

Toelichting

Omgevingsvergunning “Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal”

Datum:	2014-08-19
Projectstatus:	ontwerp
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.ABvanlanschotstr12-OW01

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: Omgevingsvergunning
"Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal"

Opdrachtgever: Fam. A. Dictus
Van Lanschotstraat 12
4885 AC ACHTMAAL

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

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

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

Projectnummer: 111360

Rapportnummer 111360.01

Datum: 19 augustus 2014

Status: ontwerp

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding & doel	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Huidige Situatie	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Cultuurhistorisch waardevol	6
2.3	Foto's van de cultuurhistorisch waardevolle schuur	7
2.4	Foto van de langgevelboerderij	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	8
3.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO)	8
3.2	Verordening Ruimte 2014	8
3.3	Bestemmingsplan Buitengebied Zundert	10
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	12
3.1	Nieuwe situatie	12
3.2	Ruimtelijke kwaliteit	13
3.3	Landschappelijke inpassing	13
Hoofdstuk 4	Motivatie	15
Hoofdstuk 5	Ruimtelijke onderbouwing	16
5.1	Planologische onderbouwing	16
5.2	Stedenbouwkundige onderbouwing	16
5.3	Parkeren	16
5.4	Watertoets	16
Hoofdstuk 6	Milieuaspecten	18
6.1	Geluid	18
6.2	Archeologie	20
6.3	Cultuurhistorie	20
6.4	Bodemgesteldheid	21
6.5	Zonering	21
6.6	Luchtkwaliteit	23
6.7	Externe veiligheid	24
6.8	Flora en Fauna	24
Verbeelding	26	
Afzonderlijke bijlagen		
▪	Redengevende omschrijving schuur Van Lanschotstraat 12	
▪	Akoestisch onderzoek	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Op de locatie Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal heeft familie Dictus een agrarisch bedrijf. Op 30 april 2010 overkwam de dochter van de familie een ongeval, waarbij zij ernstig hersenletsel opliep. Sinds die tijd is haar situatie te beschrijven als sub-comatus en is zij volledig rolstoelafhankelijk. Ze woont in een verpleeghuis, waar vele ouderen wonen, als het ware zit ze 'opgesloten' in haar zorgsituatie en nauwelijks sociale contacten heeft met familie en vrienden. Zij wordt regelmatig een middagje naar huis c.q. de ouderlijke woning, maar deze is niet toegankelijk, men kan hier geen zorg op een verantwoorde manier bieden en een overnachting is geheel onmogelijk. Woningaanpassing is daarvoor noodzakelijk. De schuur naast het woonhuis, biedt voldoende ruimte c.q. mogelijkheden om een aangepaste zit-slaapkamer en aangepaste badkamer te realiseren, alles rolstoeltoegankelijk en doorgangen op bed-breedte.

De locatie Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal is gelegen aan de rand van de kern Achtmaal, aangeduid door de provincie als bestaand stedelijk gebied. Een woonfunctie is passend. De langsdeelschuur naast de langgevelboerderij is door het Monumentenhuis Brabant onderzocht op cultuurhistorie. Daaruit blijkt dat de schuur een cultuurhistorische waarde heeft. Door de cultuurhistorische waarde bestaan er mogelijkheden om de schuur een andere functie te geven.

Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen zijn belangrijke elementen in de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het buitengebied. Het streven is om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden, door hergebruik van de gebouwen is het mogelijk om de gebouwen een nieuwe functie te geven.

Het voornemen is om de schuur te gaan hergebruiken als aangepaste woning, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle elementen blijven behouden en hersteld worden. Daarbij wordt het agrarische ensemble behouden en versterkt met landschappelijke inpassing. De veldschuur aan de overzijde van de straat wordt gesaneerd ter compensatie.

Het doel van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het opnemen van de situatie in de partiële herziening van het bestemmingplan Buitengebied Zundert. Het voorgestane plan is meegenomen in het voorontwerp partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Dit plan heeft vanaf 12 december 2013 tot en met 22 januari 2014 ter inzage gelegen. Hierop heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie opgegeven. De provincie heeft geen reactie gegeven op de locatie Van Lanschotstraat 12.

Doordat de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert vertraging heeft opgelopen en de noodzaak aanwezig is om de aangepaste woning op de planlocatie op korter termijn te realiseren wordt een projectbesluit doorlopen.

Het voornemen is om van het bestemmingsplan af te wijken, middels een afwijkingsprocedure ex. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3. Voor de verandering van de schuur in een woning wordt middels een omgevingsvergunning de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen' gelijktijdig aangevraagd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Van Lanschotstraat tegen de kern van Achtmaal. De Van Lanschotstraat is een verbindingsweg naar de kern Wernhout. De kern Achtmaal maakt deel uit van de gemeente Zundert. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie T en nummer 0878.



Figuur 1: Luchtfoto - Van Lanschotstraat 12 - Achtmaal

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' van kracht. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

1.4 Leeswijzer

In het verzoek komen de volgende aspecten aan bod:

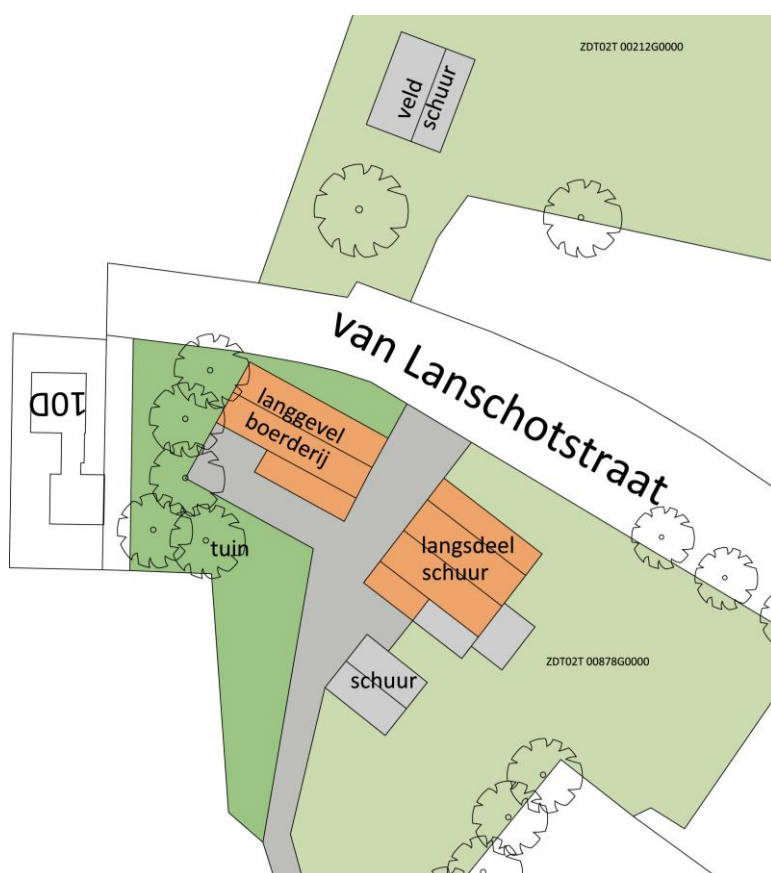
- Huidige situatie
- Beleidskaders
- Toekomstige situatie

Hoofdstuk 2 Huidige Situatie

2.1 Huidige situatie

Op de locatie Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het bedrijf bestaat uit diverse bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning is een langgevelboerderij uit 1897. De boerderij is aan de buitenkant veranderd, intern zijn nog elementen van de voormalige langgevelboerderij aanwezig. Naast de langgevelboerderij is een langsdeelschuur met cultuurhistorische waarde aanwezig. De schuur stamt waarschijnlijk uit het begin van de twintigste eeuw.

De boerderij en de schuur liggen met de nokas parallel aan de straat. Tussen de boerderij en de schuur ligt een bestrate oprit die naar het erf aan de achterzijde leidt. Ten oosten van de schuur bevindt zich een paardenweide. Op het achtererf is tevens een schuur van ca. 87 m² aanwezig. Tegenover de langgevelboerderij is een veldschuur aanwezig van ca. 130 m².



Figuur 2: Bestaande situatie

2.2 Cultuurhistorisch waardevol

Door het Monumentenhuis Brabant bv is een redengevende omschrijving van de schuur aan de Van Lanschotstraat 12 opgesteld. In de afzonderlijke bijlage is de omschrijving in zijn geheel toegevoegd. Voor de volledige inhoud wordt kortheidshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage.

De schuur is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van agrarisch en sociaaleconomische ontwikkelingen in Achtmaal aan het begin van de twintigste eeuw. Het is tevens van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van typologische ontwikkeling van een langsdeelschuur in de twintigste eeuw.

Het gebouw is architectuurhistorisch van enig belang als voorbeeld van een traditionele langsdeelschuur uit het begin van de twintigste eeuw. Er is voorts architectuurhistorische waarde vanwege de aanwezigheid van ouder materiaal dat in het gebouw is hergebruikt.

De schuur is van stedenbouwkundige en beeldbepalende betekenis vanwege de ligging aan de rand van de kern Achtmaal. De schuur is verder van betekenis als onderdeel van een boerderijcomplex.

Het object is van belang wegens de redelijke gaafheid van de hoofdvorm en detailleringen. De oorspronkelijke functie en het gebruik van het gebouw zijn nog goed afleesbaar. Er is belang vanwege de waardevolle accumulatie van historische bouwfasen en de herkenbaarheid van de hergebruikte gebintconstructie aan de binnenzijde.

Vanwege de aanwezigheid van een ouder gebint in een begin twintigste-eeuwse schuur is sprake van relatieve zeldzaamheid.

2.3 Foto's van de cultuurhistorisch waardevolle schuur.



2.4 Foto van de langgevelboerderij



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO)

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze versterkt kunnen worden.

Volgens de structurenkaart ligt de locatie Van Lanschotstraat 12 in het landelijk gebied en is aangemerkt als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'.

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

In het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

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 planlocatie valt onder het perspectief: accent agrarische ontwikkeling. De locatie ligt in het accentgebied: de zandgronden ten zuidwesten van Breda, rond Zundert, Rijsbergen en Achtmaal. Dit is een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend. Ook worden hier veel vollegrondsgroenten geteeld, bijvoorbeeld aardbeien.

3.2 Verordening Ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 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 zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Themakaart stedelijke ontwikkeling

- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Regionaal bedrijventerrein
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - Integratie stad-land

Figuur 3: Uitsnede kaart behorend bij Verordening ruimte 2014

De locatie Van Lanschotstraat 12 is aangewezen op de kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014 als 'bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk'

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

De planlocatie Van Lanschotstraat 12 ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, de locatie een agrarische ensemble uitstralen als afronding van het stedelijk gebied. De cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt verbouwt tot woning, maar blijft de uitstraling van een schuur behouden. De schuur wordt na ere hersteld. Door het behoud en het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt tevens een bijdrage geleverd aan het landschap.

Gelet op het bovenstaande is de beoogde ontwikkeling op de locatie Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal niet in strijd met de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De beoogde ontwikkeling valt binnen het bestaand stedelijk gebied, de functieverandering van de cultuurhistorisch waardevolle schuur naar wonen is passend binnen het stedelijk gebied.

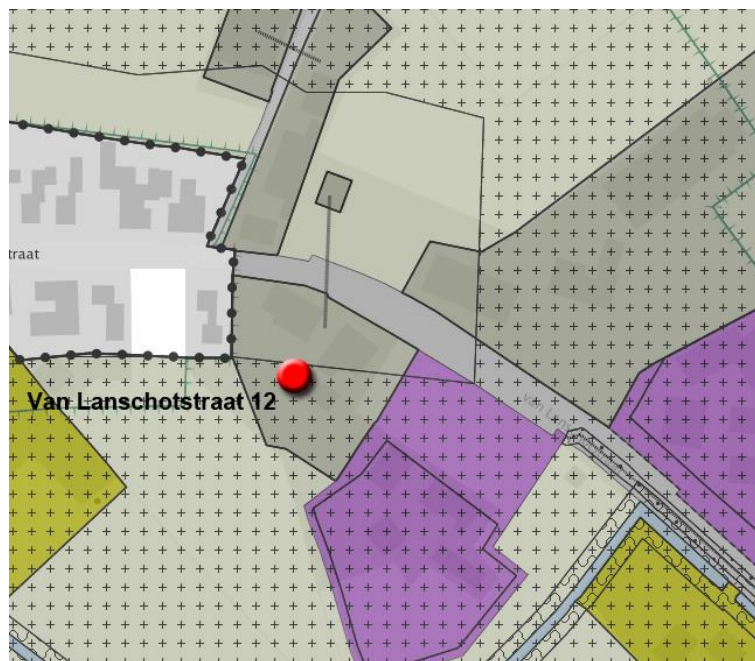
3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

De locatie Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het bouwvlak grenst aan de bestemming 'Agrarisch'.

In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is de wijzigingsbevoegdheid 'wijziging naar Wonen' opgenomen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de gestelde voorwaarden:

- 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.

De locatie van de veldschuur (aan de overzijde van de locatie van Landschotstraat 12) is in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het voornemen is om de veldschuur te saneren en op de locatie de bestemming te wijzigingen in de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding behorend bij bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Nieuwe situatie

Het initiatief omvat het in gebruik nemen van de cultuurhistorisch waardevolle langsdeelschuur als woning. De woning wordt ingezet als woning met thuiszorg, waar alle woonfunctie op de begane grond aanwezig zijn. De aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen van de schuur worden behouden en hersteld. De vorm van de schuur blijft gehandhaafd.

De agrarische bedrijfsactiviteiten worden op de locatie Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal beëindigd. De langgevelboerderij, welke in gebruik is als bedrijfswoning, wordt in de nieuwe situatie gebruikt als burgerwoning. De veldschuur aan de overzijde van de locatie (kadastraal bekend als gemeente Zundert 02, sectie G, nummer 212) wordt gesaneerd als tegenprestatie. Het overige voormalig bedrijfsgebouw (ca. 90 m²) wordt ingezet als bijgebouw bij de woningen. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd. Doordat de planlocatie gelegen is een stedelijk gebied is het de woonfunctie voor de schuur voorstelbaar.

De cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt een woning die wordt aangepast voor een bewoner met een beperking, de aanpassingen worden zo uitgevoerd dat de aanpassingen bij de sfeer van de cultuurhistorische elementen.



Figuur 5: sfeerbeelden schuur

3.2 Ruimtelijke kwaliteit

Door het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. De schuur krijgt een woonfunctie die past in het bestaand stedelijk gebied. De locatie Van Lanschotstraat 12 ligt in het bestaand stedelijk gebied, doordat de agrarische activiteiten op de locatie worden beëindigd geeft dit een bijdrage aan het woon-en leefklimaat van de burgerwoning in het stedelijk gebied.



Figuur 6: Nieuwe situatie

3.3 Landschappelijke inpassing

De huidige situatie van de locatie Van Lanschotstraat 12 bestaat uit landschappelijke elementen zoals houtwal en diverse inheemse bomen en planten. Op detailniveau dient de locatie landschappelijk ingepast te worden, zoals met inheemse hagen en een boerderijtuin met bijvoorbeeld een moestuin.





Figuur 7: Sfeerbeelden landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 4 Motivatie

Aan de hand van voorgaande en komende hoofdstukken kan gesteld worden dat het voorgenomen initiatief op de locatie Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal, beleidsmatig, alsook vanuit ruimtelijke,- functionele- en milieutechnische aspecten, verantwoord inpasbaar is.

Het voorgestane initiatief sluit aan bij zowel het gemeentelijk als bij het provinciaal beleid. De gemeente Zundert heeft haar beleid, waarbij dit plan aansluit, geformuleerd in de beleidskaders 'Structuurvisie Plus'. Provinciaal sluit het aan op Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en 'Verordening ruimte 2014'.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke onderbouwing

5.1 Planologische onderbouwing

De gemeente Zundert heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder bepaalde voorwaarden.

In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorische waardevolle bebouwing. In de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is opgenomen dat de vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag plaatsvinden.

Uit cultuurhistorische onderzoek is gebleken dat het gaat om een cultuurhistorische bebouwing. De bebouwing is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, zoals aangewezen door de provincie. Een functieverandering van schuur naar woning is voorstelbaar op de planlocatie aangezien het tegen de kern van Achtmaal ligt.

Als compensatie voor de ontwikkelingen op de planlocatie, wordt de veldschuur aan de overzijde van de planlocatie gesaneerd. De bestemming van de locatie van de veldschuur wordt in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert gewijzigd naar 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'.

5.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

Het boerderijcomplex ligt aan de oostelijke rand van het dorp Achtmaal, op de locatie Van Lanschotstraat 12. Het complex bestaat uit een langgevelboerderij uit 1897 en een grote langsdeelschuur, die waarschijnlijk uit het begin van de twintigste eeuw stamt. Tegenover de boerderij ligt een veldschuur.

Het boerderijcomplex kent een lange historie. Al op het Kadastraal Minuutplan van 1811-1832 staat op deze plaats een drietal gebouwen ingetekend. Deze gebouwen zijn in der loop van tijd vervangen. Op de topografische kaart van 1937 is voor het eerst de huidige opzet zichtbaar. De gebouwen zelf rechtvaardigen ook een wat vroegere datering. De kans is groot dat materiaal uit de oude gebouwen is hergebruikt in de huidige boerderij en schuur.

Het complex is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van agrarisch en sociaaleconomisch ontwikkelingen in Achtmaal. De schuur is van stedenbouwkundige en beeldbepalende betekenis vanwege de ligging aan de rand van de kern Achtmaal. De schuur is verder van betekenis als onderdeel van het boerderijcomplex.

5.3 Parkeren

Op het terrein van de planlocatie is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

5.4 Watertoets

Grondwaterbeschermingsgebied:

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er 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 betekend. Op de planlocatie is al een bestaande riolering aanwezig, middels de voorgestane ontwikkeling op om locatie geen riolering aangelegd of verlegd.

Het waterschap is voorstander van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel.

Aangezien het voorgestane plan buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m², is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Watertoets:

De toename van het verhard oppervlak is kleiner dan 2000m². Bij een toename minder dan 2000m² is geen watertoets benodigd. De toename van de verharding van de locatie bedraagt 0 m².

Hoofdstuk 6 Milieuaspecten

6.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan.

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object.

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 binnenniveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

Door Kraaij Akoestisch Adviesburo is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In de afzonderlijke bijlage is het akoestisch onderzoek toegevoegd. Voor de volledige rekenresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar bijgevoegde onderzoek.

Vanwege de Van Lanschotstraat is de hoogst berekende geluidbelasting 56 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met ten hoogste 8 dB overschreden. Deze overschrijding vindt plaats op de noordgevel, toetspunt 1 aan de straatkant van de woning.

Aan de oost- en westgevel (toetspunten 2 en 4) bedraagt de geluidbelasting 49 dB. De overschrijding op deze gevel bedraagt 1 dB.

Op de zuidgevel bedraagt de berekende geluidbelasting 37 dB. Deze gevel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en kan als geluidluwe gevel worden beschouwd. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn noodzakelijk.

Om de geluidbelasting op de gevels te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer.

Bronmaatregelen

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort. Het aanbrengen van een andere, stillere asfaltsoort (dunne deklaag) levert een reductie op van ten hoogste 4 dB ten opzichte van het huidige referentiewegdek. Bij toepassing van een stiller asfalttype zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB eveneens niet worden gehaald. Deze maatregel is daarmee niet doelmatig en daarnaast stuit een dergelijke maatregel voor één nieuwe woning op overwegende bezwaren van financiële aard.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de woning dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

De woning is in een flauwe bocht, direct aan de weg gelegen. Het plaatsen van een scherm van circa 2 meter hoog nabij een bocht is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en verkeersveiligheid niet gewenst. Aangezien het alleen een verbouwing van een bestaand gebouw betreft, is het wijzigen van de positionering van de woning geen relevante optie.

Omdat alle bovengenoemde maatregelen op problemen stuiten van doelmatige, praktische of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Zundert.

Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB vanwege wegen in buitenstedelijk gebied.

De hoogst berekende geluidbelasting op de noordgevel bedraagt 56 dB vanwege de aanwezige weg (Van Lanschotstraat), daaruit kan worden opgemaakt dat voor deze gevel niet aan de voorwaarde voor het toekennen van een hogere waarde wordt voldaan. Voor de noordgevel kan dus geen hogere waarde worden aangevraagd. Deze gevel zal als 'dove' gevel moeten worden uitgevoerd.

Onder dove gevel wordt verstaan:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn of waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
- De hoogst toelaatbare hogere waarde van 53 dB wordt op de oost- en westgevel niet overschreden. Voor deze gevels kan wel een hogere waarde worden aangevraagd.

De nieuwe woning beschikt daarnaast over een geluidluwe zijde, de zuidgevel.

Voor de nieuwe woning dient een hogere waarde van 49 dB aangevraagd te worden vanwege de Van Lanschotstraat. Indien per gevel een hogere waarde moet worden aangevraagd gelden onderstaande waarden per gevel:

Tabel 1: Aan te vragen hogere waarden per gevel:

Gevel	Toetspunt	Hogere waarde	Maatgevende weg
Oostelijke gevel	2	49	Van Lanschotstraat
Westelijke gevel	4	49	Van Lanschotstraat

De minimeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast mag, indien er een hogere waarde besluit is vastgesteld, de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting en 33 dB. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

In onderstaande tabel worden de geluidbelastingen zonder aftrek weergegeven.

Tabel 2: Rekenresultaten Van Lanschotstraat exclusief aftrek ingevolge art 110g Wgh

Toetspunt	Omschrijving	Geluidbelasting In Lden en zonder aftrek
T_1	Noordgevel woning	58
T_2	Oostgevel woning	51
T_3	Zuidgevel woning	39
T_4	Westgevel woning	51

Voor de berekening van de karakteristieke geluidwering moet wettelijk gezien getoetst aan een geluidbelasting van ten hoogste 51 dB. De karakteristieke geluidwering moet dan minimaal 18 dB bedragen. Omdat dit lager is dan de minimum eis van 20 dB, dient de geluidwering te voldoen aan de minimum eis van 20 dB.

Indien er geluidgevoelige ruimtes direct achter de dove noordgevel van de woning worden gecreëerd, dient de geluidwering te worden gedimensioneerd op het verschil tussen de werkelijk optredende geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dat geval dient de karakteristieke geluidwering minimaal 25 dB(A) te bedragen.

Of te zijner tijd een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie noodzakelijk is, is ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

De ontwerpbeschikking van de hogere grenswaarden voor de Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal ligt vanaf 3 juli 2014 ter inzage.

6.2 Archeologie

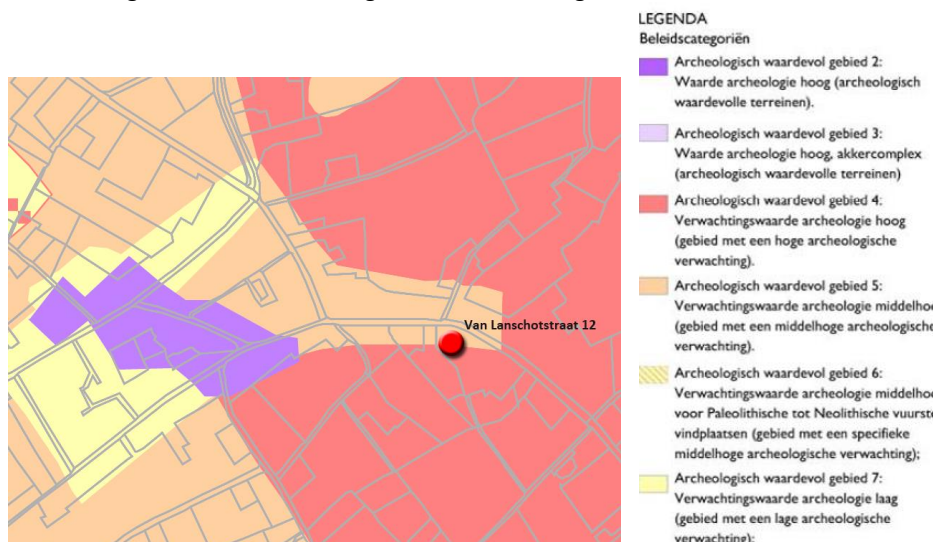
Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is.



Figuur 8: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010 - provincie Noord-Brabant

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (figuur 17) van de Provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarden.

Binnen het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' is voor het plangebied voor een gedeelte een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Deze dubbelbestemming dient overgenomen te worden op de verbeelding. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient beoordeeld te worden of het benodigd is om een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.



Figuur 9: Uitsnede beleidskaart - Nota Archeologie - gemeente Zundert

6.3 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat in de omgeving van het plangebied niet direct waardevolle bebouwing aanwezig is.

6.4 Bodemgesteldheid

Voor de functieverandering van de schuur naar een (aangepaste) woning dient een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd te worden. Voor het Bouwbesluit dient de bodemgesteldheid onderzoek te worden en voor wonen beschikbaar zijn. Ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning wordt een bodemonderzoek overlegd.

6.5 Zonering

6.5.1 Milieuzonering

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.

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.

In de omgeving zijn twee agrarische bedrijven tegenover de locatie Van Lanschotstraat 12 aanwezig, namelijk Van Lanschotstraat 31 en Van Lanschotstraat 33. Daarnaast is een bedrijf ten oosten van de planlocatie gelegen, Van Lanschotstraat 14.

In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven ten opzichte van de voormalige bedrijfswoning:

Bedrijfsomschrijving	Adres	Min. milieufstand	Dierenverblijf tot woning	Emissiepunt tot woning	Afstand tot woning
Veehouderij bestaande uit zoogkoeien en vrouwelijk jongvee.	Van Lanschotstraat 31	50 meter van emissiepunt en 25 meter van het dierenverblijf	> 25 meter	> 50 meter	
Melkveehouderij	Van Lanschotstraat 33	50 meter van emissiepunt en 25 meter van het dierenverblijf	> 25 meter	> 50 meter	
Aannemersbedrijf	Van Lanschotstraat 14	30 meter			Ca. 46 meter



Figuur 10: milieufstand ten opzichte van de omliggende objecten

In de bovenstaande figuur zijn de milieucirkels ingetekend, waarbij rekening dient te worden gehouden bij een ruimtelijke ontwikkeling. De gevels van de loods van het bedrijf aan de Van Lanschotstraat 14 op de kortste afstand van de toekomstige woning zijn dicht. Hierdoor wordt de milieucirkel verlegd, waardoor de toekomstige woning geen hinder heeft van het bedrijf en de toekomstige woning geen belemmering oplevert voor het bedrijf.

Daarnaast zijn er nog twee agrarische bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw behorend bij het bedrijf aan de Van Lanschotstraat 33 wordt gebruikt als werktuigenberging. De toekomstige woning is op voldoende afstand gelegen in het kader van belemmering van de bedrijfsontwikkeling van het agrarische bedrijf. Het andere agrarische bedrijf ligt ook op een grotere afstand dan 50 meter van de toekomstige woningen. Daarbij zijn op kortere afstand van het bedrijf woningen gelegen.

6.5.2 Drift

Het bouwvlak dient zo gepositioneerd te worden, dat voldoende afstand wordt gehouden ten opzichte van agrarische gronden. In onderstaande figuur is een voorstel weergegeven van de verbeelding.



Figuur 11: voorstel verbeelding

6.6 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.

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.

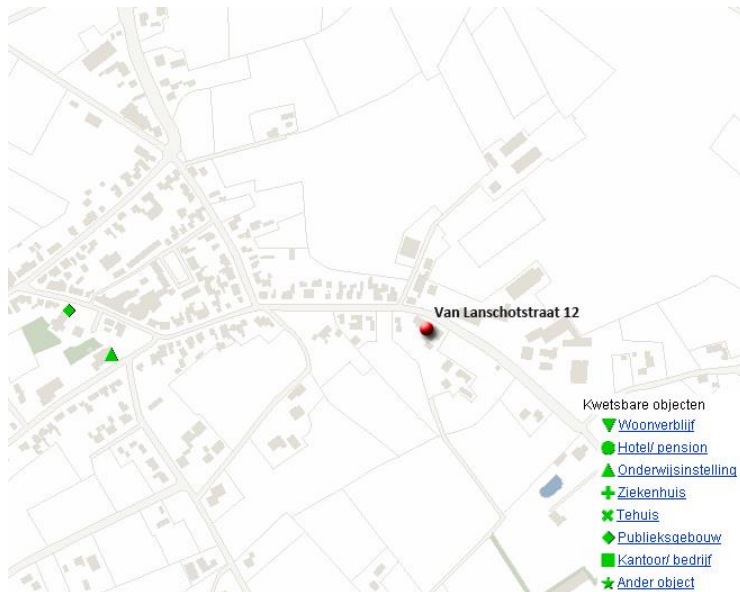
Er vindt binnen het plan een toevoeging plaats van een nieuwe woning met één ontsluitingsweg. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de locatie Van Lanschotstraat 12 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een nader onderzoek van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

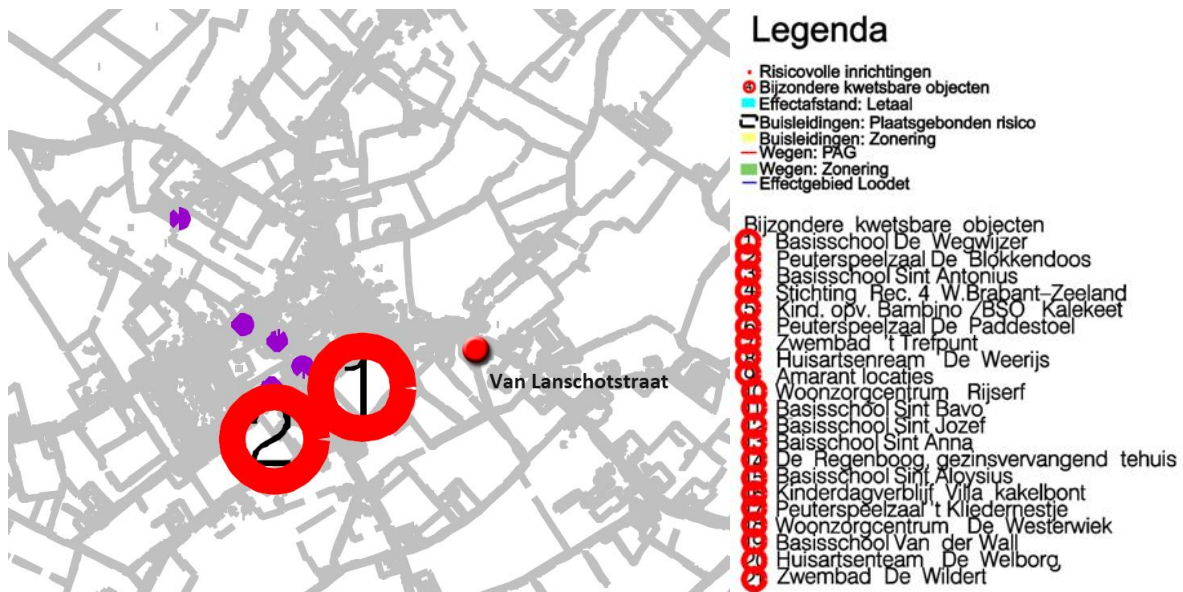
6.7 Externe veiligheid

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

Binnen een afstand van 250 meter van de bouwlocatie, zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig, zie de uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant (figuur 10). Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de te realiseren van het bouwplan.



Figuur 12: Uitsnede Risicokaart



Figuur 13: Uitsnede signaleringskaart - gemeente Zundert

6.8 Flora en Fauna

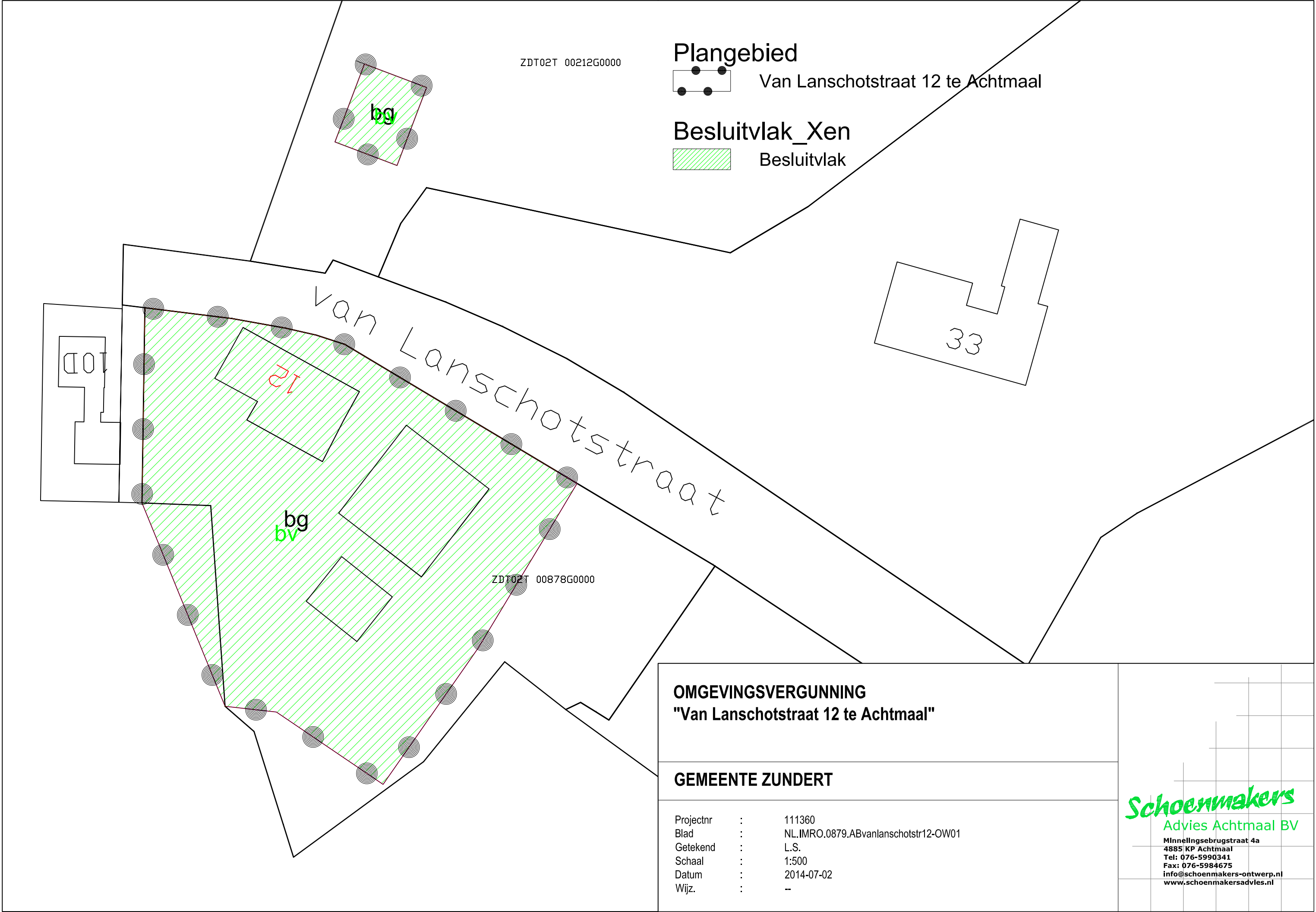
Het is in theorie mogelijk dat op de locatie diersoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of diersoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de

kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Voor de planontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt en bomen gekapt.

Gelet op het bovenstaande en de nieuwe ontwikkeling op de locatie Van Lanschotstraat 12 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

Verbeelding



OMGEVINGSVERGUNNING
"Van Lanschotstraat 12 te Achtmaal"

GEMEENTE ZUNDERT

Projectnr : 111360
Blad : NL.IMRO.0879.ABvanlanschotstr12-OW01
Getekend : L.S.
Schaal : 1:500
Datum : 2014-07-02
Wijz. : --

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV
Minnellngsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal
Tel: 076-5990341
Fax: 076-5984675
info@schoenmakers-ontwerp.nl
www.schoenmakersadvies.nl