

Toelichting

wijzigingsplan “Oude Heistraat 17 te Wernhout”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2013-11-07
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.Oudeheistr17-VS01

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Wijzigingsplan
'Oude Heistraat 17 te Wernhout'

Opdrachtgever: Fam. Daems
Olavstraat 7
4765 CP Zevenbergschen Hoek

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersadvies.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 110930

Rapportnummer: 110930.01

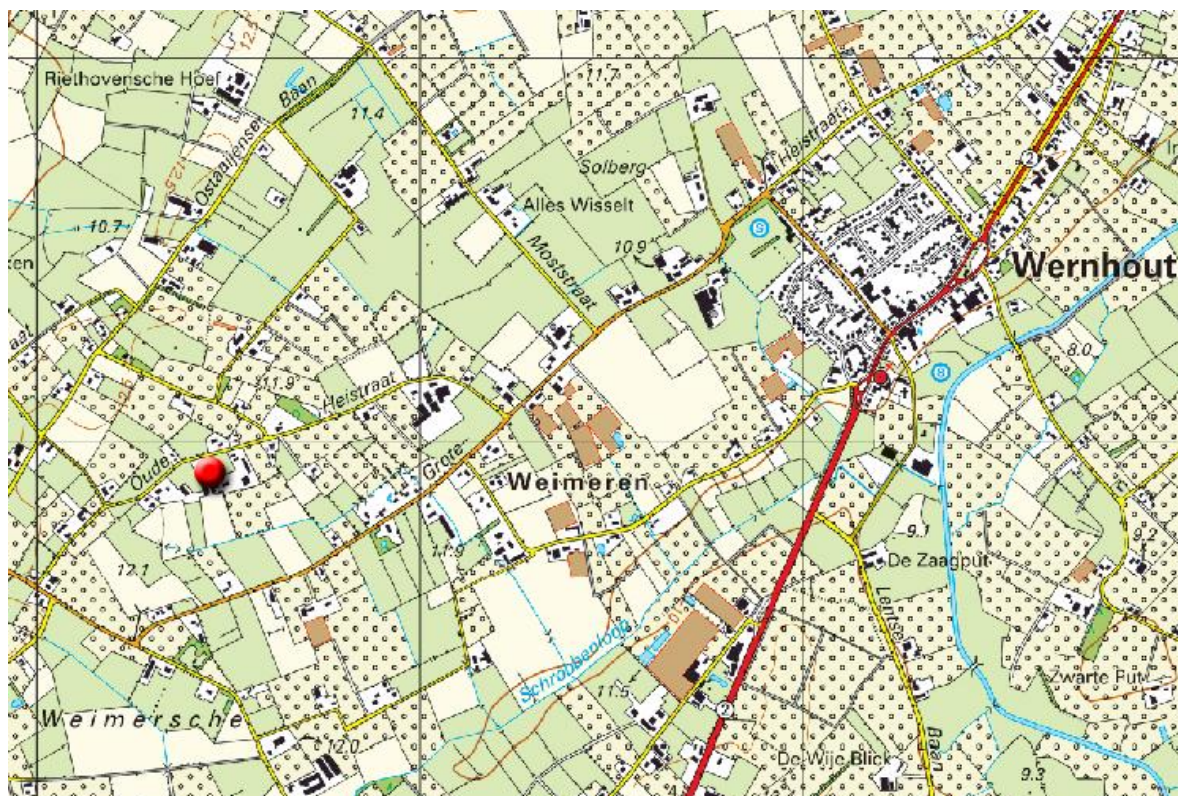
Datum: 07 november 2013

Status: vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur.....	11
2.3	Bestaande situatie.....	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Beleid Europees en rijksniveau	14
3.3	Beleid provinciaal niveau	17
3.4	Beleid gemeentelijk niveau	21
Hoofdstuk 4	Planuitgangspunten	25
4.1	Ruimtelijke structuur	25
4.2	Functionele structuur.....	25
4.3	Ontstaansgeschiedenis	25
4.4	Milieu- en overige aspecten.....	27
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	32
5.1	Beëindiging agrarisch bedrijf.....	32
5.2	Boomteeltontwikkelingsgebied	32
5.3	Bestemmingsvlak	32
5.4	Voormalige bedrijfsgebouwen.....	32
5.5	Aantal woningen	32
5.6	Onevenredige beperking.....	32
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid.....	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie (bron: Kadaster)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Oude Heistraat 17 te Wernhout is een agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een varkenshouderij. Het initiatief is om de varkenshouderij te saneren en een passende herbestemming aan de locatie te geven. Door de varkenshouderij te saneren ontstaat er een ruimte voor ruimte titel die elders kan worden ingezet binnen de provincie Noord-Brabant.

Het onderhavig rapport is opgesteld om een passende herbestemming aan de locatie Oude Heistraat 17 te geven. Middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Oude Heistraat 17 in het buitengebied van Wernhout. Wernhout valt onder de gemeente Zundert. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie T, onder het nummers 474. In figuur 1 en 2 is de planlocatie Oude Heistraat 17 te Wernhout weergegeven.



Figuur 2: Luchtfoto met daarop de planlocatie

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie Oude Heistraat 17 te Wernhout ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en voor een gedeelte in werking getreden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur wordt beschreven. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Bebouwingsstructuur

In de omgeving van de planlocatie zijn diverse agrarische bedrijven, woningen en bedrijven aanwezig. De woningen zijn vrijstaand gepositioneerd en vormen gezamenlijk een bebouwingsconcentratie met doorzicht naar het achterliggende landschap. In figuur 3 is de bebouwingstructuur weergegeven



Figuur 3: Bebouwingsstructuur



Figuur 4: Wegenstructuur

2.2.2 Wegenstructuur

In figuur 4 is de verkeersstructuur weergegeven ter hoogte van de planlocatie, met oranje zijn de hoofdverbindingswegen aangegeven en met rood de lokale verbindingswegen. De Oude Heistraat is een lokale verbindingsweg gelegen in het buitengebied van Wernhout, deze weg sluit aan om de hoofdverbindingsweg van Wernhout naar Achtmaal.



Oude Heistraat

2.2.3 Groen- en waterstructuur

Aan de Oude Heistraat hier en daar laanbeplanting aanwezig. Daarnaast bestaat de omgeving uit een openlandschap bestaande uit cultuurgonden met bomenrijen. Hier en daar is een klein bosje aanwezig in het landschap. De percelen met bebouwing zijn voornamelijk voor zien van afscherming met beplanting.



Figuur 5: Groenstructuur



Uitzicht vanuit achterzijde van het perceel Oude Heistraat 17



Weiland naast de rechterzijde van de woning



Bebossing op de locatie Oude Heistraat 17



Uitzicht vanuit de voorzijde van het perceel Oude Heistraat 17



2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

De functie wonen is veelal aanwezig als bedrijfswoningen en burgerwoningen. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd.

2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke voorzieningen gevestigd.

2.2.3 Bedrijven, horeca en detailhandel

De bedrijven die rondom de planlocatie aanwezig zijn, zijn agrarische bedrijven. In de directe omgeving is geen horeca of detailhandel aanwezig. In figuur 6 zijn de functies in kaart gebracht.



Figuur 6: Functiekaart

2.3 Bestaande situatie

Op de locatie is een voormalig varkenshouderij aanwezig. De varkenshouderij bestaat uit diverse bedrijfsbebouwing met een totaal oppervlakte van ca. 2197 m². De bedrijfswoning is een voormalige langgevelboerderij. De boerderij is aan de buitenkant veranderd, intern zijn nog elementen van de voormalige langgevelboerderij aanwezig.



Figuur 7: Bestaande Situatie





Foto's bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige wijzigingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Oude Heistraat 17 opgenomen.

3.2 Beleid Europees en rijksniveau

3.2.1 *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 MobiliteitsAanpak 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.

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

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

In het Barro zijn 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 IJselmeergebied.

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

3.2.3 *Nota Ruimte*

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW, en EZ. In de nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020- 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en het platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

Het streven naar een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied staat voor het rijk in relatie met het streven naar vitale en aantrekkelijke steden. Het rijk kiest dan ook voor voortzetting van het beleid en bundeling van verstedelijking en economische activiteit. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid.

3.2.4 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

Het rijksbeleid voor wonen maakt een duidelijke omslag door. Van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. In het beleid ten aanzien van het wonen in de 21^e eeuw zal dan ook kwaliteit en keuzevrijheid centraal dienen te staan. Deze beide zaken geven aan dat de burger duidelijk centraal komt te staan.

In de Nota wordt geconstateerd dat er vraag is naar ruime en groene woonmilieus, omdat mensen ruim en groen willen wonen. Dit moet, waar mogelijk, worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. Uitgaande van een gedifferentieerde en samenhangende gebiedsgerichte aanpak, onder provinciale regie, wordt het mogelijk om, met oog voor lokale omstandigheden lokale initiatieven en ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied op beperkte schaal de behoefte aan landelijke woonmilieus in te vullen.

3.2.5 *Water*

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van 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 -waterhuishoudkundig 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 2000 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.

3.2.6 *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 Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Flora- en Faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

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

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten
- Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

3.2.7 *Cultuurhistorie*

Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Zowel het plangebied, als de gebieden daaromheen zijn niet aangewezen als Belvédère gebied, daarom hoeft niet verder te worden ingegaan op deze Nota Belvédère.

Verdrag van Valletta (Malta)

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het resultaat van de implementatie van het Verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend in Valletta in 1992. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente, als bevoegde overheid, een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. Via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 (een wijzigingswet) is de Monumentenwet 1988 aangepast om dit te kunnen verankeren.

3.3 Beleid provinciaal niveau

3.3.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord- Brabant

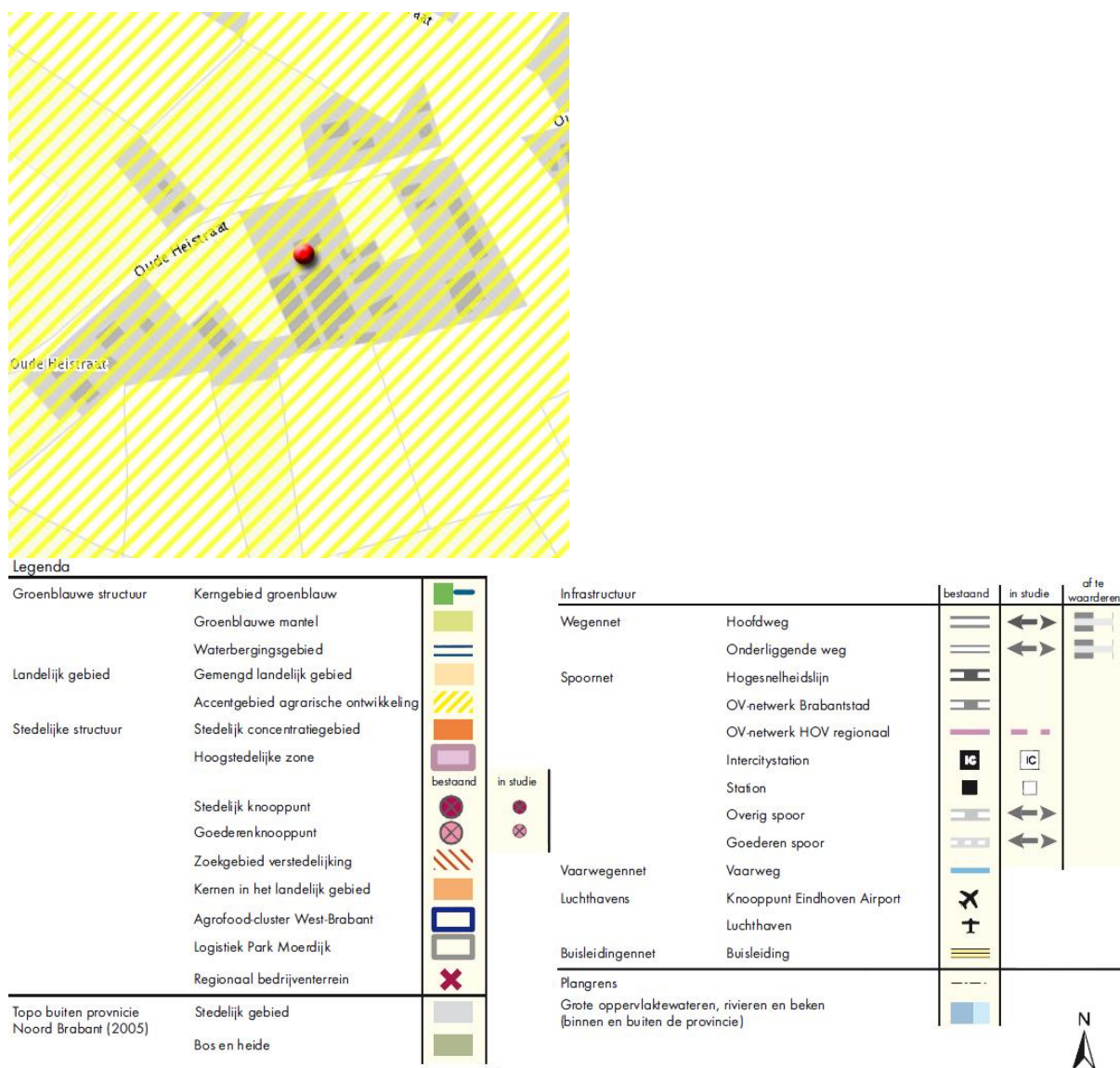
De Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor 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.

Uit figuur 8 blijkt dat de planlocatie gelegen is in het landelijke gebied, accentgebied agrarische ontwikkeling.



Figuur 8: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Het landelijk 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. gemiddeld landelijk gebied
2. accent agrarisch ontwikkeling

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een mening 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.

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.

Het ontwikkelingsplan past binnen de structuurvisie gelet op de sanering van een intensieve veehouderij, wat bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

3.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In figuur 9 is de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2012 weergegeven voor de locatie Oude Heistraat 17. Uit de figuur 9 blijkt dat de planlocatie Oude Heistraat 17 aangemerkt is als 'verwervingsgebied', 'agrarisch gebied', 'teeltgebied Zundert' en 'niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied'.

In het verwervingsgebied is nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet toegestaan. Hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij zijn toegestaan op duurzame locaties. De locatie Oude Heistraat is geen duurzame locatie, aangezien de directe omgeving is aan te merken als een zogenaamde bebouwingsconcentratie. Door deze ligging vormt het bedrijf in de huidige situatie een overbelasting van het geurniveau voor 7 woningen. De locatie is dan ook niet geschikt voor opschaling van het bedrijf. De locatie is, nu en op lange termijn, geen geschikte locatie voor uitbreiding van de varkenshouderij en kan zodoende niet worden aangemerkt als een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij.

Binnen het agrarisch gebied wordt onderscheid gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwon ontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.

In de regels 'niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied' wordt in artikel 11. 1 lid 4 aangegeven dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik kan worden genomen, mits verzekerd is dat: er geen splitsing in meerdere woonfuncties

plaatsvindt en overtollige bebouwing gesloopt wordt. Op de locatie Oude Heistraat 17 wordt de voormalige bedrijfswoning niet opgesplitst en de overtollige bebouwing wordt gesloopt en ingezet voor een ruimte-voor-ruimte-titel.



Figuur 9: Uitsnede kaarten behorende bij Verordening ruimte 2012

Bebouwingsconcentratie

In de omgeving van de locatie Oude Heistraat 17 zijn diverse bebouwingen in een cluster aanwezig, hierbij is sprake van een concentratie van bebouwing in het buitengebied. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen en agrarische bedrijfsbebouwing.

Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

De ontwikkeling voldoet aan de gestelde regels in de beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Op de locatie Oude Heistraat 17 wordt een intensieve veehouderij beëindigd en er wordt voldoende bebouwing gesloopt en voldoende fosfaat ingeleverd. De ruimte-voor-ruimte titel wordt verkocht en elders in de provincie Noord-Brabant ingezet.

De beoogde planontwikkeling voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant.

3.3.4 *Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'*

Op 20 juli 2004 is door Gedeputeerde Staten de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Het beleid biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen die voortvloeien uit de problematiek rondom de revitalisering van het landelijke gebied. Het streven naar behoud en versterking van het karakter, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Brabant staat voorop.

In de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' verruimt en stimuleert de provincie de mogelijkheden om nieuwe economische activiteiten te starten in het buitengebied. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten. Nieuwe economische activiteiten dragen bij aan een vitaal en leefbaar platteland en kunnen tevens een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit.

Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) kunnen bijvoorbeeld ruimte bieden aan andere vormen van gebruik. Door beeldbepalende bebouwing een nieuwe, zinvolle invulling te geven kan deze worden behouden. In bepaalde gevallen is sloop van stallen een betere optie dan hergebruik. Om dit financieel mogelijk te maken zal de aanpak 'Ruimte voor Ruimte' mogelijkheden bieden.

3.3.5 *Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006*

Door de provincie was de 'Ruimte voor Ruimte' regeling opgenomen in de Paraplunota. De Paraplunota is met ingang van 1 juni 2010 ingetrokken. Dat betekent niet dat daarmee ook alle plannen en beleidsnota's die via Paraplunota gebundeld waren vervallen zijn. Wat betreft Ruimte voor Ruimte bevat de Verordening Ruimte fase 1 een basisregeling en geeft GS de mogelijkheid aanvullende regels te stellen. De Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 is voorlopig aangewezen als nadere regeling.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om, in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw en in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Ruimte voor Ruimte kavels kunnen uitsluitend worden ontwikkeld op een planologisch aanvaardbare locatie.

3.3.6 *Beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte'*

In de beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' worden de voorwaarden beschreven waaronder de aanpak Ruimte voor Ruimte wordt verbreed, zodat zij naast de bijdrage aan de sanering van intensieve veehouderijen ook een bijdrage levert aan de sanering van (voormalige) glastuinbouwbedrijven en de sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied.

3.3.7 *Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'*

Het provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin men veilig kan wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen.

3.4 **Beleid gemeentelijk niveau**

3.4.1 *StructuurvisiePlus, gemeente Zundert*

De StructuurvisiePlus van de gemeente Zundert, welke op 14 februari 2002 door de gemeenteraad van Zundert is vastgesteld, geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening en anderzijds is het richtinggevend aan deze nieuwe ontwikkelingen om te komen tot een gewenst ruimtelijk beeld in 2015.

De structuurvisiePlus is in 4 delen opgebouwd. Deel 1: de lagenbenadering, beleidskader, interactieve proces en het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. In deel 2 komt aan bod de analyse aanbod van ruimte en het programma. Deel 3 omvat de toekomstvisie. In deel 4 wordt de uitvoering beschreven.



Figuur 10: Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, StructuurvisiePlus gemeente Zundert

Uit figuur 10 blijkt dat de locatie Oude Heistraat 17 te Wernhout ligt in de Agrarische Hoofdstructuur en het ontwikkelingsgebied bamenteelt.

Het buitengebied blijft in hoofdzaak bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. Voor zowel de natuur als de landbouw moet het buitengebied kansen blijven behouden. Recreatie moet meer aandacht krijgen dan tot op heden het geval is. Om de drie hoofdfuncties optimaal tot hun recht te laten komen is het buitengebied opgedeeld in een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS).

In de AHS staat instandhouding en versterking van de landbouw voorop. Naast de landbouw biedt de AHS volop mogelijkheden voor recreatie en toerisme. Voorwaarde is wel dat agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en dat adequate landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Niet aan het buitengebied gebonden bebouwing en functies worden geweerd uit het buitengebied. Uitzonderingen op deze regel zijn denkbaar, indien de bebouwing tegelijkertijd een duidelijke kwalitatieve meerwaarde betekent op het vlak van natuur, landschap of recreatie.

De beoogde ontwikkeling past binnen de structuurvisiePlus van de gemeente Zundert, gelet op het feit dat de functie wonen past in het buitengebied.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 4 september 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert.

De locatie Oude Heistraat 17 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 4' Over het bouwvlak ligt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.



Figuur 11: Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfslocatie de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch- Boomteeltontwikkelingsgebied', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m²;
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaand bijgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

4. in afwijking van het bepaalde onder 1 kan het college besluiten om in bepaalde gevallen waar maatwerk gevraagd wordt, meer m² toe te staan tot maximaal 600 m², indien het bedrijfsgebouw bestaat uit één schuur of loods welke bouwkundig één geheel is en niet te slopen is tot 200 m²;
- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- f. In afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 woningen;
 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;
 4. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen.
- g. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan wel sprake was van een aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
- h. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
- i. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

In hoofdstuk 5 planbeschrijving wordt ingegaan op de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan, kortheidshalve wordt hierna toe verwezen.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke structuur

Het bebouwingspartoon op de locatie verandert, de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het gesloten bebouwingspartoon verandert in een open patroon met doorzichten.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Algemeen

De voormalige varkenshouderij wordt gesaneerd. De voormalige bedrijfswoning, wordt omgezet naar een burgerwoning.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Voor de planlocatie, gelegen aan de Oude Heistraat, is een weg zowel voor gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd.

4.3 Ontstaansgeschiedenis

4.3.1 Archeologie

Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is. De Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 is te zien in figuur 12.

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

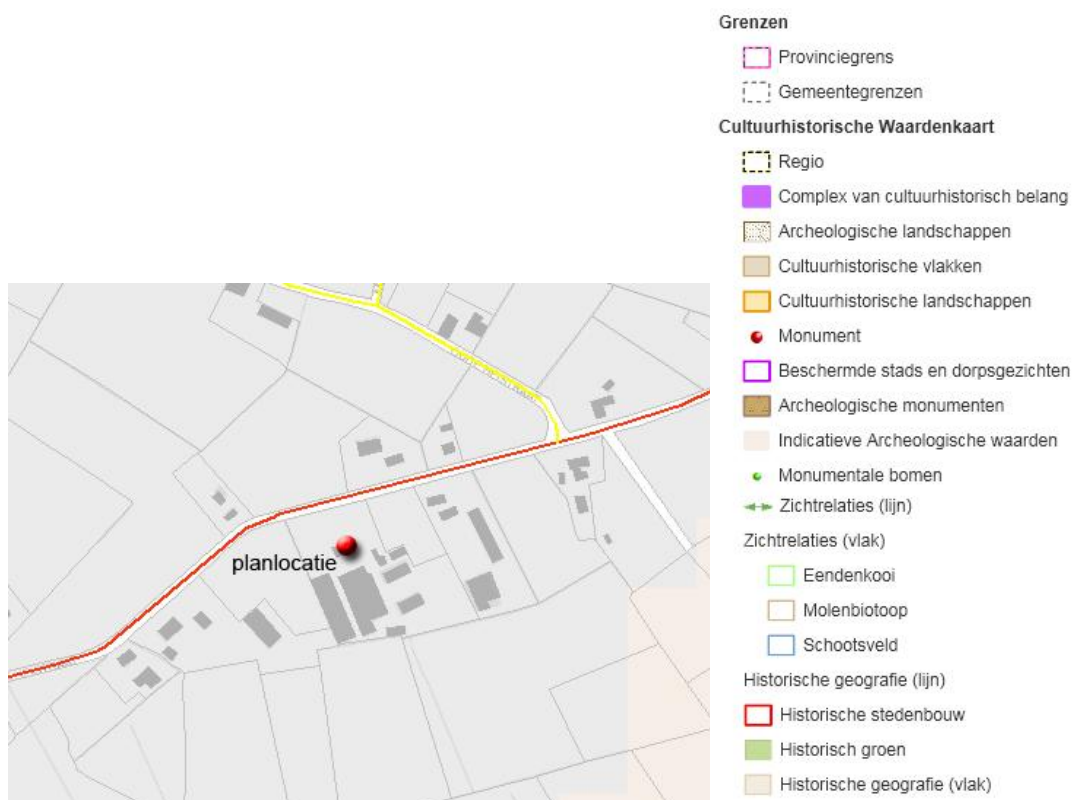
In de Nota Archeologie Gemeente Zundert is een Archeologische beleidskaart bijgevoegd. In figuur 13 is de uitsnede weergegeven van de locatie Oude Heistraat 17. Uit de beleidskaart blijkt dat de locatie Oude Heistraat 17 in het 'archeologisch waardevol gebied 4' is gelegen.

De beleidscategorie 'archeologisch waardevol gebied 4': verwachtingswaarde archeologie – hoog. Deze beleidscategorie omvat de categorie 'hoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft (landschappelijk) zones met naar verwachting een hoge dichtheid een archeologische sporen, mede naar aanleiding van de inventarisatie van cultuurhistorische objecten en structuren. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

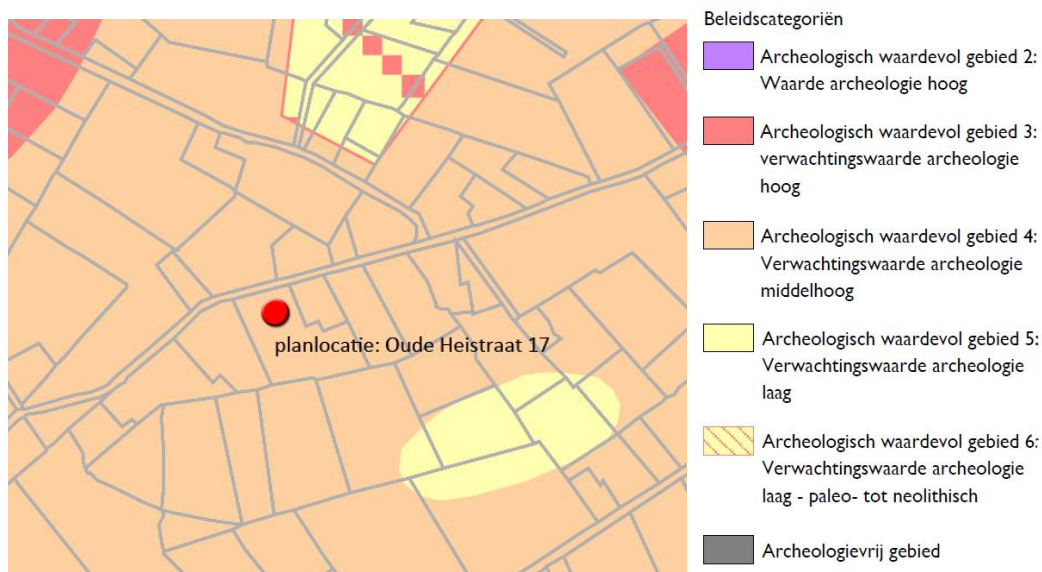
De volgende ontheffingscriteria zijn deze categorie van toepassing:

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

Op de locatie Oude Heistraat 17 wordt de agrarische bebouwing gesloopt. Bij de gemeente Zundert is documentatie beschikbaar waaruit blijkt dat de bodem rondom de funderingen van de stal en mestkelder al diep verstoord is, het is derhalve niet nodig de sloopwerkzaamheden archeologisch te begeleiden. Daarnaast wordt er geen bouwwerken opgericht die groter zijn dan 500 m².



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2012, provincie Noord-Brabant



Figuur 13: Uitsnede kaart Nota Archeologie gemeente Zundert

4.3.2 Cultuurhistorie

In de omgeving van de planlocatie zijn geen objecten die van belang zijn voor de cultuurhistorie. De Oude Heistraat is aangegeven als 'historische stedenbouw'. Door de beoogde planontwikkeling wordt de Oude Heistraat niet belemmerd.

4.4 Milieu- en overige aspecten

4.4.1 Geluid

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

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

De woning aan de Oude Heistraat 17 is in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. De huidige agrarische bedrijfswoning is ook benoemd als een geluidsgevoelig object in de Wet geluidshinder.

Door de beoogde ontwikkeling zal er in de zin van de Wet geluidhinder geen verandering plaats vinden. Een verder onderzoek zal dan ook niet benodigd zijn.

4.4.2 Bodem

Op de locatie Oude Heistraat 17 zal geen bodem bedreigende activiteiten plaats vinden, aangezien de voormalige bedrijfswoning de functie wonen betreft. De functie van woning blijft dus ongewijzigd. Een bodemonderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

4.4.3 Luchtkwaliteit

Conform de Wet luchtkwaliteit kan elk project dan 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 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er wordt geen extra woning toegevoegd, dit geeft geen toename van het verkeer op de Oude Heistraat 17 te Wernhout. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De beoogde planontwikkeling op de locatie Oude Heistraat 17 heeft een gunstige invloed op de luchtkwaliteit van de directe omgeving gelet op het feit dat de intensieve veehouderij wordt beëindigd.

4.4.4 Water

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

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.

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 Oude Heistraat. De voormalige bedrijfswoning wordt opgezet naar een burgerwoning, de voormalige bedrijfswoning is als aangesloten op de bestaande riolering.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

Watertoets

In de bestaande situatie is meer dan 2000 m² verhard oppervlak aanwezig. Door de beoogde ontwikkeling wordt meer dan 2000 m² gesloopt. Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en er geen uitbreiding van de verharding is, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Een watertoets is noodzakelijk, het plan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

4.4.5 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

In de onderstaande tabel zijn de milieuzones van de relevante in omgeving aanwezige bedrijven vermeld. De aangegeven afstanden zijn gerelateerd aan de CBI-code, de richtafstanden komen uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Tenzij er voorzieningen worden getroffen die een kleinere afstand rechtvaardigen, dienen de richtafstanden als maatgevend te worden aangehouden.

Naam inrichting	Straat	Nr.	Omschrijving inrichting	CBI-code	Milieucat.	Milieuzone
P. Dictus – Havermans	Oude Heistraat	13	tuinbouw	0111	2	30 m
F. Daems	Oude Heistraat	15	rundveehouderij	0142	3.2	100 m
R. Daems	Oude Heistraat	17	varkenshouderij	0146	4.1	200 m
W. van Oorschot	Oude Heistraat	19	rundveehouderij	0142	3.2	100 m



Figuur 14: Milieucirkels omgeving Oude Heistraat 17

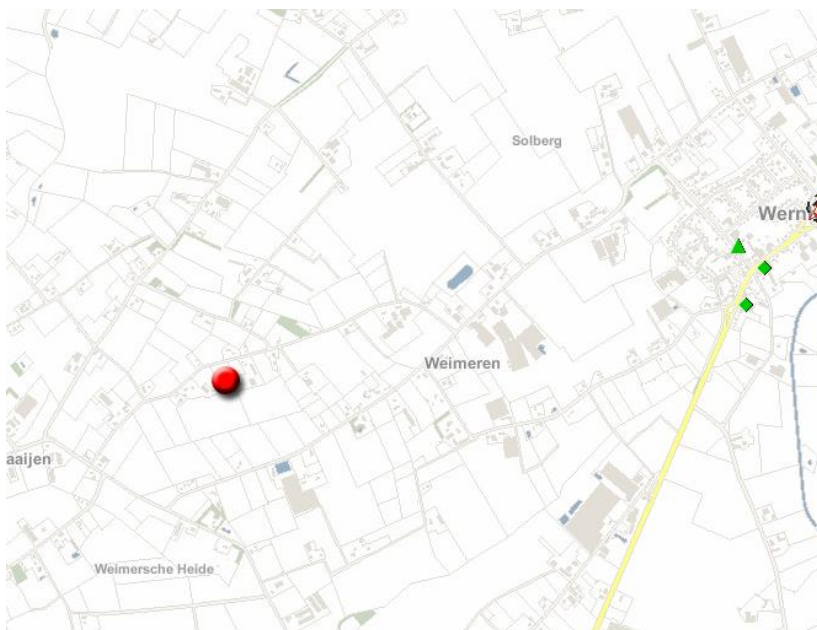
In de onderstaande figuur zijn de betreffende milieuzones ingetekend. De blauwe lijnen staan voor de activiteiten van de bestaande inrichtingen van derden, de rode lijn staat voor de actuele bedrijfsactiviteit van het bedrijf op de locatie Oude Heistraat 17.

Op de locatie Oude Heistraat 17 ligt de bestemming 'Agrarisch bouwvlak', 'intensieve veehouderij'. Voordat de bestemming gewijzigd wordt dient eerst de milieuvergunning te zijn ingetrokken. Door de herbesteding van de locatie naar 'Wonen' levert dit een milieuwinst op voor de omgeving. In de huidige situatie liggen 7 woningen in het geurniveau van het bedrijf op de locatie Oude Heistraat 17.

4.4.6 Externe veiligheid

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 voornamelijk gaat om de gevaren die de

directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

In figuur 14 wordt de risicokaart van de planlocatie weergegeven. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie Oude Heistraat 17 zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig. De planlocatie valt buiten het invloedsgebied van risicovolle opgeslagen/bedrijven en van transportleidingen en/of wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Een verantwoording groepsrisico is hierdoor niet aan de orde. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de bestemmingswijziging.

4.4.7 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding worden de overige kabels en leidingen in beeld gebracht.

4.4.8 Flora en Fauna

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie diersoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of diersoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de gladde slang, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen.

Omdat nooit helemaal kan worden uitgesloten dat vleermuizen aanwezig zijn, verdient de aanbeveling bij de planning en uitvoering van de sloop van de varkensstallen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:

- half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).

- eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.

Voorafgaand aan de sloop kunnen de stallen onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. Slopen door te strippen verdient de voorkeur. Hierdoor hebben eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Indien tijdens het slopen een groep (lethargische) vleermuizen wordt aangetroffen, dienen de dieren met rust te worden gelaten en het sloopwerk op deze plek tijdelijk stil gelegd te worden tot de dieren uit eigen beweging het pand hebben verlaten.

Een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk. De functionaliteit van het leefgebied van vleermuizen komt door de sloop van de panden niet in gevaar; in de omgeving van het perceel is voldoende alternatieven aanwezig om te dienen als vaste rust- en verblijfplaats.

Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de locatie Oude Heistraat 17 kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

4.4.9 *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 op de planlocatie Oude Heistraat 17 valt niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. -beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Beëindiging agrarisch bedrijf

De varkenshouderij op de locatie Oude Heistraat 17 wordt beëindigd. De rechten worden ingezet voor een ruimte-voor-ruimte titel, die elders wordt gebruikt in de provincie Noord-Brabant. De locatie is geen duurzame locatie, het bedrijf in de huidige situatie geeft een overbelasting van het geurniveau voor 7 woningen. De locatie is dan ook niet geschikt voor opschaling van het bedrijf.

Door de voorgenomen sanering zal een grote ruimtelijke maar vooral ook milieutechnische kwaliteitswinst zijn.

5.2 Boomteeltontwikkelingsgebied

Door de herbestemming van de planlocatie naar 'Wonen' wordt er geen afbreuk gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied. De bestaande bebouwing is niet geschikt voor de boomteelt en financieel is het niet aantrekkelijk om een nieuwvesting op deze locatie te vestigen.

5.3 Bestemmingsvlak

Het bestemmingsvlak 'Wonen' omvat op de locatie Oude Heistraat 17 een oppervlakte minder dan 5000 m². De oppervlakte bestemmingsvlak bedraagt ca. 3000 m².

5.4 Voormalige bedrijfsgebouwen

Er blijven op de locatie Oude Heistraat 17 geen voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. De regels 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert zijn van toepassing op de locatie. Dit betekent dat bij voormalige agrarische bedrijfslocatie 200 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mogen worden zijn bij de woning.

5.5 Aantal woningen

Het aantal woningen wordt niet vermeerderd door de beoogde ontwikkeling. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De woning wordt ook niet gesplitst en er is geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.6 Onevenredige beperking

In paragraaf 4.4.5 wordt het aspect hinder omschreven. Hieruit blijkt dat er geen onevenredige beperking oplevert voor de omliggende (agrarisch) bedrijven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Oude Heistraat 17 te Wernhout is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkeling zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken vanaf 29 augustus 2013 tot en met 10 oktober 2013 ter inzage gelegen. Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van terinzagelegging hun zienswijzen schriftelijk of mondeling naar voren brengen.

Op het ontwerp-wijzigingsplan zijn geen zienswijzen gekomen.