worden een aantal landschapsbomen in groep gerealiseerd. Deze zorgen voor een goed aansluiting op het aanwezig groen aan de oostzijde van de planlocatie. De bomen zorgen er tevens voor dat de ruimte voor ruimte woning gedeeltelijk uit het zicht aan deze zijde onttrokken wordt maar er toch een open beeld gegarandeerd wordt.

De landschapspakketten zoals aangegeven worden in het bestemmingsplan planologisch geborgd door de bestemming 'Groen – Landschapselement' en de voorwaardelijke verplichting in artikel 8.1.1 van de regels. Voor het volledige landschapsplan en de toelichting op de toegepaste landschapspakketten wordt kortheidshalve verwezen naar het landschapsplan zoals is toegevoegd in bijlage 1 aan de regels van onderhavig bestemmingsplan.

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 planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 te Klein Zundert opgenomen. Het nieuw huisnummer van de beoordeelde woning wordt Vagevuurstraat 4a te Klein Zundert.

4.2 Europees- en rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteit Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Door de ontwikkeling op de planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking zal treden. Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke

keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

4.2.3 *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 voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor de ontwikkelingen op de planlocatie.

4.2.4 *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 planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4.

4.2.5 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 habitat. 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

De Wet natuurbescherming is een 'kaderwet'. Dat betekent dat er alleen algemene principes en verantwoordelijkheden in staan. De details zijn geregeld in een groot aantal algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. Sommige bepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn het gevolg van afspraken op internationaal en Europees niveau, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het CITESverdrag.

Het aspect ecologie wordt in paragraaf 5.8 verder uiteengezet voor de planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4.

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.

De kwaliteit van de omgeving voor mens en natuur staat onder druk in verschillende delen van het landelijk gebied door meerdere factoren. Er is er sprake van een toenemende leegstand en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economische, sociaal-culturele en ecologische schade. Er is extra aandacht voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen, de leegkomende gebouwen verpauperen of een bron voor criminaliteit zijn. De sociale cohesie komt in het gedrang in het landelijk gebied.

Voor het realiseren van een ruimte voor ruimte woning wordt een ruimte voor ruimte titel aangekocht, deze ruimte voor ruimte titel is gevormd door het slopen van stallen en het inleveren van fosfaat van een intensieve veehouderij elders in de provincie Noord-Brabant. Door het realiseren van de ruimte voor ruimte woning wordt een kwaliteits- en milieuwinst geleverd en voorkomen dat leegstaande stallen verpauperen. Hierbij sluit de ontwikkeling aan bij de omgevingsvisie.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant



Figuur 8: Uitsnede Structurenkaart (bron: 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:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 8 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. Uit de structurenkaart blijkt dat de planlocatie geheel is gelegen in het landelijk gebied 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'.

Landelijk gebied, accentgebied agrarische ontwikkeling

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 provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
3. Een duurzame land- en tuinbouw.
4. Versterking van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

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

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 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' geldt het beleid zoals dit geldt binnen het Gemengd landelijk gebied. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. 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.

De beoogde planontwikkeling past niet geheel binnen de beleidskaders van het Accentgebied agrarische ontwikkeling van de SVRO. De structurenkaart heeft echter een abstract niveau. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de structurenkaart doorvertaald op een gedetailleerder niveau. In de Interim omgevingsverordening is wel de mogelijkheid geboden om de beoogde plantontwikkeling te realiseren, in de Interim omgevingsverordening is een uitwerking op de structuurvisie.

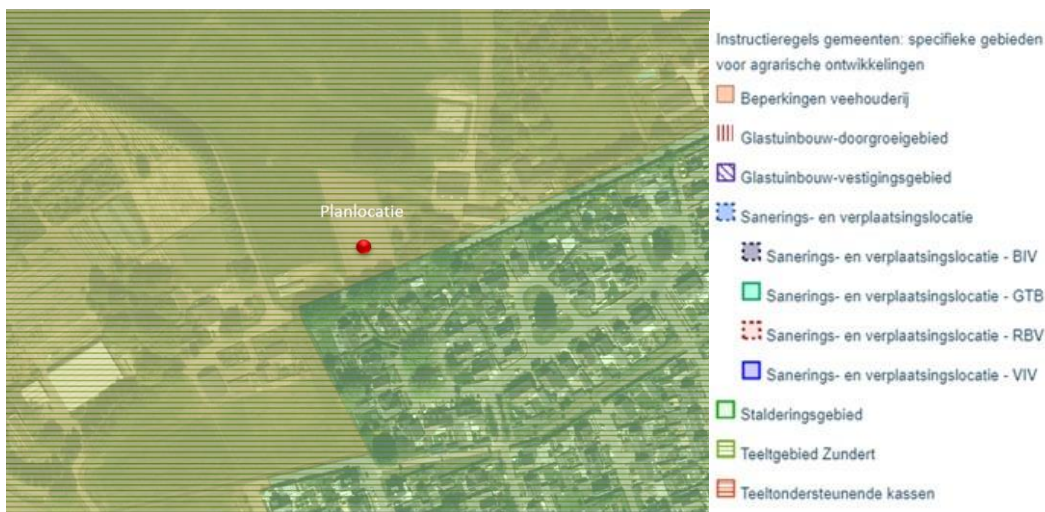
4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

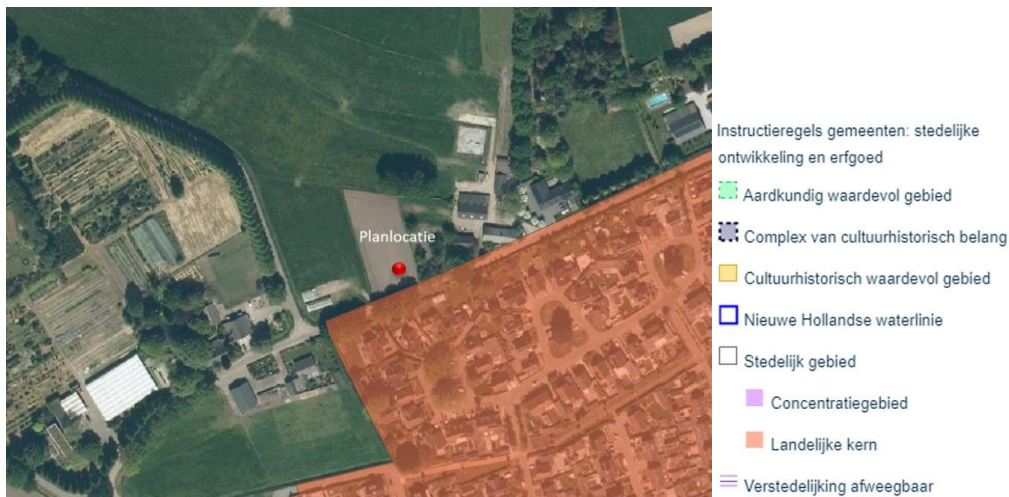
Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2024 in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over 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.





Figuur 9: Uitsnede van de kaart behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In figuur 9 is de uitsnede van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie aan de Vagevuurstraat naast nummer 4. Uit de kaarten blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied'. Over de locatie liggen tevens de aanduidingen: 'Teeltgebied Zundert', 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'.

Landelijk gebied, gemengd landelijk gebied

In de Interim omgevingsverordening 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. Concluderen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van '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 in de Interim omgevingsverordening.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie omvat het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied' in de bestemming 'Wonen' en daarbij het oprichten van één ruimte voor ruimte woning. In de Interim omgevingsverordening artikel 3.79 zijn specifieke regels opgenomen voor ruimte voor ruimte woningen. Hieronder is artikel 3.79 weergegeven.

Artikel 3.79 ruimte-voor-ruimte

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde Lid; en
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is

terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Lid 3

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- b. Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- c. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a

Het voornemen is om de voormalige agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming en één ruimte voor ruimte woning op te richten met een inhoud van maximaal 1.000 m³. Omdat het gaat om een nieuwe woning betreft dit geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling.

Planologisch aanvaardbare locatie

Voorwaarde voor het toevoegen van ruimte voor ruimte woningen, betreft dat de ruimte voor ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie moet zijn gelegen. De nieuwe woning wordt toegevoegd aan een bebouwingsconcentratie aan de rand van de dorpskern Klein Zundert. Een bebouwingsconcentratie is onder andere een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Ter hoogte van de planlocatie is er sprake van een kernrandzone. Een kernrandzone is een overgangszone van stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.

De planlocatie aan de Vagevuurstraat is gelegen in de overgangszone van het bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied. De planlocatie is gelegen aan de noordzijde van de Vagevuurstraat. Aan de noordzijde van de Vagevuurstraat, tussen de Heischoorstraat en De Bossenstraat zijn reeds diverse (bedrijfs-)woningen aanwezig. Dit gedeelte van de Vagevuurstraat en een deel van de Luitertweg vormen aan de noordzijde een kader rondom het stedelijk gebied van Klein Zundert met een diversiteit aan bebouwing. Het toevoegen van een ruimte voor ruimte woning op het open perceel ter plaatse van de planlocatie is dan ook goed voorstelbaar.

In de Structuurvisie Klein Zundert 2025 is een beeld geschetst van de huidige structuur van Klein Zundert en van de aanwezige kwaliteiten en diskwaliteiten, ook specifiek voor de noordelijke rand van Klein Zundert waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt. In de Structuurvisie zijn ook keuzes gemaakt met betrekking tot woningbouw. In het kader hiervan is onderzocht op welke wijze tot een goede afronding van de dorpskern gekomen kan worden en op welke locaties ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden. In de Structuurvisie Klein Zundert 2025 is de planlocatie aangewezen als ontwikkellocatie voor een ruimte voor ruimte woning. In paragraaf 4.4.1 is hiervan een uitgebreide omschrijving weergegeven. Korthedshalve wordt voor de benadering hiervan verwezen naar paragraaf 4.4.1.

Aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit

Daarnaast dient er sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Door de aankoop van een ruimte voor ruimte titel is er sprake van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de realisatie van de ruimte voor ruimte woning wordt een ruimte voor ruimte titel bij de Ontwikkelmaatschappij aangeschaft. Deze titel is gevormd door 1.000 m² aan overtollige intensieve stallen te slopen en 3.500 kg fosfaat in te leveren elders in de provincie Noord-Brabant, in ruil hiervoor mag binnen een bebouwingsconcentratie een nieuwe woning opgericht worden. De benodigde ruimte voor ruimte titel wordt aangeschaft voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en zal separaat aan het bestemmingsplan worden aangeleverd. In bijlage 6 wordt het certificaat van de Ruimte voor Ruimte titels toegevoegd.

Goede landschappelijke inpassing

Volgens artikel 3.79 in de Interim omgevingsverordening dienen de ruimte voor ruimte woningen verzekert te zijn van een goede landschappelijke inpassing. 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 planlocatie wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

In bijlage 1 van de regels is het landschapsplan met daarin de landschappelijke inpassing op de planlocatie toegevoegd aan onderhavig plan. Daarnaast is in paragraaf 3.4 een nadere toelichting gegeven op het beleidskader en de landschappelijke invulling in het plangebied. Voor de goede landschappelijke inpassing

wordt hier korthedshalve naar verwezen. Tevens is de landschappelijke inpassing geborgd in de regels van het bestemmingsplan, middels de bestemming 'Groen - Landschapselement' en een voorwaardelijke verplichting in artikel 8.1.1 van de regels.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

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.

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 teelt ondersteunende voorzieningen. De ontwikkelingen op de planlocatie aan de Vagevuurstraat heeft geen betrekking op het uitbreiden van permanent teelt ondersteunende voorzieningen of kassen. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het initiatief.

Beperkingen veehouderij

De regels binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' gelden voor alle veehouderijen. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor grondgebonden veehouderijen, de voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn voor alle veehouderijen gelijk. De planlocatie betreft geen veehouderij.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Kern Zundert 2025

Voor de kern Klein Zundert is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025. Om als gemeente sturing te kunnen geven aan ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen in Klein Zundert, is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken goed in beeld te krijgen. De structuurvisie is een integraal document, waarbij ruimtelijke, programmatische en plan economische aspecten in direct verband met elkaar worden gebracht. De visie van Klein Zundert is vertaald in een structuurvisiekaart. Op de structuurvisiekaart is de planlocatie aan de Vagevuurstraat aangewezen als ontwikkellocatie voor een ruimte voor ruimte woning.

De regeling 'Ruimte voor ruimte' heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De gemeente Zundert heeft geen vastgesteld beleid ten aanzien van de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen. In de Structuurvisie Klein Zundert 2025 worden daarom randvoorwaarden geformuleerd voor het ontwikkelen van ruimte voor ruimte woningen. In deze paragraaf wordt daar nader aandacht aan besteed.



Figuur 10: Kaart ruimte voor ruimte locaties Klein Zundert

Rondom Klein Zundert zijn er de afgelopen periode verschillende ruimte voor ruimte initiatieven aangedragen. Tot op heden zijn er echter slechts enkele ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd. Dit is een gemiste kans aangezien er voldoende vraag naar is en de ontwikkeling bijdraagt aan een kwalitatieve afronding van de kern. Om de potenties van ruimte voor ruimte woningen te benutten zijn er voor de kern Klein Zundert gebieden aangewezen waarbinnen de oprichting van ruimte voor ruimte woningen onder voorwaarden mogelijk is. Deze zoekgebieden bevinden zich aan de noordelijke en zuidoostelijke dorpsrand van Klein Zundert. Zie figuur 10. Deze dorpsranden bestaan op dit moment voornamelijk uit 'rafelige' randen waarbij gewoond wordt op ruime kavels aan oude linten. De grote kavels van de ruimte voor ruimte woningen passen goed in deze landschappelijke omgeving, mits deze goed ingepast worden en voorzien in een ruimtelijke (groene) kwaliteitsverbetering.

Om de toevoeging van een ruimte voor ruimte woning bij te laten dragen aan de totstandkoming van een kwalitatieve dorpsrand moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. De beoogde locatie moet op de structuurvisiekaart aangewezen zijn als ontwikkellocatie ruimte voor ruimte.
2. Aansluiten op bestaande 'korrelgrootte' met voldoende transparantie.
3. De ruimte voor ruimte woning moet direct ontsloten worden op bestaande wegenstructuur.
4. Een ruimte voor ruimte woning mag een kaveloppervlakte hebben van maximaal 1.000 m² tot 1.500 m².
5. Een ruimte voor ruimte woning dient qua uitstraling aan te sluiten op het agrarische en dorpse karakter van Klein Zundert.
6. Een ruimte voor ruimte woning moet bijdragen aan een verfraaiing en afronding van de dorpsrand.

Om te bepalen of de locatie aan de Vagevuurstraat een geschikte locatie is voor het ontwikkelen van één ruimte voor ruimte woning, worden bovenstaande voorwaarden nader doorlopen.

1. Ontwikkellocatie

De planlocatie ligt in het gebied 'Transformeren – ontwikkellocatie ruimte voor ruimte woningen'. In de structuurvisie is het opgenomen als ruimte voor ruimte locatie 5: Vagevuurstraat. Zie figuur 11. Transformatie naar één ruimte voor ruimte woning is acceptabel. In figuur 11 is de planlocatie voor ruimte voor ruimte woning aangemerkt, het beoogde initiatief is aan de westzijde gelegen. De andere mogelijke locatie wordt

buiten beschouwing gelaten in voorliggend initiatief, voor deze locatie is reeds een procedure succesvol doorlopen.



Figuur 11: Locatie 5: Vagevuurstraat - Structuurvisie Klein Zundert 2025

2. Aansluiten op bestaande korrelgrootte

De nieuwe ruimte voor ruimte woning wordt toegevoegd aan een bestaande bebouwingsconcentratie. Een bebouwingsconcentratie is onder andere een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Ter hoogte van de planlocatie is er sprake van een kernrandzone. Een kernrandzone is een overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies. De planlocatie aan de Vagevuurstraat is gelegen in de overgangszone van het bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied. Aan de Vagevuurstraat zijn in de directe nabije omgeving reeds diverse (bedrijfs-)woningen aanwezig. Iets meer oostelijker is de Luitertweg/ Heischoorstraat gelegen, ook hieraan zijn diverse burgerwoningen gelegen. Tevens ligt aan de hoek Luitertweg/ Heischoorstraat een initiatief om drie ruimte voor ruimte woningen op te richten. Ook voor de locatie tussen Vagevuurstraat 2 en 2a is reeds een procedure doorlopen voor het toevoegen van een ruimte voor ruimte woning. De agrarische functie in de directe omgeving is al enige jaren afnemend.

In 2025 profileert Klein Zundert zich als een stabiele en aantrekkelijke woonkern, waar diverse doelgroepen een plek hebben om te wonen en op een hoogwaardige manier te verblijven. Dit kan onder meer bereikt worden door een goed afgeronde en vormgegeven dorpsrand met respect voor het buitengebied en de bestaande kwaliteiten in de omgeving. Met het ruimte voor ruimte initiatief aan de Vagevuurstraat is ingezet om de overgang van de kern naar het buitengebied geleidelijk te laten verlopen. De bestaande rafelige afronding verandert door de ruimte voor ruimte woningen in een geleidelijke overloop van de kern Klein Zundert naar het buitengebied. De overgangszone wordt versterkt en verduidelijkt.

Het bouwvlak van de ruimte voor ruimte woning is in voorliggend bestemmingsplan ook zo geprojecteerd dat er sprake is van voldoende transparantie. Er blijven doorzichten naar "buiten", naar het achterliggende landschap, en er ontstaat geen gesloten woonstraat. Op deze wijze wordt aangesloten op de Structuurvisie Klein Zundert 2025. Het kavel sluit in korrelgrootte aan op de bebouwing die aan de Vagevuurstraat gelegen zijn. Het perceel aan de Vagevuurstraat heeft een oppervlakte van circa 2.140 m² met een bouwvlak van circa 1.035 m² waarbinnen het hoofdgebouw kan worden opgericht.

Gebaseerd op de regel dat ruimte voor ruimte kavel bij voorkeur een oppervlakte van 1.500 m² mag bedragen, zou overwogen kunnen worden om de kavel in oppervlakte te verkleinen. Echter past dit niet in de korrelgrootte van het bestaande straatbeeld. Het realiseren van de woning op een ruimere kavel past binnen

de korrelgrootte van de omgeving. De kavel zal opgedeeld worden in een deel waar de woning en tuin gerealiseerd kan worden (max. 3.000 m²).

3. Aansluiten op bestaande wegenstructuur

De nieuwe ruimte voor ruimte woning wordt gesitueerd aan de Vagevuurstraat en zal ook langs deze weg ontsluiten op de bestaande wegenstructuur.

4. Kaveloppervlakte

De omvang van de kavel dienen bij voorkeur rond de 1.000 a 1.500 m² te bedragen. Locatie gebonden of project gerelateerde eigenschappen kunnen leiden tot een grotere omvang maar deze mag echter nooit meer bedragen dan 3.000 m². Dit staat beschreven in de Beleidsnota Ruimte voor Ruimte van gemeente Zundert. De kavel heeft een oppervlakte van circa 2.140 m². De kavel sluit aan op de bestaande korrelgrootte van in de omgeving gelegen bestaande woningen. De bestaande "korrelgrootte" van de naastgelegen locatie zijn gemiddeld groter dan 1.500 m². Een grotere kavel dan 1.500 m² is hier dan ook goed voorstelbaar. Gelet op de geringe afwijking van de kavel en de mogelijkheden die het gemeentelijk beleid biedt voor afwijking van deze norm, wordt de kaveloppervlakte passend geacht in de omgeving.

5. Agrarische en dorpse karakter

In paragraaf 3.2 is de beeldkwaliteit van de voorgenomen ruimte voor ruimte woning beschreven. Door de keuze in bouwmassa, architectuur, kleur- en materiaalgebruik sluit het uiterlijk van de nieuwe woning aan op het bestaande dorpse karakter aan de Vagevuurstraat en omgeving.

6. Bijdrage aan verfraaiing en afronding dorpsrand

De beoogde ontwikkeling voorziet in een toevoeging van één ruimte voor ruimte woning aan de Vagevuurstraat. De planlocatie zal langs de linker en rechterzijde landschappelijk worden ingepast waardoor er nieuwe lijnstructuren ontstaan bestaande uit inheems plantmateriaal. Het perceel wordt voorzien van nieuwe groenstructuren in de vorm een knip- en scheerhaag rondom het perceel en een rij landschapsbomen aan de westzijde, waardoor er zichtlijnen gecreëerd worden vanuit de Vagevuurstraat, waardoor vanuit de Vagevuurstraat zicht ontstaat op het achter gelegen landschap. Voor de uitwerking van het groenplan wordt korthedshalve verwezen naar het landschapsplan in de bijlage aan de regels. De nieuwe invulling van het plangebied zorgt voor een passende landschappelijke invulling binnen de kernrandzone van Klein Zundert en zorgt voor een geleidelijke afronding van de dorpsrand richting het buitengebied. De groeninpassing binnen het plangebied is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Het initiatief van de nieuwe ruimte voor ruimte woning past derhalve in het beleid van de Structuurvisie Kern Klein Zundert 2025.

4.4.2 Ontwerp 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 2023 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.

Deelgebied Klein Zundert

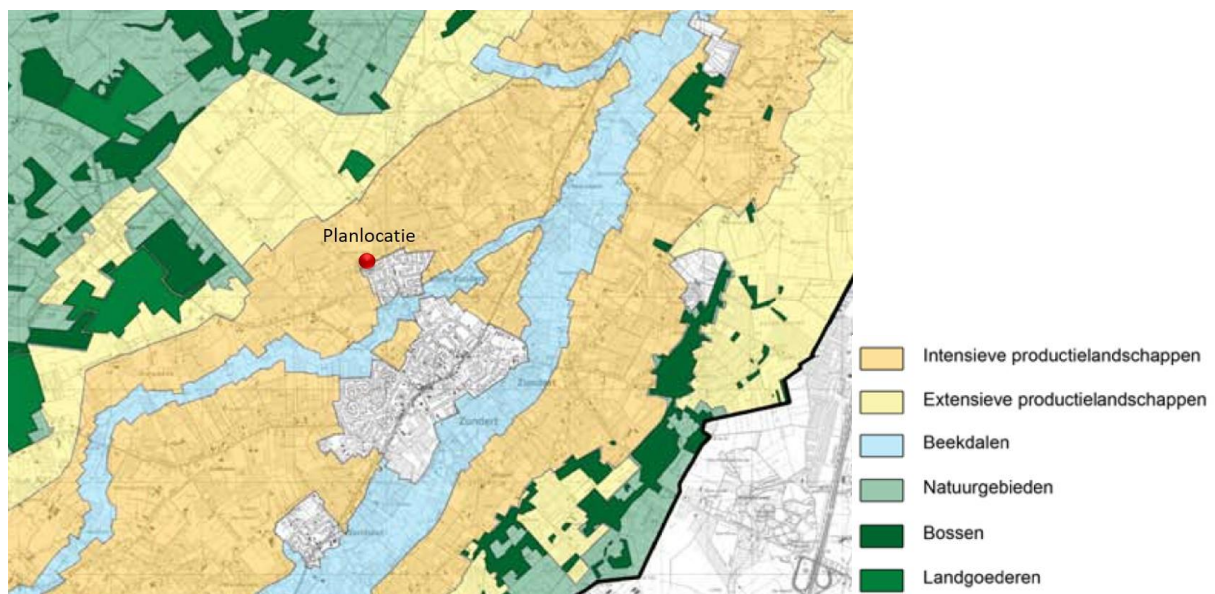
De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied 'Klein Zundert'. Wonen in het buitengebied is heel aantrekkelijk. Het is er groen, ruim en de omgeving is fraai. Buiten wonen wordt steeds populairder. Gemeente gaat heel voorzichtig en zorgvuldig om met bijbouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Het toevoegen van woningen in het buitengebied kan alleen via speciale regelingen, zoals ruimte voor ruimte, of voor landgoederen en mantelzorg. Daarnaast staat de gemeente open voor nieuwe ideeën rondom het opnieuw gebruiken van VAB's (vrijkomende agrarische bebouwing). Denk aan verschillende manieren van wonen, bijvoorbeeld in hofjes of in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Op de IDEEkaart van de Omgevingsvisie is de planlocatie aangegeven als mogelijke locatie voor verandering naar een ruimte voor ruimte woning. De locatie is tevens in de Structuurvisie Klein Zundert 2025 aangewezen als mogelijke ruimte voor ruimte locatie. Gemeente Zundert heeft in haar Structuurvisie de volgende visie voor 2025 opgenomen voor de planlocatie: *'Locatie Vagevuurstraat bestaat uit een tweetal locaties welke begrensd worden door bestaande percelen. Toevoeging van maximaal één ruimte voor ruimte woning op iedere locatie is hier acceptabel'*. Het voornemen is op de planlocatie een ruimte voor ruimte woning op te richten en sluit daarbij aan op de visie van gemeente Zundert.

4.4.3 Landschapvisie Zundert

In de landschapvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapvisie 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.



Figuur 12: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapvisie Zundert

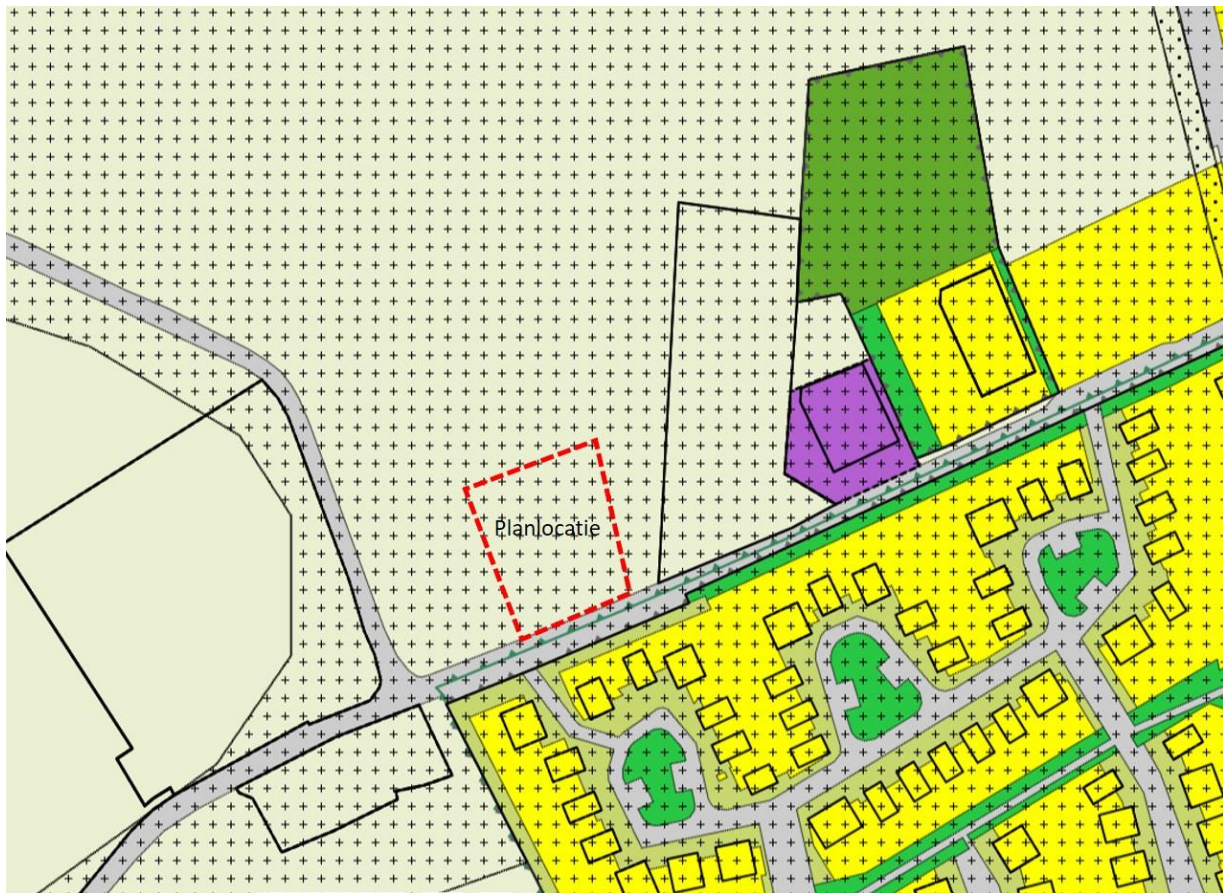
De planlocatie ligt in het deelgebied 'Intensieve productielandschappen', zie figuur 12. Ten aanzien van nieuwe landschapsontwikkelingen is opgenomen dat het in stand houden en aanvullen van de laanbeplantingen een essentiële maatregel is in dit deelgebied. Daarnaast het in stand houden (verplicht) en indien mogelijk (vrijwillig) aanvullen van de nog aanwezige perceel rand beplantingen.

Door alle deelgebieden heen lopen wegen. De wegen met begeleidende beplanting zijn voor het landschap belangrijk omdat het lijnen zijn die vaak al heel lang onveranderd op dezelfde plaats liggen terwijl het landschap eromheen sterk veranderd is. Ze zijn de dragers van de ruimtelijke structuur: in de oude ontginningen zijn het de lijnen waarlangs veel van de boerderijtjes gesitueerd zijn, in de jonge ontginningen zijn ze vaak de basis van de ontginningsstructuur.

Opgaande beplanting als lanen, houtwallen en bomenrijen zorgen er met hun coulissewerking voor dat het landschap niet in een keer is te overzien. Schuren, stallen, dorpsranden e.d. worden er door uit zicht genomen en een landschap met veel opgaande bomen oogt groener. Staan gebouwen voor een bosrand, laan of houtwal dan zorgt de groene achtergrond ervoor dat de uitstraling niet puur stenig is. 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.

De planlocatie wordt landschappelijk ingepast. Langs de perceel randen worden groen elementen toegevoegd in de vorm van een haag rondom en een bomengroep aan de noordoostzijde van het perceel welke passend zijn in het overwegende beeld in het buitengebied van Klein Zundert. Voor de volledige landschappelijk invulling en kwaliteitsverbetering van het landschap wordt korthedshalve verwezen naar het landschapsplan welke is toegevoegd als bijlage aan de regels. Hierin worden de toe te passen landschapselementen nader omschreven. Daarnaast worden de nieuwe landschapselementen geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

4.4.4 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Op de planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 te Klein Zundert 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 13 is een uitsnede de huidige bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' weergegeven. De planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied'. Daarnaast geldt op de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Binnen de vigerende bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan moet partieel worden herzien middels een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan wordt herzien.

4.4.5 Beleidsnota Ruimte voor Ruimte

Sinds 2000 is de regeling Ruimte voor Ruimte (RvR) van de provincie Noord-Brabant van kracht. De beleidsnota Ruimte voor ruimte van de gemeente Zundert werkt deze regeling, zoals verwoord in de 'Interim omgevingsverordening' en de 'Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006' door op gemeentelijk niveau. De regels zoals opgenomen in de 'Interim omgevingsverordening' van de provincie Noord-Brabant zijn integraal van

toepassing op deze beleidsnota. Naast deze provinciale regels worden er in deze beleidsnota een aantal gemeente specifieke voorwaarden gesteld. Hieronder zijn deze regels in het kort uiteengezet.

Bouwtitels

De aanvrager dient aantoonbaar te maken dat hij of zij in het bezit is van, of een optie tot koop heeft op, een bouwtitel. De bouwtitel mag:

- Verworven worden bij de 'ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV'.
- Verkregen zijn door sanering van opstallen en inlevering fosfaatrechten van en door een intensieve veehouderij binnen een reconstructiegebied.
- Verworven worden direct bij een (stoppende) agrariër of bemiddelaar waarbij de sanering van opstallen en inlevering fosfaatrechten binnen een reconstructiegebied heeft plaatsgevonden.
- Niet verkregen/verworven zijn door sanering van opstallen en inlevering fosfaatrechten buiten de reconstructiegebieden (West-Brabant) aangezien de realisatie van deze bouwtitels ten koste gaat van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Voor de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte woning op de locatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 wordt een ruimte voor ruimte titel aangeleverd welke verkregen wordt bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. De nieuwe woning krijgt huisnummer Vagevuurstraat 4a te Klein Zundert.

Locatie

Naast de gebruikelijke relevante planologische beoordelingsaspecten gelden er ten aanzien van ruimte voor ruimte locaties een aantal aanvullende voorwaarden. Te weten:

- a. Uitsluitend in de kernrandzone rondom de woonkernen mogen 'Ruimte voor Ruimte woningen' worden toegevoegd. De locatie dient daarbij te zijn aangewezen als Ruimte voor Ruimte locatie in (een van) de gemeentelijke structuurvisie(s). Wanneer de locatie gelegen is buiten deze gebieden is het bouwen van een 'Ruimte voor Ruimte woning' niet mogelijk.
- b. In afwijking op het gestelde onder 2.a. kan een locatie van een te saneren intensieve veehouderij aangemerkt worden als Ruimte voor Ruimte locatie. Deze locatie dient dan wel de kenmerken te hebben van een bebouwingsconcentratie en over deze afwijking dient vooraf met de provincie overeenstemming in te zijn bereikt. Daarnaast dient aangetoond te worden dat de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning alhier noodzakelijk is voor de financiering van de sanering.

De planlocatie is in de Structuurvisie Klein Zundert 2025 en de Omgevingsvisie Zundert als ontwikkellocatie voor ruimte voor ruimte aangemerkt.

Verkaveling

Ten aanzien van het kavel en/of de verkaveling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. De kavel dient rechtstreeks ontsloten te worden op bestaande infrastructuur, de bouw van tweedelijns bebouwing is niet toegestaan;
- b. De verkaveling moet aansluiten op de bestaande 'korrelgrootte' met voldoende transparantie tussen de (bestaande) bebouwing;
- c. De omvang van de kavel dient bij voorkeur rond de 1.000 a 1.500 m² te bedragen. Locatie gebonden of project gerelateerde eigenschappen kunnen leiden tot een grotere omvang maar deze mag echter nooit meer bedragen dan 3.000 m².

De planlocatie wordt direct ontsloten aan de bestaande infrastructuur van de Vagevuurstraat. De kavel met de bestemming 'Wonen' heeft een oppervlakte van 2.140 m². Op de planlocatie is een bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen met daarbinnen een bouwvlak waar het hoofdgebouw, in deze de woning, dient te worden opgericht. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1.035 m². De kavel blijft ruim onder de norm van 3.000 m². Het kavel sluit aan bij de bestaande korrelgrootte van de kavels aan de Vagevuurstraat. Het overige gedeelte van het plangebied zal ingezet worden ten behoeve van de benodigde goede landschappelijke inpassing van het perceel. Dit gedeelte van de kavel krijgt dan ook de bestemming 'Groen – Landschapselement'.

Bouwvoorschriften

In principe gelden er voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning dezelfde voorwaarden als voor de bouw van een reguliere (burger) woning. Gezien het feit dat Ruimte voor Ruimte woningen in of aansluitend aan het buitengebied worden gebouwd dienen de regels voor de bouw van burgerwoningen uit het

bestemmingsplan buitengebied in acht te worden genomen. In afwijking hierop worden de volgende (soepelere) voorwaarde gesteld:

- a. De inhoud van de woning (hoofdbouwmassa) mag maximaal 1000 m³ bedragen.

De inhoud van de woning (hoofdbouwmassa) zal maximaal 1.000 m³ bedragen, wat aansluit op de verschijningsvorm (uitstraling), vorm en bouwvolume van omliggende woningen in het buitengebied.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de bebouwing wordt door de welstandcommissie op de gebruikelijke manier getoetst. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing dient aangesloten te worden op de landschapsvisie c.q. landschapsontwikkelingsplan.

Bij de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte woning zal worden aangesloten bij de voorschriften zoals opgenomen in de Beleidsnota Ruimte voor ruimte op gebied van verkaveling, bouwvoorschriften en beeldkwaliteit. Zie hiervoor tevens paragraaf 'Toekomstige situatie' van onderhavige toelichting.

Hoofdstuk 5 Milieu- en overige aspecten

5.1 Algemeen

Op de planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 is het voornemen om één ruimte voor ruimte woning op te richten van maximaal 1.000 m³. Voor de beoogde ontwikkeling dient de agrarische bestemming gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'. 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.

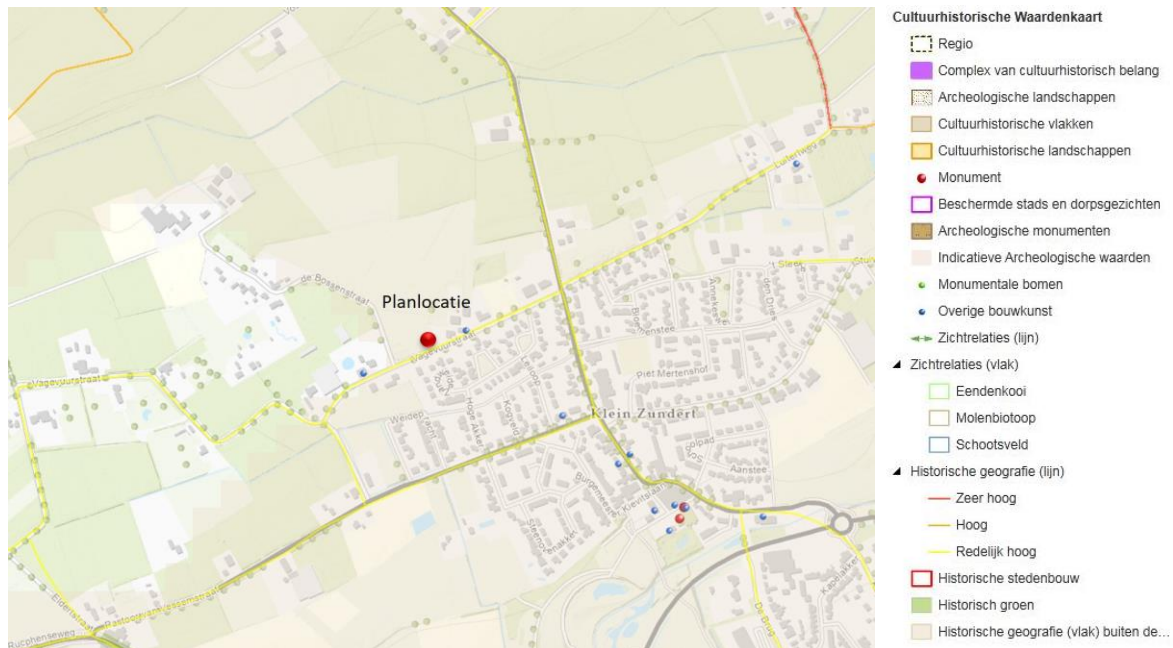
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan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

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.

Beleid provincie Noord-Brabant

Voor het bepalen van de cultuurhistorische elementen van het plangebied is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Deze kaart is eveneens via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 14) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de planlocatie is gelegen in een cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. De Vagevuurstraat is gemarkeerd als 'historische geografie – lijn van redelijk hoge waarde'.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

Cultuurhistorische landschappen

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat de planlocatie is gelegen 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 cultuurhistorisch gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Binnen dit gebied staat de provincie voor behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een landgoed. Binnen het plangebied vinden er geen ontwikkelingen plaats die van negatieve invloed kunnen zijn op deze cultuurhistorische landschappen.

Historische geografie

De Vagevuurstraat is aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. Het betreft een 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. De historische lijnen blijven door de ontwikkelingen op de planlocatie onaangeroerd. Het plangebied wordt stedenbouwkundig ingepast in het bestaande karakter van het lint aan de Vagevuurstraat. 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 Vagevuurstraat.

Met de beoogde ontwikkeling op de planlocatie worden de cultuurhistorische waarden en historische geografie niet aangetast.

5.2.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

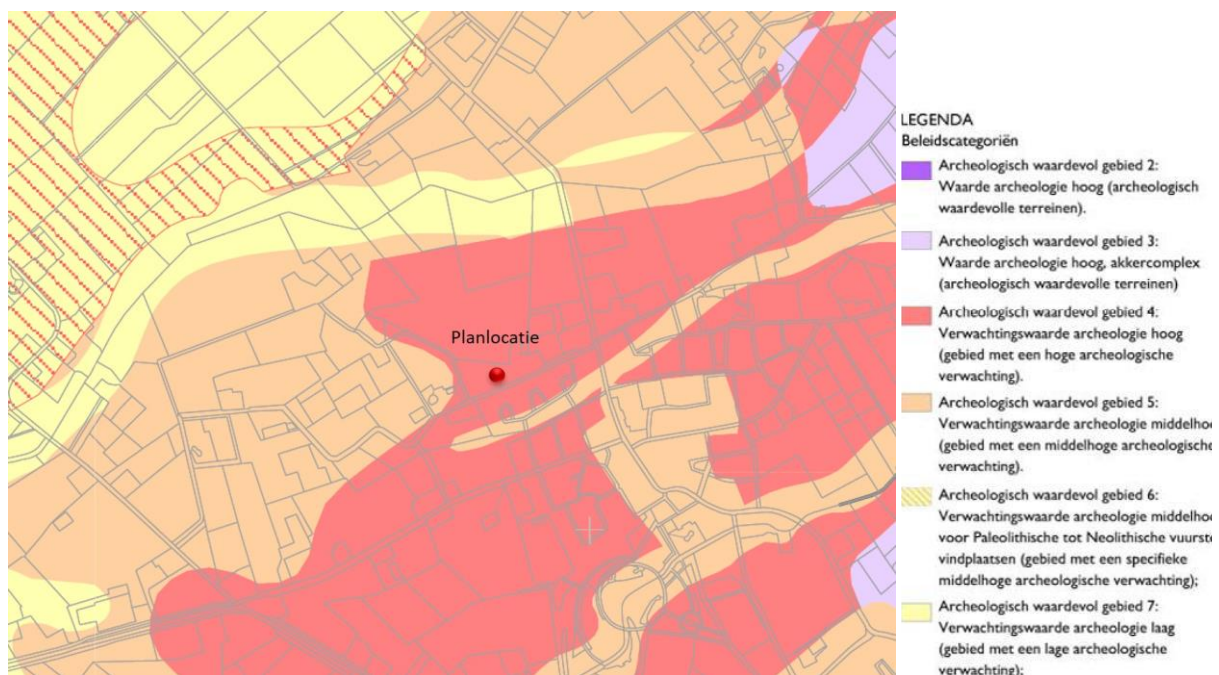
Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. 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. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2024 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beoordeling

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.

In figuur 15 is ter plaatse van de Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie is gelegen in het archeologisch waardevol gebied 4 'Verwachtingswaarde archeologie hoog'.



Figuur 15: Uitsnede Archeologische beleidskaart Zundert (bron: Nota Archeologie Gemeente Zundert)

Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie – hoog

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

Ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied aan de Vagevuurstraat ong. is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Resultaten archeologisch onderzoek

Op 14 juni 2023 is door Transect een rapportage uitgebracht over het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen welke is uitgevoerd op de planlocatie. Het volledige rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd in bijlage 4. Onderstaand is de korte conclusie en het advies uit de rapportage over genomen.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op een zone met terrasafzettingen ligt. De terrasafzettingen worden waarschijnlijk afgedekt met dekzand. Hierboven ligt mogelijk een plaggendeek. Op grond van de ouderdom van de verwachte afzettingen in het plangebied kunnen theoretisch gezien vindplaatsen uit de periode vanaf het Midden-Paleolithicum aanwezig zijn. De archeologische verwachting op resten uit de periode Midden-Paleolithicum – Mesolithicum is sterk afhankelijk van de aanwezigheid van water in de omgeving. De ligging van het plangebied tussen twee beekdalen in bood daarom in theorie een gunstige ligging voor (tijdelijke) bewoning in deze periode. De verwachting op archeologische resten uit de periode Midden-Paleolithicum – Mesolithicum is zodoende hoog. Het plangebied ligt relatief hoog in het landschap. Ten westen van het plangebied worden laarpodzolgronden verwacht. Dit is een aanwijzing op relatief droge omstandigheden. Vanaf het Neolithicum werd landbouw bedreven. Hiervoor waren hoge en droge gronden het meest geschikt en nederzettingen vanaf het neolithicum zijn daarom ook vooral te verwachten op hoge en droge gronden. Zodoende geldt voor het plangebied een hoge verwachting op archeologische resten uit de periode Neolithicum – Late-Middeleeuwen. In de Late Middeleeuwen is op 450 m ten zuidoosten van het plangebied de kern van Klein-Zundert ontstaan. Het plangebied ligt zelf op basis van historische kaarten uit het begin van de 19^e eeuw in landbouwgebied en is onbebouwd. De kans op archeologische resten uit de Late Nieuwe Tijd is daarom laag.

Op basis van het veldonderzoek ligt het plangebied op een dekzandrug. Het dekzand is aangetroffen vanaf 40-75 cm -Mv. In het noordoosten en het noordwesten van het plangebied is het dekzand aangetroffen op 9,81-9,7 m NAP (boring 4 en 6). In het westen en het centrale gedeelte van het plangebied is het dekzand aangetroffen tussen 10,21 en 10,07 m NAP (boring 1, 2, 3 en 5). Hierop ligt een oud bouwlanddek van humeus zand. De aanwezigheid van een bouwlanddek bevestigt de verwachting op de aanwezigheid van een enkeerdgrond in het gebied. In de top van het dekzand zijn in het noordoosten van het plangebied sporen van bodemvorming aangetroffen. De BC horizont is in boring 6 aangetroffen vanaf 55 cm -Mv (9,81 m NAP) en in boring 4 vanaf 40 cm -Mv (10,21 m NAP). In de rest van het plangebied is de top van het dekzand deels afgetopt, getuige het ontbreken van sporen van bodemvorming. Het dekzand is hier aangetroffen vanaf 50-75 cm -Mv (10,2-9,7 m NAP), getuige dat niet meer dan 20 cm vanaf de BC-horizont weg is. Mogelijk zijn diepe grondsporen die dieper reiken dan 20 cm nog aanwezig in het dekzand. Aangezien het mogelijk is dat diepe grondsporen nog intact zijn, kan de hoge verwachting op archeologische resten uit de periode Neolithicum – Nieuwe Tijd worden bevestigd. Aangezien archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum vooral worden gekenmerkt door ondiepe grondsporen en een dunne vondstenlaag in de top van het dekzand, kan de verwachting hierop worden bijgesteld naar laag. De terrasafzettingen zijn tijdens het veldonderzoek niet bereikt. De verwachting op archeologische resten uit het Midden-Paleolithicum is daarom onbekend.

Aan de hand van het onderzoek blijkt dat in het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor de periode Neolithicum-Nieuwe Tijd en een lage archeologische verwachting geldt voor de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum. De toekomstige plannen betreffen bouwwerkzaamheden. Wanneer hiervoor graafwerkzaamheden plaatsvinden die de bodem verstoren beneden 20 cm – Mv wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren (karterende en waarderende fase). Gezien de verwachting op hoofdzakelijk grondsporen, kan dit het beste in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd worden.

Voor een gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk. Ten tijden van de aanvraag omgevingsvergunning zal een PvE overlegd worden aan het bevoegd gezag. Waarna vóór het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden het proefsleuven onderzoek uitgevoerd zal worden. Voor nu blijft de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gehandhaafd op de planlocatie.

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 en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op basis van het voorzien in 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, industriellawaai, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere

gezondheidszorggebouwen 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 $L_{den} - 48$ 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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidsbelasting van de aan het plangebied gelegen wegen onderzocht door middel van een akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting van deze wegen zal worden berekend op de nieuwbouw en worden getoetst aan (kwalitatieve) eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Op 2 mei 2023 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuwe ruimte voor ruimte woning aan de Vagevuurstraat. Het volledige onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. Hieronder is de korte samenvatting en advies uit het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 3.

Conclusie akoestisch onderzoek

Na uitvoering van het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuwbouwwoning aan de Vagevuurstraat naast nummer 4 in het buitengebied van Klein Zundert, kan het volgende gesteld worden:

De geluidbelasting vanwege de Vagevuurstraat en Bossenstraat bedraagt ten hoogste 47 dB en wordt berekend op de voorgevel, tevens de voorste grens van het bouwvlak, van de nieuwbouwwoning. Voor de nieuwbouw geldt daarmee dat overal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Aangezien de voorkeursgrenswaarde vanwege geen enkele geluidbron binnen het onderzoeksgebied wordt overschreden, is in voorliggende situatie geen aanvraag hogere waarde noodzakelijk.

Gelet op de kwalificering van het akoestisch woon- en leefklimaat in relatie tot de ligging in het buitengebied en de aanwezigheid van alleen maar geluidluwe gevelzijden, kan het akoestisch woon- en leefklimaat als (zeer) aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is in onderhavige situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Vanuit akoestisch oogpunt is er dus geen belemmering voor de realisatie van de nieuwbouwwoning, gelegen aan de Vagevuurstraat naast nummer 4 in Klein-Zundert, gemeente Zundert.

Met betrekking tot de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie hoeft de nieuwbouwwoning alleen te voldoen aan de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit. In onderhavige situatie zal met een dergelijke geluidwering overal in de woning een goed woonmilieu gewaarborgd worden. Een bouw akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. De planlocatie is gelegen binnen de omgevingstype 'rustig buitengebied'

Richtafstanden

In de omgeving zijn een aantal (agrarische)bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van circa 150 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van het plangebied, uitgaande van een gebiedstypering 'rustig buitengebied'.

Tabel 2: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'rustig buitengebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Milieucat.	Richtafstand omgevingstype 'rustig gebied' in meters				Afstand bestemmingsvlak tot kavel planlocatie Vagevuurstraat naast nummer 4
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Dierenartsenpraktijk	Vagevuurstraat 2a	1	0	0	10	0	68 m
Agrarisch bedrijf (rundveehouderij)	Vagevuurstraat 4	3.2	100	30	30	0	15 m
Boomteeltbedrijf	Vagevuurstraat 6	2	10	10	30	10	49 m
Boomteeltbedrijf	Vagevuurstraat 6a	2	10	10	30	10	138 m
Voormalig agrarisch bedrijf	Vagevuurstraat 1	n.v.t.	-	-	-	-	40 m

Uit tabel 2 blijkt dat bij het agrarisch bedrijf aan de Vagevuurstraat 4 niet voldaan wordt aan de richtafstanden zoals beschreven in de VNG-publicatie. De richtafstanden uit de VNG-publicatie dienen gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Dit geval dient er dus gemeten te worden vanaf het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van de Vagevuurstraat 4 tot het bouwvlak van de Vagevuurstraat ong. waarin het hoofdgebouw (de woning) is toegestaan. Binnen de regels van onderhavig bestemmingsplan is het oprichten van een woning (gevoelig object) enkel toegestaan binnen het bouwvlak. In de volgende paragraaf wordt hier dan ook vanuit gegaan.

Rundveehouderij Vagevuurstraat 4

Aan de Vagevuurstraat 4 is een rundveehouderij gevestigd. Voor de activiteiten van de rundveehouderij geldt dat er voldaan moet worden aan een richtafstand van 100 meter voor het aspect 'geur', zoals opgenomen in de VNG-publicatie. De richtafstand van de rundveehouderij aan de Vagevuurstraat 4 ligt over de planlocatie

Vagevuurstraat ong. Er wordt dus op basis van de VNG-publicatie voor het aspect 'geur' niet voldaan aan de richtafstand. Voor een nadere toelichting op het aspect 'geur' wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 5.4.2.

Daarnaast gelden er voor de rundveehouderij aan de Vagevuurstraat 4 nog de richtafstand van 30 meter voor het aspect 'stof' en 'geluid'. Op de planlocatie is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de ruimte voor ruimte woning dient te worden opgericht. Het bouwvlak komt op een minimale afstand van 30 meter ten opzichte van het bestemmingsvlak van de rundveehouderij aan de Vagevuurstraat 4. Hierdoor is de richtafstand met betrekking tot het aspect 'geluid' en 'stof' gewaarborgd. De richtafstanden op basis van deze aspecten zorgen hierdoor niet tot belemmeringen voor het bedrijf, en een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning kan gewaarborgd worden.

Overige bedrijven

Uit tabel 2 blijkt dat voor de overige (agrarische)bedrijven de richtafstanden ruimschoots behaald worden. Wanneer men kijkt naar de maximale planologische situatie, is binnen het vigerende bestemmingsplan op de locaties met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' een grondgebonden veehouderijbedrijf (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 veehouderijbedrijf uit (artikel 4.5.8. lid m). Voor een ander type grondgebonden teeltbedrijf zijn in de VNG-handreiking dezelfde richtafstanden opgenomen als voor een boomkwekerij. Wanneer men kijkt naar de locaties Vagevuurstraat 6 en 6a, wordt deze afstand ruimschoots behaald. 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.

Gelet op bovenstaande kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe ruimte voor ruimte woningen gegarandeerd worden.

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 nabijgelegen 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 ruimte voor ruimte woning aan de Vagevuurstraat kan gezien worden als een geurgevoelig object. Voor de planlocatie dient te worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie Vagevuurstraat ongenummerd naast nummer 4 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 (voorgroundbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

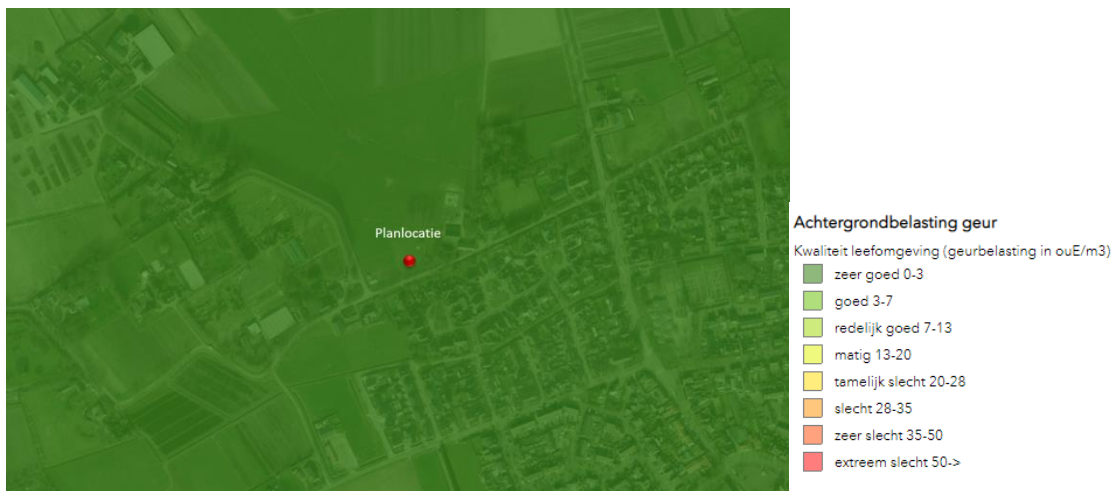
De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Zundert kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen geurverordening, voor het bepalen van een goed woon- en 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 (ouE/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 planlocatie aan Vagevuurstraat ong. naast nummer 4, is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 14 odour units (ouE/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 ouE/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 ruimte voor ruimte woning aan de Vagevuurstraat kan gezien worden als geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij voor omliggende bedrijven. Gekeken moet worden of op de planlocatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling op de planlocatie (het omzetten van de huidige bestemming naar 'Wonen') geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit Kernregistratie Dierverblijven (KRD) met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van het jaar 2022 en zijn daarmee actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het KRD 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 16: Uitsnede achtergrondbelastingkaart, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Uit voorgaande figuur, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving op basis van de achtergrond belasting 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 Vagevuurstraat 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 planlocatie is gelet op de aard van de omgeving gelegen buiten de bebouwde kom. Om te spreken van bebouwde kom, moet er sprake zijn van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Aan de zuidzijde van de planlocatie is de kern Klein Zundert gelegen. De bebouwing aan de zuidzijde van de Vagevuurstraat (de bebouwing van de kern Klein-Zundert) is over geheel de Vagevuurstraat naar de kern gericht en niet naar het buitengebied. Deze bebouwing zorgt voor een absolute afronding van de kern Klein Zundert. De woningen in de kern zijn op circa 40 meter afstand van de nieuwe ruimte voor ruimte woning gelegen. Er is hier dus geen sprake van een samenhangende structuur met deze woningen. Langs de Vagevuurstraat bestaat het gebied uit een bebouwingslint dat bestaat uit afwisselend (agrarische)bedrijven met gebouwen van verschillende afmetingen en burgerwoningen met bijgebouwen van verschillende afmetingen. De betreffende bebouwing is gescheiden door open ruimten tussen de locaties. De in de omgeving gelegen bebouwing en tuinen grenzen niet direct aan elkaar. En tussen de bebouwing liggen stukken weiland en landbouwgrond. Hoewel er sprake is van enige concentratie van bebouwing, zijn de omvang en de situering daarvan te gering om te kunnen spreken van aaneengesloten bebouwing die het gebied een overwegende woon- en verblijffunctie geeft. Ook gelet op het feit dat aan de achterzijde van de planlocatie een heel open gebied van agrarische gronden gelegen is.

De minimale afstand buiten de bebouwde kom betreft 50 meter vanaf het emissiepunt tot het geurgevoelig object. 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.

De dichtstbijzijnde veehouderij waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn, is het veehouderij bedrijf aan de Vagevuurstraat 4 te Klein Zundert. Het betreft een veehouderij waar rundvee gehouden wordt. Het is een kleinschalige rundveehouderij met circa 30 stuks rundvee en 40 stuks jongvee. Het bouwvlak van de rundveehouderij ligt op een afstand van 30 meter tot aan het nieuwe bouwvlak waarop de nieuwe ruimte voor ruimte woning opgericht kan worden. De rundveehouderij is gelegen aan de oostzijde van de planlocatie. Alle overige veehouderijen met dieren waarbij de vaste afstanden gelden zijn op een grotere afstand vanaf de planlocatie gelegen.



Figuur 17: Schematische weergave milieuzones gevoelige objecten

Gelet op bovenstaande dient de afstand tussen de nieuwe ruimte voor ruimte woning en het emissiepunt van het dierenverblijf van het agrarisch bedrijf minimaal 50 meter te bedragen om zo een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. In figuur 17 is schematisch weergegeven wat dit betekent voor het agrarisch bedrijf.

Zoals te zien is de zone van 50 meter (gemeten vanaf het bouwvlak van de ruimte voor ruimte woning) gelegen over een gedeelte van het agrarisch bouwvlak van de rundveehouderij. Dit zou betekenen dat het oprichten van de nieuwe woning een belemmering met zich mee brengt voor de rundveehouderij aan Vagevuurstraat 4. Echter wanneer men kijkt naar de reeds aanwezige geurgevoelige objecten in de omgeving, kan men zien dat de rundveehouderij reeds door deze bestaande woningen beperkt wordt in het oprichten van een dierenverblijf aan de voorzijde van het agrarisch bouwvlak. Deze bestaande woningen zijn gelegen binnen de bebouwde kom waarbij een afstand van 100 meter aangehouden dient te worden. In de feitelijke situatie is in het meest zuidelijke bedrijfsgebouw aan Vagevuurstraat 4 geen dierenverblijf aanwezig. Het betreft een werktuigenschuur. Enkel in de gebouwen welke gesitueerd zijn achter de woning bevinden zich dierenverblijven. Gelet hierop wordt de afstand van 50 meter gemeten vanaf een dierenverblijf tot aan het geurgevoelige object reeds gehaald, een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe ruimte voor ruimte woning is hierdoor gewaarborgd. Gezien de inrichting van het agrarisch bedrijf brengt dit ook geen nadelige beperkingen omdat de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf voornamelijk aan de achterzijde van het agrarisch bouwvlak zijn gelegen.

Daarnaast geldt vanuit de Interim Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant in het gebied de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' geldt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij is uitgesloten. Daarnaast is een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen tevens uitgesloten. Vanuit de Interim omgevingsverordening ligt er dus al een vergaande beperking op de bestaande veehouderij aan Vagevuurstraat 4 voor het uitbreiden van gebouwen en dierenverblijven.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling op de planlocatie, en andersom ook geen extra beperkende werking heeft op eventuele toekomstige uitbreiding mogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving.

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 de komst 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, RIVM, 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)gezonder 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 geitenhouderijen 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 geitenhouderijen 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 planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 is gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenveehouderij en niet binnen een cirkel van 1 km van een pluimveehouderij. Het onderhavig bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van meer of ander type veehouderijen dan reeds in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' bestemd die eventueel zouden kunnen bijdragen aan een verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat ter plaatse van de planlocatie. De ontwikkeling betreft het realiseren van één nieuwe woning aan de rand van de kern Klein Zundert. De ontwikkeling op de planlocatie kent daarmee 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 rundveehouderijen 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	Ja.	Nee.

<i>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.</i> De beoogde ontwikkeling, het toevoegen van een burgerwoning, aan Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 verzorgt niet in een 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'. Zie voor een nadere onderbouwing van dit aspect paragraaf 5.4.2 van deze toelichting. Op basis van de 'vaste afstanden', de voorgrondbelasting geur en achtergrondbelasting geur kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Ja.	Nee.
<u>3b. Ten aanzien van het aspect geur kan ook worden gekozen voor gezondheidkundige 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. In paragraaf 5.4.2 is nader toegelicht dat deze situatie acceptabel is en niet leidt tot een onevenredige (geur)hinder. Er wordt voldaan aan deze uitgangspunten van de GGD wat betreft geur gehinderde en de achtergrondbelasting-norm.	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. Op de locatie Stuivezandseweg 57 is een geitenhouderij gevestigd. Deze	Ja.	Ja, zie nadere onderbouwing onder tabel.

geitenhouderij is gelegen op circa 1,6 km afstand van de planlocatie. De geitenhouderij is een afbouwende veehouderij. Waar deze veehouderij in 2021 nog een vergunning had voor het houden van 800 geiten, 50 fokstieren en 45 melkkoeien, is dit per 12-12-2022 (intrekking gedeeltelijke veebestand) nog 100 geiten en 45 melkkoeien. Begin 2022 is tevens de Wet natuurbeschermingsvergunning van dit bedrijf aangepast, waardoor er minder dieren op de locatie gehouden kunnen worden. Hieruit kan opgemaakt worden dat de geitenveehouderij in nabijgelegen toekomst gaat stoppen met zijn bedrijfsvoering. Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat de aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving niet leidt tot onevenredige gezondheidsklachten. Een nader onderzoek of advies is dan ook niet benodigd.		
<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> Er zijn geen signalen die duiden op een (significante) ongerustheid met betrekking tot de volksgezondheid in de omgeving van het plangebied. Wat betreft de geitenhouderij is het daarbij ook een wezenlijke vraag of het nog actief is.	Ja.	Nee.

Beoordeling geitenhouderij Stuivezandseweg 57

Naar aanleiding van een VGO-onderzoek heeft de provincie Noord-Brabant op 2018 een tijdelijk geitenmoratorium ingesteld om te voorkomen dat rond geitenveehouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Hieruit reist in het kader van een goede ruimtelijke ordening de vraag of er bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, dan ook rekening gehouden moet worden met de omgekeerde werking. Hoe kan immers een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners geborgd worden en is het vanwege de risico's voor de volksgezondheid wel wenselijk om nieuwe gevoelige functies op te richten nabij geitenveehouderijen? In de omgeving van de planlocatie, aan de Stuivezandseweg 57 te Zundert, ligt een geitenveehouderij. Ten behoeve van het initiatief wordt de omgekeerde werking van het geitenmoratorium derhalve getoetst aan de hand van een memo van de ODZOB. De eerste reactie is doorgaans dat het (gemeente)beleid consequent moet zijn. Een stop op de uitbreiding van geitenveehouderijen moet andersom ook doorwerken voor woningbouwprojecten. Dit zou betekenen dat het (uit voorzorg) niet wenselijk is om nieuwe gevoelige functies op te richten binnen 2 km van geitenhouderijen. Het is echter aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken. Hierbij kan in oenschouw worden genomen dat:

- In Nederland 3,5% van de ziektelast gerelateerd is aan milieufactoren. Van deze milieufactoren veroorzaakt blootstelling aan luchtverontreiniging veruit de meeste ziektelast. De in de VGO onderzoeken geconstateerde ziektelast valt in principe onder de bestaande ziektelast door milieufactoren. Er is dus geen verhoging van de ziektelast. Wel zullen er door het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenveehouderij meer mensen blootgesteld worden aan stoffen uit de geitenveehouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken.
- Vanwege het moratorium kan het woon- en leefklimaat als gevolg van stoffen uit de geitenveehouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken niet verslechteren en in de toekomst wellicht verbeteren. Het moratorium houdt namelijk in dat de bestaande geitenveehouderijen mogen blijven en daarmee de huidige gezondheidslast voorlopig aanvaard wordt. Tegelijk wordt onderzoek uitgevoerd naar de oorzaak om over enkele jaren de risico's te kunnen verminderen of voorkomen.
- Welke stoffen (bron/emissie) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking rondom geitenveehouderijen kan door de onderzoekers nog niet worden aangegeven. Er worden ook geen uitspraken gedaan over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking. Het gevolg hiervan is dat er nog geen verband kan worden gelegd tussen een maximale blootstelling en de al dan niet aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Er is dus geen wettelijk toetsingskader met normen die beschermen tegen het risico op longontsteking vanwege de geitenveehouderij en daarom

is formeel geen normoverschrijding in het geding. Dit concludeert ook de Raad van State in de uitspraak ABRvS 200906655/1/R3 (2 maart 2011): ondanks dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat er gezondheidsschade kan optreden, hoeft een gemeente daar niet aan te toetsen als dat niet in de regelgeving is verwerkt.

- Hieruit kan nog een parallel worden getrokken met het landelijk beleid. Deze kent de regel 'niet-inbetekenende-mate (nibm)', welke een kleine toename van de concentratie fijnstof in de buitenlucht toelaatbaar acht. Er is wel sprake van een kleine verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar deze wordt acceptabel geacht in de wetenschap dat de beperkte verhoging van concentraties fijnstof in de buitenlucht door nationaal generieke maatregelen op termijn worden gecompenseerd.

Gebruikmakend van voorgaande overwegingen kan een gemeente de afweging maken om toch medewerking te verlenen aan de ontwikkeling voor het toevoegen van één woning op de planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4. Hieronder worden nog een aantal overwegingen opgesomd welke aantonen dat het aspect volksgezondheid naar alle redelijkheid niet zal leiden tot een belemmering op de locatie.

- Tussen de planlocatie en de geitenhouderij aan Stuivezandseweg 57 zijn reeds diverse gevoelige functies gevestigd. Zo ook de 5 nieuwe woningen welke in 2016 zijn mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan 'Afronding 't Steeke en omgeving'. Daarbij opmerkende dat het geitenmoratorium stelt dat de huidige gezondheidslast op bestaande locaties wordt aanvaard.
- De (gedeeltelijke) geitenveehouderij op locatie is erg kleinschalig. Door de geitenstop en de aard van het bedrijf is het niet te verwachten dat deze geitenveehouderij nog verder zal uitbreiden. Dit wordt tevens bevestigd door de intrekking van het gedeeltelijke veebestand op 12-12-2022, waarbij het houden van het vergunde aantal geiten aangepast is van 800 naar 100 geiten op de locatie. Ook is de toekomstbestendigheid discutabel. Tevens is gebleken dat het aannemelijk is dat er momenteel geen geiten meer aanwezig zijn op locatie, waardoor het mogelijk gezondheidsrisico zich al niet meer voordoet.
- Gemeente Zundert heeft een relatief laag percentage aan geitenveehouderijen en overige intensieve veehouderijen. Het aspect volksgezondheid vormt doorgaans dan ook geen belemmering voor functiewijzigingen.
- Het VGO onderzoek gaat uit van een endotoxine risicogebied indien 15 veehouderijen (of meer) zijn gelegen binnen een kilometer van een gevoelig object. Opgemerkt dient te worden dat binnen 1 kilometer van de planlocatie slechts 3 veehouderijen zijn gelegen, dus ruimschoots onder de grens van 15 veehouderijen.
- In de notitie van het VGO onderzoek wordt ook een locatiegerichte specifieke benadering voorgesteld, omdat blijkt dat ook bij kleinere clusters (binnen 250 meter) cumulatie speelt vanwege de grote omvang van de veehouderijen, de hiermee gepaard gaande emissie van fijnstof-endotoxine en de geringe afstanden naar te beschermen objecten. De eerste vraag is of er in de omgeving van de planlocatie meerdere veehouderijen zijn gelegen met een hoge fijnstof-endotoxine emissie. Voor het afbakenen van de 'omgeving' wordt aangesloten bij de clusters van 250 meter die voortvloeien uit de locatiegerichte specifieke benadering. Op grond van de regeling beoordeling luchtkwaliteit (Rbl) is sprake van een hoge fijnstofemissie, indien de fijnstofemissie van een bedrijf meer dan 500 kg PM10 per jaar bedraagt. Binnen 250 meter van de projectlocatie zijn geen bedrijven gelegen met een hogere fijnstofemissie dan 500 kg PM10 per jaar. Binnen 500 meter van de projectlocatie zijn daarnaast geen bedrijven gelegen met een hogere fijnstofemissie dan 500 kg PM10 per jaar.
- In paragraaf 5.4.2 is nader onderbouwd dat de achtergrondbelasting geur zodanig laag is, dat er geen sprake is van onevenredige geurhinder. De gezondheidskundige waarde op het gebied van geur voldoet hier ruimschoots.
- In paragraaf 5.4.2 is nader onderbouwd dat de voorgrondbelasting geur zodanig laag is, dat er geen sprake is van onevenredige geurhinder.
- In paragraaf 5.6 wordt nader onderbouwd dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een zodanig lage concentratie PM10, dat hier geen negatieve gezondheidseffecten zijn te verwachten.
- Bij geitenveehouderijen is geen sprake van een endotoxine-richtafstand waar aan getoetst kan worden. Tevens is er bij geitenveehouderijen sprake van een lage stofemissie, in relatie tot puimveehouderijen.
- In de omgeving is geen sprake van ongerustheid bij omwonenden over het aspect volksgezondheid gerelateerd aan de betreffende geitenveehouderij of andere veehouderijen in de omgeving.
- Daarnaast speelt de windrichting een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief

endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de planlocatie ten opzichte van de geitenhouderij.

Zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting geur laten zien dat er ter hoogte van de planlocatie sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Alles in ogenschouw nemende wordt de ontwikkeling op de planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4, het toevoegen van één nieuwe woning, in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend geacht. Het gezondheidsaspect ten aanzien van de omliggende veehouderijen geeft geen belemmering voor het initiatief, het opvragen van een GGD advies voor deze ontwikkeling is gelet op voorgaande niet noodzakelijk.

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 dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie 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 planlocatie aan de Vagevuurstraat te Klein Zundert betreft in de huidige situatie een stuk landbouwgrond welke ingezet wordt voor de veehouderij aan Vagevuurstraat 4. De locatie moet worden omgezet naar een burgerwoonlocatie en krijgt daarbij de bestemming 'Wonen'. De planlocatie is gelegen in de kernrandzone van Klein Zundert, in de directe omgeving komt daardoor voornamelijk de bestemming 'Wonen' voor.

De planlocatie is aan de zuidzijde direct aangrenzend gelegen aan woonbestemmingen (Kern Klein Zundert). Hier is dan ook geen sprake van toepassing van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen. Deze gronden hoeven dan ook niet worden te bezien in het kader van spuitzones.

Aan de noord, oost en westzijde van de planlocatie is landbouwgrond gelegen. Dit betreft het kadastrale perceel ZDT, sectie P, nummer 777. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' en kan planologisch gezien in de toekomst ingezet worden voor boomteelt. In de feitelijke situatie is het perceel in gebruik als grasland. Het perceel is in eigendom van de eigenaar van Vagevuurstraat 4, en wordt op dit moment ingezet ten behoeve van de veehouderij welke op deze locatie gevestigd is. Er is op dit moment geen sprake van het gebruik ten behoeve van boomteelt. Ook in de nabije toekomst zal het perceel ingezet blijven worden ten behoeve van de veehouderij aan Vagevuurstraat 4, het betreft namelijk het huisperceel aan deze boerderij. Daarnaast wordt opgemerkt dat indien er toch bestrijdingsmiddelen gebruikt worden, het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De windrichting in Nederland komt overwegend uit het zuidwesten, waarbij de eventuele drift dan ook uit de richting van de planlocatie zal plaatsvinden.

Aan de westzijde, op circa 55 meter afstand, is aan Vagevuurstraat 6 een boomteeltbedrijf aanwezig. De huiskavels behorende bij dit bedrijf worden wel ingezet voor boomteelt. Echter zijn de percelen op voldoende afstand (ruim 50 meter) gelegen, zodat negatieve effecten op de woonlocatie omtrent drift uitgesloten kunnen worden.

Daarnaast wordt rondom de planlocatie een haag aangeplant met enkel aan de westzijde van de locatie daarboven landschapsbomen in het kader van landschappelijke inpassing. De haag bestaat uit *Fagus sylvatica* van circa 1 tot 1,5 meter hoogte. Deze haagplant staat bekend om een plant welke weinig bladverliezend is in de wintermaanden. De *Fagus sylvatica* is dicht vertakt en blijft het hele koude seizoen blikdicht. In het voorjaar worden de oude blaadjes verdrongen door nieuwe. De haag kan dus gezien worden als een dichte haag. Gesteld kan worden dat eventuele drift die richting de planlocatie zou komen voor een gedeelte wordt opgevangen door deze haag. De haag fungeert daarbij voor een gedeelte als windhaag.

Gelet op bovenstaande factoren is het voorstelbaar dat de planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4, in relatie tot de omliggende gronden, geen negatief effect ervaart met betrekking tot drift. Bij deze planlocatie speelt de windrichting en het gebruik van omliggende gronden een voorname positieve rol. Het aspect drift dient hierdoor geen belemmering te vormen voor het omzetten van de huidige bestemming in een woonbestemming.

5.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Op 11 mei 2023 is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een rapport uitgebracht met betrekking tot het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht. Onderstaand is de conclusie uit het rapport weergegeven met in het kort de belangrijkste

onderzoeksresultaten beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage (bijlage 2).

Conclusie verkennend bodemonderzoek

De locatie betreft een agrarisch perceel. Ter plaatse wordt een nieuwbouw woning gerealiseerd. Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie inspectie) blijkt dat de locatie als onverdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van bodemverontreiniging.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materiaal aangetroffen.
- In de bovengrondmengmonsters M01 en M02 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In ondergrondmengmonsters M03 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In grondwatermonster GW01 zijn licht verhoogde concentraties aan koper, zink, barium en naftaleen aangetroffen. Aangenomen wordt dat de verhogingen aan zware metalen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreffen. De nader onderzoekswaarde voor naftaleen wordt niet benaderd.

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in het grondwater zijn echter zeer gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen functiewijziging naar 'wonen' en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op de locatie.

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.

Bij 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) 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.

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van één nieuwe woning ontsloten aan een bestaande weg, namelijk aan de Vagevuurstraat. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat het project op de planlocatie Vagevuurstraat ongenummerd een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling in het plangebied zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de ontsluitingswegen van de planlocatie. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3%. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied 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.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een nieuwe woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.



Figuur 18: Uitsnede kaart luchtkwaliteit, fijnstof 2020 PM10 (jaargemiddelde), (Bron: www.atlasleefomgeving.nl)

De coördinaten van de planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 zijn bij benadering:

- x = 103764
- y = 388347

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

Jaartal:	PM2,5	PM10	NO2
2022	8,549	15,84	12,18
2025	7,827	14,17	11,73
2030	6,925	13,19	9,871

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. Op de planlocatie is er daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van luchtkwaliteit.

5.7 Water

5.7.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

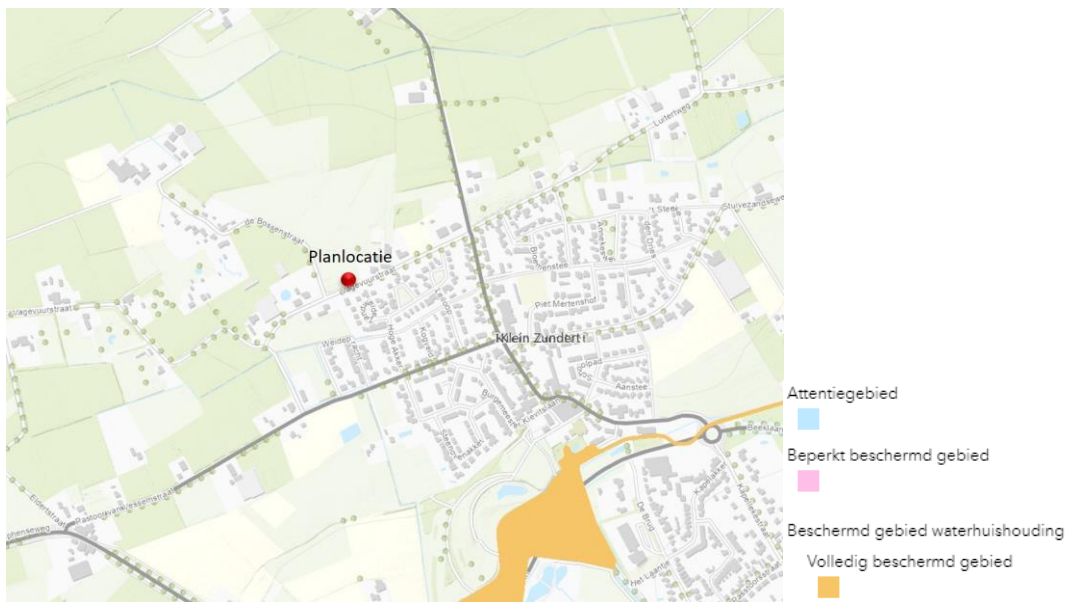
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de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

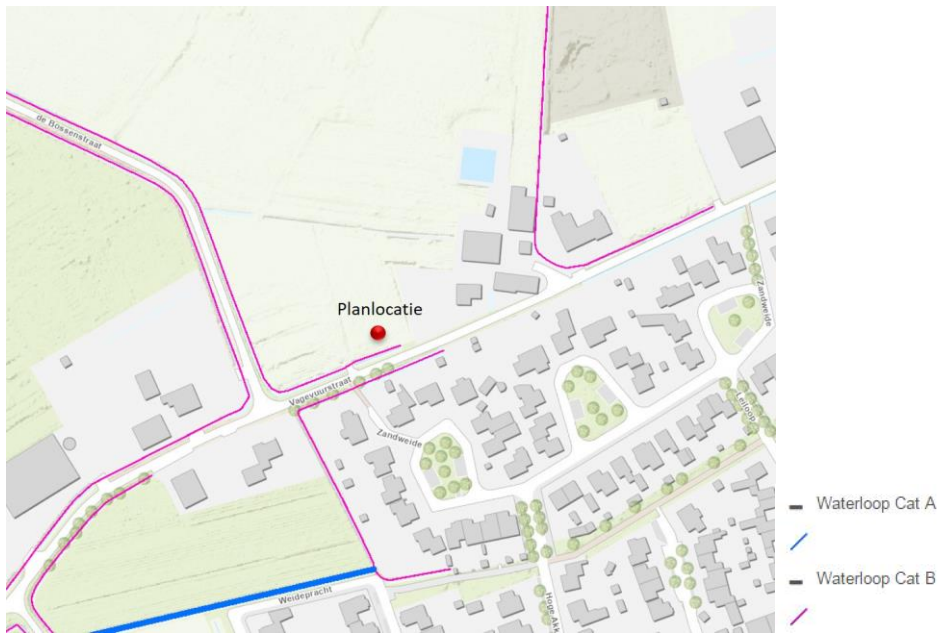
5.7.2 Grondwaterbeschermingsgebied



Figuur 19: Uitsnede Keurkaart Waterschap Brabantse Delta

Uit de beoordeling van de Keurkaart blijkt dat de planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 niet ligt in een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of in het invloedsgebied Natura 2000. De ontwikkeling op de planlocatie heeft geen invloed op de bovengenoemde gebieden.

5.7.3 Waterlopen



Figuur 20: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

Uit beoordeling van de Leggerkaart blijkt dat aan de zuidzijde van de planlocatie een categorie B waterloop is gelegen. In de bestaande situatie is reeds een dam aanwezig voor de ontsluiting van het perceel. Ten tijde van de vergunningprocedure zal gekeken worden of de bestaande dam gebruikt kan worden of dat deze verplaatst moet worden voor het realiseren van de inrit. In de directe omgeving zijn geen categorie A waterlopen aanwezig. De bestaande waterlopen in de omgeving blijven behouden en worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling op de locatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4. 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. Daarbij zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC zoveel mogelijk achterwegen gelaten.

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de Vagevuurstraat. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via de drukriolering wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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.

De factor 0,06 vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/ ha) die het verschil aangeeft tussen de hoeveelheid neerslag en enkele verliesposten op het maaiveld. De gevoeligheidsfactor is afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied, deze gevoeligheidsfactor is terug te vinden op de kaart behorende bij de Keur. De gevoeligheidsfactor op de planlocatie is 1.

Het initiatief bestaat uit het realiseren van één ruimte voor ruimte woning op de planlocatie Vagevuurstraat ong. De totale toename van het verhard oppervlak van de woning en bijbehorende verhardingen zijn nog niet bekend. De woonkavel heeft een oppervlakte van circa 2.140 m², er wordt vanuit gegaan dat het perceel voor circa 40 % wordt verhard, en dat het overige zal bestaan uit tuin en landschappelijke inpassing. Dit betekent in deze casus dat het perceel voor circa 856 m² wordt verhard. Er dient water opgevangen te worden ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak. Voor verharding boven de 500 m² geldt een bergingseis van 60 mm, conform de Keur van het waterschap de Brabantse Delta.

Op basis van een toename verhard oppervlak van in totaal circa 856 m² en een gevoeligheidsfactor van 1, zal er een retentievoorziening van circa 51 m³ aangelegd moeten worden.

De compensatie kan bijvoorbeeld plaatsvinden in de vorm van een vijver, verbrede sloot, infiltratiekragen, een groen sedum dak en dergelijke. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de precieze verharding en de vorm van de compensatie bepaald. Een concrete invulling van de compensatie zal te zijner tijd worden overlegd met het waterschap. De compensatie vindt plaats binnen de planlocatie, er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Om dit te borgen is een bepaling in de regels van onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

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 bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap heeft in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro een wateradvies uitgebracht. In bijlage 1 is het positief advies toegevoegd als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

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 4.2.4. 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 planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk Nederland/ EHS. De planlocatie ligt op circa 13 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op Nederlands grondgebied 'Ulvenhoutse Bos'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op Belgisch grondgebied ligt op circa 6 kilometer, het betreft het gebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld'.

Op de planlocatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar wonen en wordt een nieuwe ruimte voor ruimte woning opgericht. 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 zowel de uitvoerende als gebruiksfase genereert, niet van een dusdanige reikwijdte is die tot 6 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. Zover bekend is dit niet het geval. 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-gebied gedurende en na de uitvoerende fase.

Stikstof

De factor stikstofuitstoot is in dit geval de enige mogelijke factor die een externe werking op grotere afstand kan genereren. In de uitvoerende fase kan een tijdelijke verhoging van de factor stikstofdepositie plaats vinden ten gevolge van uitstoot van het bouwverkeer en machines die tijdens de bouw van de Ruimte voor ruimte woningen gebruikt worden. Echter bij ingang van de nieuwe Stikstofwet per 1 juli 2021 geldt wettelijk bij projecten en werken alleen de uitstoot die in de gebruiksfase structureel plaats vindt en niet de uitstoot die van tijdelijk aard is voor de uitvoering van een project of het werk. In dit geval als gevolg van bouwwerkzaamheden. Na de uitvoerende fase kan verwacht worden een permanente afname van de factor stikstofuitstoot. Bij de woonfunctie vinden in de toekomst geen (agrarische)bedrijfsmatige activiteiten plaats die zouden kunnen zorgen voor een verhoging van stikstofuitstoot. Daarnaast dient de woning te voldoen aan de nieuwe energieprestatienormen en gasloos gebouwd te worden. 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 5.

Het plangebied ligt op voldoende afstand om effecten die de wezenlijke waarden en kenmerken van NNB-gebied aantasten of van negatieve invloed op de waterhuishouding binnen NNB-gebied kunnen zijn, geheel uit te sluiten. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht. Ditzelfde geldt voor de provinciale beschermingszone van de Groenblauwe mantel. Op basis van de aard van de voorgenomen ontwikkelingen kunnen negatieve effecten op de landschappelijke provinciale beschermingszone van Groenblauwe mantel en overtredingen van de Interim omgevingsverordening NB uitgesloten worden.

5.8.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie 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.

Door Brabant Eco is een ecologische QuickScan naar beschermde soorten uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen/ uitsluiten van de aanwezigheid van beschermde soorten en houtopstanden die zijn opgenomen in paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Beoordeeld wordt op welke wijze en in welke mate de beoogde ontwikkeling effect kan hebben op het (mogelijk) voorkomen van beschermde soorten en houtopstanden. Hieronder zijn de conclusies uit het rapport van de ecologische quickscan weergegeven.

Flora

Het plangebied is op het moment van veldbezoek in gebruik als weiland en wordt begraasd door runderen. De directe omgeving bestaat uit sterk bemeste agrarische percelen. Hierdoor ontbreekt het volledig aan geschikte plaatsen voor vegetatie en plekken waar beschermde planten kunnen groeien. Enkel algemene soorten van verstoorte en bemeste bodem tussen het Engels raaigras werden aangetroffen zoals paarse dovenetel, ridder zuring, paardenbloem en weegbree. De aanwezigheid van strikt beschermde vaatplanten wordt gezien de aanwezige biotopen uitgesloten. Er staan geen bomen of andere vegetatie in het plangebied. Overtreding van Wet natuurbescherming op dit punt kan uitgesloten worden. Ook de in het naastgelegen buurperceel staande bomen en beukenhaag blijven bij de voorgenomen werkzaamheden volledig behouden.

Zoogdieren

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord, verwond of gedood en wordt er geen rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Er is dus geen ontheffing nodig voor deze soortgroep. In de omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt foerageergebied aanwezig voor vleermuizen. De eventuele vliegroute vanuit de bomenrijen blijven in de toekomst behouden. De werkzaamheden hebben geen significant negatief effecten op foerageergebieden en deze mogelijke vliegroute van de vleermuizen. In het plangebied kunnen marterachtige voorkomen, echter blijven er ruigte hoekjes rondom de randen van het plangebied. Met de voorgenomen landschappelijke inrichting wordt het leefgebied voor de marterachtiger niet verslechterd. Het is mogelijk dat er een enkele individu van een vrijgestelde soort aanwezig is in het plangebied. De zorgplicht is altijd van kracht. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde zoogdieren waargenomen.

Vogels

Er zijn tijdens het veldbezoek geen bomen met nesten waargenomen in of rond het plangebied waarvan beschermde soorten gebruik kunnen maken. Er zullen geen vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen, uilen of roofvogels verloren gaan en er worden geen verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming overtreden. Een ontheffingsaanvraag is niet noodzakelijk. De planlocatie was visueel goed te onderzoeken.

Amfibieën, reptielen, vissen, vlinders en libellen

In het plangebied is geen geschikt leefgebied voor beschermde dagvlinders en libellen en deze zijn tijdens het veldbezoek ook niet waargenomen. Het voorkomen van beschermde dagvlinders en libellen kan uitgesloten worden. Ook voor overige soorten ongewervelden zoals beschermde kevers, kreeften of slakken vormt het plangebied geen geschikt habitat. Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor algemene vlinder- en (zwervende) libellensoorten en overige algemene soorten ongewervelden. Door het ontbreken aan oppervlaktewater in het plangebied is het voorkomen van beschermde vissoorten uit te sluiten.

Algemeen

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde soorten en er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De planlocatie heeft een erg lage ecologische waarde. Door het aanleggen van een tuin rondom en natuur inclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

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 misgaat 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 21. 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.

¹ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

² Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

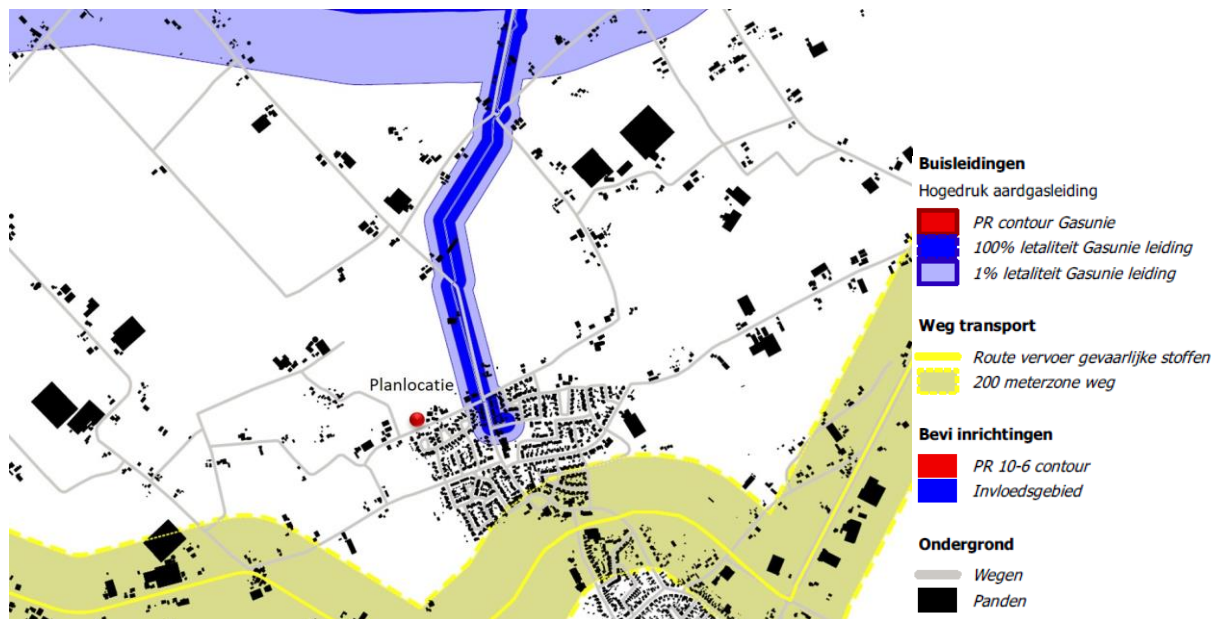
Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht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

5.9.3 Beoordeling externe veiligheid



Figuur 21: Uitsnede signaleringskaart gemeente Zundert

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 vergunning plichtige 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 locatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 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 invloed gebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net

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

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 (figuur 21) van de gemeente Zundert en de Risicokaart Nederland blijkt dat er op circa 250 meter afstand een risicorelevante buisleiding is gelegen. Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet in het invloedsgebied ligt van de buisleiding, waardoor het Bevt niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen

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.

De planlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een transportroute. Er vindt daarom geen toetsing plaats aan 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.

Uit het stroomschema behorende bij het Standaard verantwoording groepsrisico blijkt dat de locatie is gelegen binnen het ongekleurde gebied. Er is geen verantwoording groepsrisico noodzakelijk. De standaard verantwoording groepsrisico is in deze situatie voor deze ruimtelijk ontwikkeling niet van toepassing.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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.

Over de planlocatie ligt geen PR-10-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 de planlocatie. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Vagevuurstraat ong. te Klein Zundert.

5.9.4 Brandveiligheid

Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is op 25 juli 2023 een advies uitgebracht op gebied van brandveiligheid. Het volledige advies wordt als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. De beoordeling van de veiligheidsregio is in het kort als volgt:

Bereikbaarheid

Het plangebied is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Klein Zundertseweg en de Pastoor van Vessemstraat. 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.

Bluswatervoorziening

Uit de meest actuele gegevens van de afdeling Informatie Onderzoek & Analyse blijkt dat de ondergrondse brandkraan in het openbaar gebied van de Luitertweg, de dichtstbijzijnde en tevens de enige bluswatervoorziening is voor het plangebied. Deze ondergrondse brandkraan is gesitueerd ter hoogte van het kruispunt Vagevuurstraat, Luitertweg en Klein Zundertseweg en heeft een capaciteit van 60 m³/uur. De afstand tussen de ondergrondse brandkraan en het plangebied is circa 265 meter, gemeten over de openbare weg.

Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat de aanwezige bluswatervoorzieningen niet voorzien in de behoefte aan bluswater, conform scenario 10, zoals is beschreven in de Adviesleidraad. Brandweer adviseert

de bluswatervoorzieningen in dit plangebied af te stemmen op bovenstaande eisen en de mogelijkheden te onderzoeken in overleg met Brabant Water. Ten tijde van de omgevingsvergunning zal met Brabant Water worden afgestemd wat de mogelijkheden zijn op de planlocatie om te voldoen aan de behoefte aan bluswatervoorzieningen. Indien nodig worden hier maatregelen voor getroffen.

Opkomsttijd brandweer

Er is sprake van nieuw te bouwen woonfuncties, die worden gebouwd onder de werking van het Bouwbesluit 2012 of het toekomstige Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Hiervoor geldt een opkomsttijd van maximaal 12 minuten. Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Zundert binnen de geldende opkomsttijd ter plaatse kan zijn.

5.10 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van het bouwplan kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt voor het uitvoeren van de werkzaamheden uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen tijdens de bouwfase.

5.11 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 planlocatie Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 valt 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.

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Ten aanzien van het eerste criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, hier wordt verder op in gegaan in paragraaf 5.8.2. van deze toelichting.

Een plan is kader stellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings-)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Categorie D11.2 is mogelijk van toepassing bij onderhavig in initiatief. Deze categorie betreft een stedelijk ontwikkelingsproject wat 2000 of meer woningen omvat. Daar het hier een vermeerdering van de wooneenheden op locatie betreft in het kader van ruimte voor ruimte is er geen overschrijding van de grenswaarden uit categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de grenswaarde.

Middels deze toelichting wordt aangesloten bij de recente uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1879). Naar het oordeel van de Afdeling kan de ontwikkeling van een woning buiten de bebouwde kom, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als

bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling heeft daarom voor onderhavige ontwikkeling, het ontwikkelen van één woning, niet te worden uitgevoerd.

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. 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 renvoi 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 Groen – Landschapselement

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurlijke en/ of cultuurhistorisch en/ of landschappelijk waardevolle landschapselementen, extensief recreatief gebruik en tuinen bij (burger)woningen.

Artikel 4 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 5 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 6 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 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

Artikel 9 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 10 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 11 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen.

6.3.4 *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Artikel 13 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 14 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 realiseren van één ruimte voor ruimte woning binnen de kernrandzone van de dorpskern Klein Zundert. 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 andere vooroverlegpartners. Adviezen van de vooroverlegpartners worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

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 (omgeving)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Voor het initiatief aan de Vagevuurstraat ong. naast nummer 4 wordt aan de hand van de participatieleidraad van gemeente Zundert een omgevingsdialoog gehouden. Omwonenden worden geïnformeerd over de planontwikkelingen. Het communicatie- en participatietraject is door de initiatiefnemer in de zomer van 2023 uitgevoerd.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn overwegend positief. Tijdens de omgevingsdialoog is er door een bewoner een aantal vragen gesteld aan de initiatiefnemer. Deze vragen gaan voornamelijk op uitzicht. De vragen van de omwonenden hebben voorsnog niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn vastgelegd in een kort 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 beoordeelt, 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 wordt aan de gemeente toegestuurd. Wegens privacy redenen wordt het verslag van de omgevingsdialoog niet als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

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;
- Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Provincie Noord-Brabant

Op 26 juli 2023 heeft Provincie Noord-Brabant een reactie gegeven in het kader van het vooroverleg op het concept bestemmingsplan. In planologisch opzicht kan de provincie instemmen met de beoogde ontwikkeling op de planlocatie. Daarnaast hebben zij nog twee reacties. Zie hieronder een korte toelichting op deze reactie:

1. Aanleveren ruimte voor ruimte titel

De ruimte voor ruimte titel voor onderhavige ontwikkeling is toegevoegd in bijlage 6.

2. Sterkere aansluiting met groen en kavel aan naastgelegen kavel oostzijde

Gekeken is hoe met de landschappelijke inpassing een sterkere aansluiting kan gecreëerd worden aan de oostzijde van de planlocatie. De keuze is gemaakt om aan de westzijde de bomenrij te laten vervallen. De haag rondom de planlocatie blijft behouden als kader rondom de planlocatie. Om een betere overgang te krijgen en een goede aansluiting de verzorgen aan de beplanting aan de oostzijde naast vagevuurstraat nummer 4 is er voor gekozen om de bomen als gevarieerde groep terug te plaatsen aan de noordwest zijde van de planlocatie. Er ontstaat zo een geleidelijke overloop richting het open gebied. Het aangepaste landschapsplan is toegevoegd de regels. Daarnaast is de planverbeelding aangepast aan de nieuwe inpassing.

Waterschap Brabantse Delta

Op 14 juli 2023 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 toegevoegd.

Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Op 25 juli 2023 heeft de Veiligheidsregio Midden en West-Brabant een advies uitgebracht voor de locatie Vagevuurstraat 4a te Klein Zundert. De Veiligheidsregio geeft met betrekking tot de externe veiligheid aan dat het Standaardadvies 2020 gehanteerd kan worden. Daarnaast geven zij een positief advies op bereikbaarheid en de opkomsttijd. Voor de bluswatervoorzieningen geven zij het advies om in overleg met Brabant Water de bluswatervoorzieningen te optimaliseren op de planlocatie. Ten tijde van de vergunningaanvraag zal hier afstemming over gezocht worden. In paragraaf 5.9.4 is het advies van de brandweer verwerkt. Daarnaast is het volledige advies toegevoegd in bijlage 1.

7.2.4 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Vagevuurstraat 4a te Klein Zundert” met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPvagevuurstraatog-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.

7.2.5 *Vaststelling*

p.m.