

Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22L “Hulsdonkstraat 11 te Klein-Zundert”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	03-03-2026
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.TAMOPH22L

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	TAM-IMRO Omgevingsplan "Hulsdonkstraat 11 te Klein-Zundert"
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW ZUNDERT Tel: 076-5990340 www.schoenmakersadvies.nl
Contactpersoon:	M. van Oijen mark@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	232270
Datum:	3 maart 2026
Status:	vastgesteld

Copyright © Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Motivering

Inhoudsopgave

_Toc203633378

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Projectgebied.....	6
1.3	Het Omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Groen- en waterstructuur.....	10
2.4	Functionele structuur	10
Hoofdstuk 3	Voorgenomen ontwikkeling	12
3.1	Het initiatief	12
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Regionaal beleid	18
4.4	Beleid water(schap)	18
4.5	Gemeentelijk beleid.....	19
Hoofdstuk 5	Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.....	26
5.1	Stedenbouwkundige waarden.....	26
5.2	Cultureel erfgoed.....	26
Hoofdstuk 6	Fysieke leefomgeving	30
6.1	Geluid	30
6.2	Luchtkwaliteit	31
6.3	Geur	32
6.4	Bodemkwaliteit.....	34
6.5	Wegen, verkeer en parkeren	35
6.6	Omgevingsveiligheid.....	36
6.7	Natuur.....	38
6.8	Water en watersystemen	39
6.9	Milieubelastende activiteiten	41
6.10	Kabels en leidingen.....	47
6.11	Toetsing milieueffectrapportage	48
6.12	Beschermen van de gezondheid.....	48
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	49
7.1	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	50
Hoofdstuk 8	Belangenafweging en conclusie	53
8.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	53
Afzonderlijke bijlagen:		
1.	Verkennd bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering B.V., 5 maart 2025	
2.	Stikstofdepositie, 232270, 17 december 2024	
3.	Ecologische quickscan, Brabant Eco, 2025-BE-1624, 24 november 2025	

Hoofdstuk 1 Inleiding

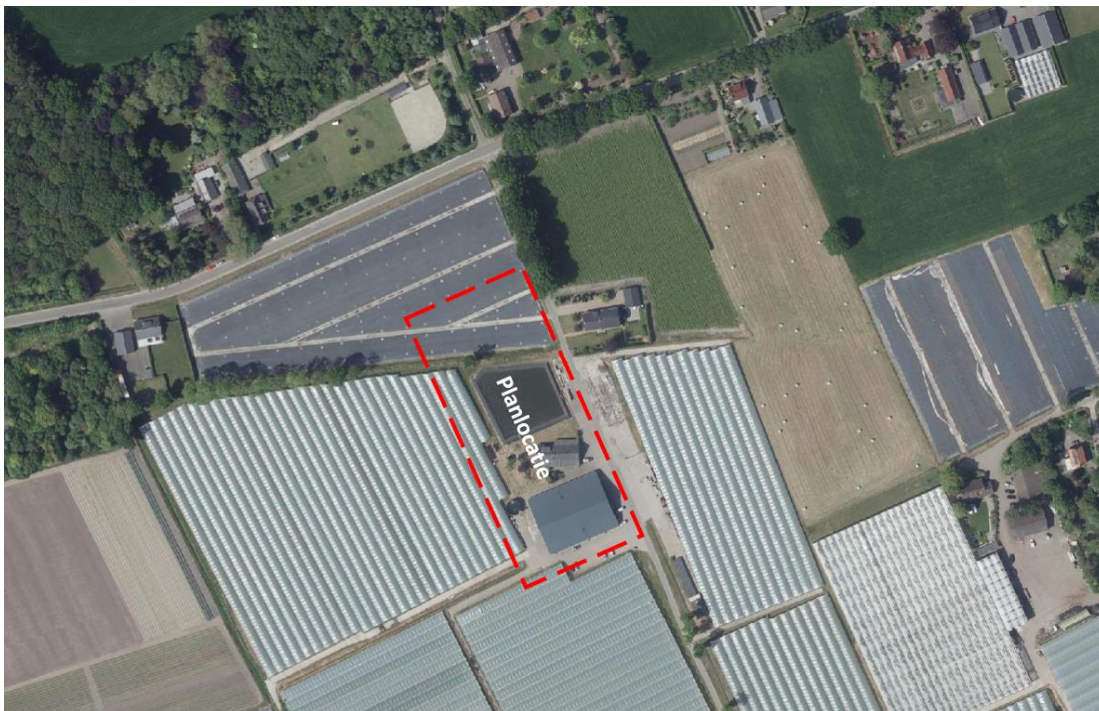
1.1 Aanleiding en doel

Aan de planlocatie Hulsdonkstraat 11 te Klein-Zundert is het aardbeienteeltbedrijf van de familie Hereijgers gevestigd. De bebouwing die momenteel aanwezig is op locatie bestaat uit één bedrijfswoning en één loods. De bedrijfswoning is verouderd en in slechte staat. Voor de bedrijfswoning is een sloopmelding aangevraagd onder het kenmerk 0879ZV202401317. De sloopmelding is verleend op 4 november 2024. Op de plek van de bestaande bedrijfswoning zal een nieuwe loods worden gebouwd ten behoeve van het bedrijf op de planlocatie. Voor de nieuwe loods is al een bouwvergunning aangevraagd onder het kenmerk 0879ZV202401317 d.d. 1 oktober 2024. De loods is benodigd omdat er simpelweg niet voldoende ruimte is om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren.

De initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen ten noorden van de huidige woning, in de richting van de Hulsdonkstraat. Doordat de nieuwe loods op de plek van de bestaande bedrijfswoning wordt gebouwd is er niet voldoende ruimte voor de nieuwe bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning wordt verplaatst ten noorden van de bestaande bedrijfswoning richting de Hulsdonkstraat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om de bedrijfswoning ten noorden van deze loodsen te situeren, zoals bij agrarische bedrijven altijd de loodsen achter de bedrijfswoning zijn gesitueerd. Door de verplaatsing van de nieuwe bedrijfswoning zal het bestaande bouwvlak moeten worden vervormd zodat er een logische indeling van het agrarisch bouwvlak ontstaat.

Binnen het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' met de bijbehorende regels uit het tijdelijk bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' heeft de planlocatie de enkelbestemmingen 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met bouwvlak en 'Agrarisch boomteeltontwikkelingsgebied'. Op de planlocatie is het niet rechtstreeks mogelijk om het bouwvlak te vervormen ten behoeve van de bedrijfswoning.

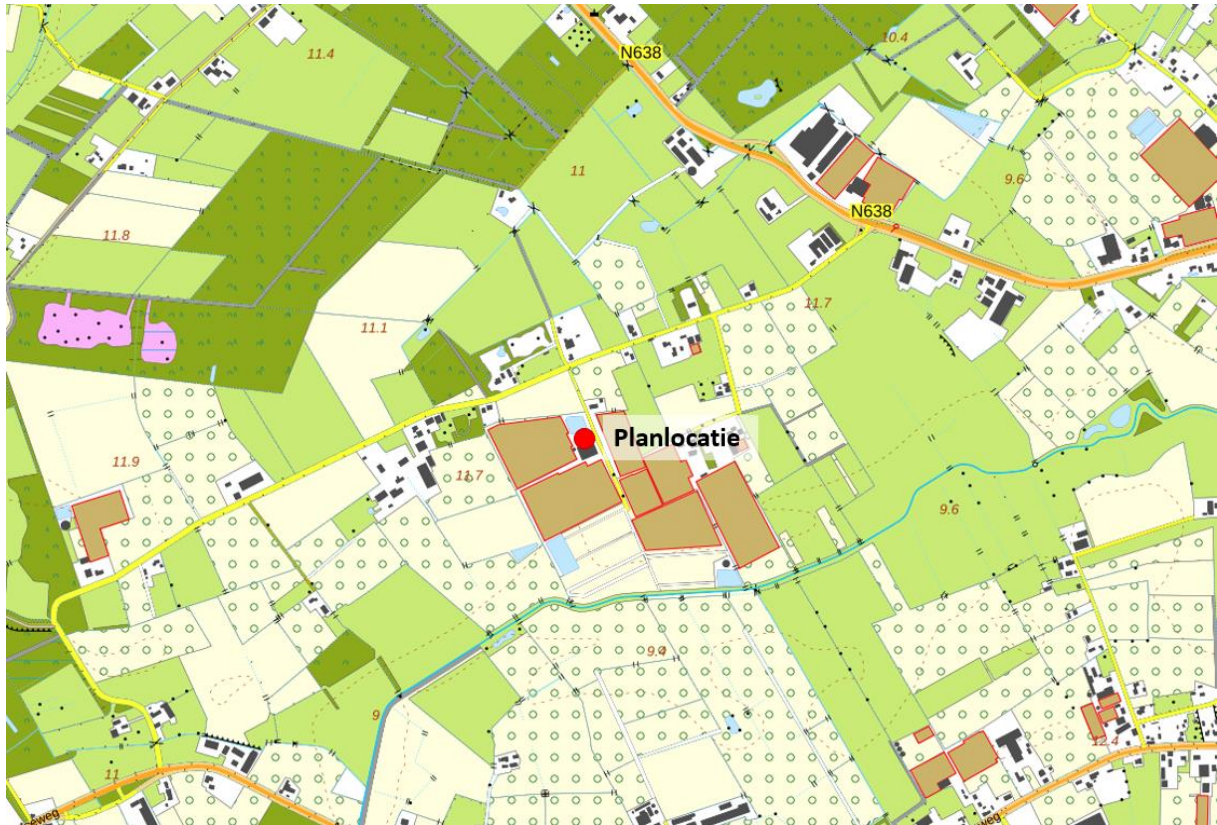
Op 14 januari 2025 heeft de gemeente Zundert in een reactie laten weten dat ze hier in beginsel positief tegenover staan. Om het initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan benodigd. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is onderhavig TAM-IMRO Omgevingsplan uitgewerkt, waarin wordt gemotiveerd dat hieraan wordt voldaan.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie Hulsdonkstraat 11 te Klein-Zundert

1.2 Projectgebied

De planlocatie Hulsdonkstraat 11 is gelegen in het buitengebied van Zundert. De Hulsdonkstraat betreft een lokale weg. Ten oosten loopt de Hulsdonkstraat over in de Rucphenseweg (N638). Ten westen loopt de Hulsdonkstraat over in de Roosendaalsebaan. Klein-Zundert maakt deel uit van de gemeente Zundert, hieronder vallen ook de dorpskernen Wernhout, Zundert, Achtmaal en Rijsbergen. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De percelen zijn bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeentecode ZDT02, sectie U, onder de nummers 208, 1394 en 1395.



Figuur 2: Topografische kaart met daarop de locatie aangemerkt

1.3 Het Omgevingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt de plankaart van het tijdelijk Omgevingsplan, specifiek het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' en de regels van het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied Zundert'. Op 24 september 2014 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' onherroepelijk in werking getreden. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met gedeeltelijk een bouwvlak en 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Daarnaast heeft de planlocatie ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. Op de huidige bedrijfswoning ligt de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Ook ligt er over de planlocatie de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding, bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'

De wijziging van het omgevingsplan in de vorm van onderhavig Omgevingsplan 'Hulsdonkstraat 11 te Klein Zundert', is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een motivering. Het voorliggend plan vormt het planologisch kader voor de vormverandering van het bestaande bouwvlak ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige motivatie wordt de huidige situatie van de planlocatie beschreven. Dit wordt gedaan door de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke -en functionele structuur van het plangebied te motiveren.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie van de planlocatie, waarbij onder andere wordt toegelicht hoe de voorgenomen ontwikkeling zal zijn, en hoe de uitbreiding zich verhoudt tot de planlocatie.

In hoofdstuk 4 wordt het vigerende beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal, waterschaps- en gemeentelijk niveau beschreven wat voor de ontwikkeling van de planlocatie relevant is.

In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven op welke manier landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden worden beschermd.

Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving op welke manier rekening gehouden wordt met diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische -en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de belangenafweging gemaakt of het omgevingsplan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk is de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van de planlocatie uiteengezet.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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

De bestaande bedrijfswoning is gebouwd rond ca. 1900. Dit is te zien in figuur 4. Rond 1938 zijn de eerste bedrijfsgebouwen op de planlocatie gebouwd.



Figuur 4: Uitsnede historische kaart rond circa 1900

2.2 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt in het buitengebied van Klein-Zundert. Het perceel is gelegen aan de Hulsdonkstraat in de gelijknamige buurtschap Hulsdonk. De Hulsdonkstraat loopt ten oosten over in de Rucphenseweg (N638). Ten westen loop de weg over in de Roosendaalsebaan. Aan de Hulsdonkstraat bevinden zich voornamelijk woningen en agrarische bedrijven in de boomteeltsector.

Aan de planlocatie Hulsdonkstraat 11 te Klein-Zundert is het aardbeienbedrijf van de familie Hereijgers gevestigd. Het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' heeft een oppervlakte van ca. 9.950 m². Binnen het huidige bouwvlak is een verouderde bedrijfswoning aanwezig. Deze is in zeer slechte staat. De bedrijfswoning heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Op 10 april 2024 heeft de monumentencommissie Omgevingskwaliteit de gemeente Zundert geadviseerd inzake de omgevingskwaliteit op de planlocatie. Hieruit is geconstateerd dat met de huidige toestand waarin het pand zich bevindt (huidige bedrijfswoning) en de veranderende omgevingskarakteristieken de aangegeven cultuurhistorische waarden eigenlijk niet meer aanwezig zijn. Dit maakt dat de monumentencommissie van mening is dat de voor van deze bebouwing niet tot extra verlies van cultuurhistorische waarden of een verdere aantasting van de omgevingskwaliteit zal leiden. De slooemelding voor de woning aan de Hulsdonkstraat 11 is verleend op 4 november 2024.

Verder ligt er binnen het agrarisch bouwvlak één bedrijfsloods. Deze loods heeft een totaaloppervlakte van ca. 1.300 m². Op de planlocatie wordt ook een nieuwe loods gebouwd ter plaatse van de bedrijfswoning. Voor deze loods is een bouwvergunning aangevraagd onder het kenmerk 0879ZV202401317. Rondom het bouwvlak liggen teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van stellingen en trayvelden. Ten noorden van de bedrijfswoning is een waterbassin gelegen.

De huidige situatie is te zien in figuur 5. In figuur 6 zijn een aantal foto's van de bestaande situatie toegevoegd.



Figuur 5: Bestaande situatie Hulsdonkstraat 11



Woning Hulsdonkstraat 11



Figuur 6: Foto's Hulsdonkstraat 11 woning en omgeving

2.3 Groen- en waterstructuur

Op de planlocatie bevindt zich weinig groen. Om de bestaande woning heen bevindt zich gras met enkele bomen. Verder bevindt zich nog aan de toegangsweg richting de planlocatie een bomenrij met gras. Verder ligt er tussen de bestaande waterbassin en het containerveld een watergang (geen A of B watergang). Deze watergang is tevens omringd met gras. In figuur 6 wordt in een aantal foto's een impressie van de groenstructuur rondom het plangebied weergegeven.

2.4 Functionele structuur

De Hulsdonkstraat is gelegen in het buitengebied van Zundert. De omgeving rondom de Hulsdonkstraat is te typeren als relatief geconcentreerd gebied met boomteelt en fruitteelt. In dit gebied zijn diverse woonbestemmingen verweven met agrarische en niet-agrarische bedrijven, waardoor het gebied ook te typeren valt als een 'gemengd gebied'.



Figuur 7: Functiekaart omgeving planlocatie Hulsdonkstraat 11

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

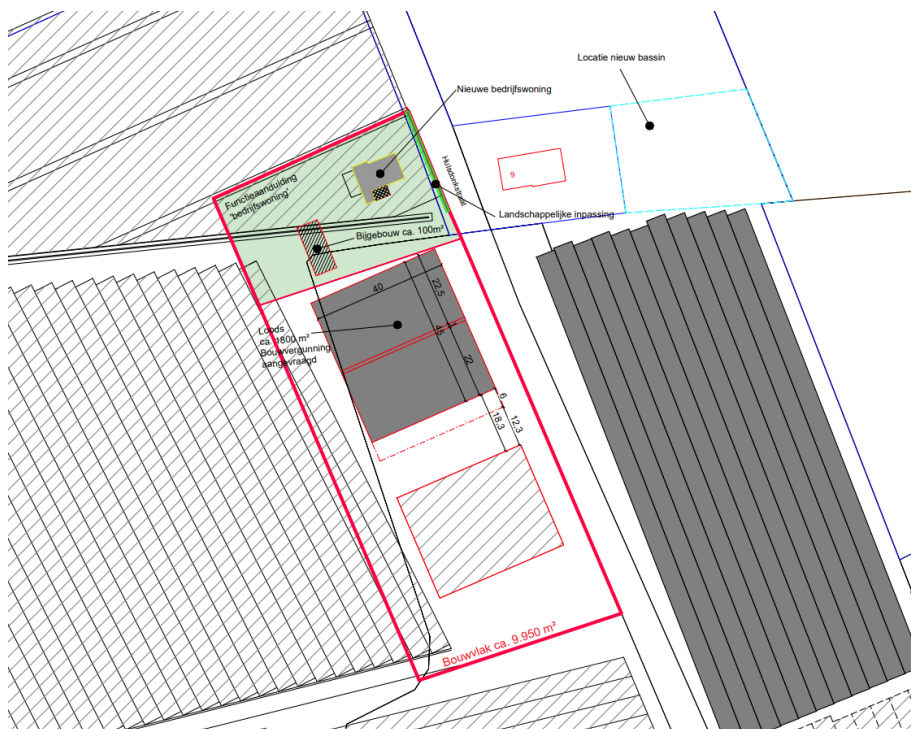
3.1 Het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen ten noorden van de bestaande bedrijfswoning richting de Hulsdonkstraat. De nieuwe woning krijgt conform de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' een inhoud van maximaal 750 m³. Bij de nieuwe woning wordt ook een bijgebouw gebouwd. Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van ca. 100 m².

De nieuwe bedrijfswoning dient te worden verplaatst ten noorden van de bestaande bedrijfswoning richting de Hulsdonkstraat. Op de locatie van de bestaande bedrijfswoning wordt namelijk een nieuwe loods gebouwd. Voor deze loods is al een bouwvergunning aangevraagd onder het kenmerk 0879ZV202401317. De loods is benodigd omdat er simpelweg niet voldoende ruimte is om de werkzaamheden op de planlocatie goed uit te kunnen voeren. De nieuwe loods komt nabij de bestaande loods. Dit is het meest efficiënt en vanuit zorgvuldig ruimtegebruik een wenselijke situatie. Daarbij is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om de bedrijfswoning ten noorden van deze loodsen te situeren, zoals bij agrarische bedrijven altijd de loodsen achter de bedrijfswoning zijn gesitueerd. Deze loods maakt overigens geen onderdeel uit van onderhavig omgevingsplan. Hiervoor is conform de huidige bouwregels middels een binnenplanse omgevingsvergunning aangevraagd.

Door de verplaatsing van de nieuwe bedrijfswoning zal het bestaande bouwvlak moeten worden vervormd. Het bouwvlak behoudt het bestaande aantal vierkante meters (ca. 9.950 m²). Van het bestaande bouwvlak wordt ten westen en oosten ca. 2.370 m² afgehaald. Dit wordt ten noorden van het bestaande bouwvlak weer toegevoegd. Tussen de bestaande waterbassin en het containerveld bevindt zich een watergang (geen A of B watergang). Deze zal gedeeltelijk worden weggehaald of worden verlegd. Dit wordt in overleg gedaan met de gemeente en/of het waterschap. In figuur 8 is de beoogde situatie weergegeven.

Het initiatief wat middels deze wijziging van het Omgevingsplan wordt aangevraagd voorziet dus in een vormverandering van het bouwvlak, zodat de nieuwe bedrijfswoning ten noorden van de te realiseren loodsen kan worden gesitueerd. Overige werkzaamheden worden separaat doorlopen en zijn daarin ook separaat afgewogen.



Figuur 8: Beoogde situatie Hulsdonkstraat 11

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van een Omgevingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige plan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Hulsdonkstraat 11 te Klein Zundert weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

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

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

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

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

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

De algemene regels staan verspreid over de Omgevingswet, de vier algemene maatregelen van bestuur en de Omgevingsregeling. Kort gezegd zijn de volgende vier AMvB's van toepassing:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Het Omgevingsbesluit (Ob)

De instructieregels binnen het Bkl vormen het beoordelingskader van een omgevingsplan. In artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl staat dat de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan;
- c. De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de algemene regels uit de Omgevingswet. In onderhavige motivering wordt dit nader toegelicht.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke op 1 januari 2024 in werking is getreden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

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

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

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

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

4.2.2 TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. De provincie heeft nu nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. Deze omgevingsverordening is, met het oog op de doelen van de wet en de Brabantse omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant', gericht op:

- a. een goede, veilige en gezonde leefomgeving;
- b. het in stand houden of verbeteren van een goed omgevingskwaliteit;
- c. een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving; en
- d. het realiseren van maatschappelijke opgaven.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 december 2023 vastgesteld.



Figuur 9: Uitsnede kaart Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op figuur 9 is te zien dat de planlocatie Hulsdonkstraat 11 is gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Over de locatie liggen tevens de aanduidingen 'Teeltgebied Zundert', 'Stalderingsgebied' en 'Bepanking grootschalige logistiek'.

Teeltgebied Zundert

De boomteeltsector neemt in toenemende mate een belangrijke economische positie in binnen de provincie Noord-Brabant. Mede gelet op het belang van deze sector ondersteunt de provincie de ontwikkeling van het teeltgebied Zundert. Voor dit gebied wordt voorzien in verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teelt ondersteunende voorzieningen. De ontwikkelingen op de planlocatie Hulsdonkstraat 11 heeft geen betrekking op het uitbreiden van permanent teel ondersteunende voorzieningen of kassen. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het initiatief.

Stalderingsgebied

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

Landelijk gebied

In de Omgevingsverordening binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied biedt de provincie mogelijkheden aan de gemeente voor het stimuleren van het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 5.7 van de Omgevingsverordening.

Op de planlocatie is het voornemen om het bouwvlak te vervormen ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. Deze wordt namelijk verplaatst naar het noorden van de bestaande bedrijfswoning richting de Hulsdonkstraat. In artikel 5.77 van de Omgevingsverordening zijn specifieke regels opgenomen voor wonen in het landelijk gebied. Hieronder is artikel 5.77 weergegeven.

Artikel 5.77 Wonen*Lid 1*

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. Bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
- b. Bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en nadere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
- c. Kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als;
 1. Dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;
 2. Dit past binnen de voorwaarden voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
 3. Bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. De woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
- b. De omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
 1. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
 2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening en tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Het initiatief voorziet in de vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning wordt verplaatst ten noorden van de bestaande bedrijfswoning richting de Hulsdonkstraat. Heden bevindt zich hier nog geen bouwvlak. De bestaande bedrijfswoning zal worden gesloopt. Hiervoor is al een sloopp melding verleend. Het aantal woningen op de planlocatie neemt dus niet toe. De beoogde ontwikkeling past binnen de omgevingsverordening Noord-Brabant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 5.1.2 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' gekeken naar een concrete invulling.

Artikel 5.7 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

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

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

- c. meerwaardecreatie;

Artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik

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

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een omgevingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Op de planlocatie wordt het bestaande bouwvlak vervormd ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. Het bouwvlak wordt dus verder niet vergroot. Met de beoogde ontwikkeling wordt de nieuwe bedrijfswoning dus voorzien binnen het bouwvlak. Verder wordt er geen nieuwe woning toegevoegd. Er wordt met voorgaande invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 5.9 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

In hoofdstuk 6 'Fysieke leefomgeving' worden effecten op bovenstaande waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de relevante milieuhygiënische aspecten in het plangebied niet worden aangetast.

Artikel 5.10 meerwaardecreatie

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

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

Het initiatief beoogd op meerdere manieren 'meerwaardecreatie'. De bestaande bedrijfswoning zal worden gesloopt. Deze is verouderd en in slechte staat. De nieuwe bedrijfswoning zal ten noorden van de bestaande bedrijfswoning richting de Hulsdonkstraat worden geplaatst. Op de plaats van de bestaande bedrijfswoning zal een nieuwe loods worden gebouwd. Binnen het bouwvlak rondom de bedrijfswoning komt de aanduiding 'Bedrijfswoning' te liggen. Hierdoor worden de agrarische activiteiten binnen het bouwvlak verminderd. Dit zorgt voor vermindering van diverse milieubelastende activiteiten zoals, geur, stof, stikstof en geluid.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;

- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De bestaande bedrijfswoning op de planlocatie wordt gesloopt. Deze is verouderd en in zeer slechte staat. De vormverandering van het bouwvlak leidt niet tot een evenredige aantasting van het landschap. De vormverandering leidt ook niet direct tot meer bebouwingsmogelijkheden dan dat er momenteel op de planlocatie aanwezig is. Binnen het afsprakenkader van regio West-Brabant is het vorm veranderen van het agrarisch bouwvlak aangeduid als een categorie 1 ontwikkeling, waarmee geen aanvullende landschappelijke inpassing wordt gevraagd.

Uit bovenstaande blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft, met een doorkijk naar 2040, de koers van de regio West-Brabant in een ruimtelijk casco. Dat casco biedt een gemeenschappelijk kader voor de samenwerkingspartners in de aanpak van opgaven die uiteengezet zijn in de ruimtelijke agenda. Het is de koers van West-Brabant, waarin bestaande ambities gekoppeld zijn aan strategische keuzes ten aanzien van structurele veranderingen op langere termijn.

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 ziet de streek als een aantrekkelijke woonregio die zich actief openstelt voor nieuwe inwoners. Hiermee wordt vooralsnog ingezet op groei van de bevolking. De bijbehorende woningbouwopgave wordt gezien als een kwalitatieve marktvraag, waarbij het onderscheid in verschillende subregionale woningmarkten met een eigen, herkenbaar karakter van belang is.

Voor het plangebied betekent het dat er vanuit de regio West-Brabant geen eisen of restricties geformuleerd zijn waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen.

4.4 Beleid water(schap)

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.

Het Nationaal Waterplan (NWP)

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen. Het Nationaal Water programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid).

Weging van het waterbelang

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundige relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De weging van het waterbelang is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer (waaronder grondwater) heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

In paragraaf 6.8 wordt het aspect water nader toegelicht. Daarin wordt er getoetst aan bepaalde aspecten die van relevantie zijn voor het water in en om het plangebied.

4.4.1 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. Per waterschap is er één waterschapsverordening. Waterschappen krijgen een overgangstermijn voor het vaststellen van de waterschapsverordening. Waterschappen moeten op 1 januari 2026 een waterschapsverordening hebben vastgesteld. De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Samen met het omgevingsplan bevat de waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Er staan regels in voor verschillende soorten activiteiten.

Er gelden ook verplichtingen voor een initiatiefnemer. Een initiatiefnemer kan een burger of bedrijf zijn. Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen. Het gaat om de volgende activiteiten;

- lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam;
- lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk (rioolwaterzuiveringsinstallatie);
- activiteiten in of nabij het oppervlaktewater;
- activiteiten in, op of nabij waterkeringen;
- het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem;
- activiteiten aan, op of nabij wegen in het beheer van het waterschap.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Gebiedsvisie pilotgebied Hulsdonk

Samen met bewoners, ondernemers, de dorpsraden van Klein Zundert en Achtmaal, de overheden en andere partijen in het gebied is gezamenlijk gewerkt aan een ontwikkelrichting voor Hulsdonk. De bijzondere ligging van pilotgebied Hulsdonk - op de grens tussen primair agrarisch gebied (het boomteeltontwikkelingsgebied), het beekdal van de Kleine Beek aan de zuidzijde en de natuurgronden binnen de landgoederenzone die grenzen aan de noordzijde - maakt dat het gebied onder andere qua landschap, natuur(waarden) en economische activiteiten veel diversiteit kent. Dit wordt door de gemeenschap ook als een belangrijke kwaliteit aangemerkt. Tegelijkertijd brengt de diversiteit, vanwege de verschillende belangen en opgaven die in het gebied spelen, ook de uitdaging met zich mee om daarin een goed evenwicht te bewaren. In gezamenlijkheid is daarom gekeken welke

ontwikkelingen, functies en activiteiten met het oog op dat evenwicht wenselijk en juist niet wenselijk zijn in Hulsdonk, welke opgaven er liggen en hoe deze opgepakt kunnen worden. De gebiedsvisie geeft daarmee richting aan toekomstige ontwikkelingen in Hulsdonk en biedt een kader om ontwikkelingen en opgaven aan elkaar te verbinden.

De voorgenomen vormverandering van het bouwvlak draagt bij aan een efficiëntere en toekomstbestendige inrichting van het erf, wat aansluit bij de doelstellingen van de gebiedsvisie Hulsdonk. In de visie is expliciet benoemd dat verdere ontwikkeling van agrarische bedrijven in het boomteeltontwikkelingsgebied (BOG), waartoe deze locatie behoort, onder voorwaarden mogelijk is, mits deze bijdraagt aan de kwaliteit en vitaliteit van het gebied als geheel. Door het bouwvlak functioneler in te delen ontstaat een betere ruimtelijke ordening op het perceel, met voordelen voor de logistiek, het beperken van verkeersonveilige situaties en de landschappelijke inpassing.

De beoogde aanpassing past binnen het streven naar economische vitaliteit en optimalisatie van bedrijfsvoering zoals verwoord in paragraaf 2.3.4 van de gebiedsvisie. Bovendien wordt met deze aanpassing aangesloten bij het uitgangspunt van maatwerk en zorgvuldige afweging per locatie. De initiatiefnemer heeft aandacht voor de omgevingskwaliteit en streeft naar een balans tussen bedrijfsontwikkeling en het behoud van de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied. Daarmee levert dit plan een positieve bijdrage aan een vitaal, aantrekkelijk en toekomstgericht Hulsdonk.

4.5.2 Omgevingsvisie Zundert

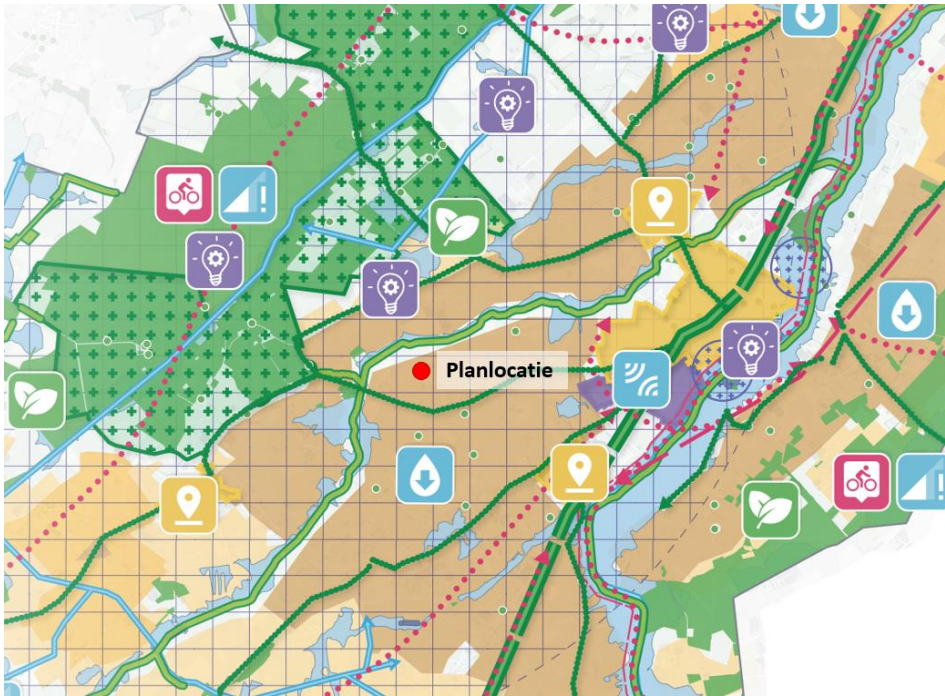
Zundert floreert en moet blijven floreren. Dat staat in de Omgevingsvisie, die de gemeenteraad op 31 januari 2023 heeft vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt op hoofdlijnen beschreven welke kant gemeente Zundert op wil met de ontwikkeling van Zundert tot 2040.

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

Deze Omgevingsvisie is een van de nieuwe kerninstrumenten van de Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle wetten over de fysieke leefomgeving en gaat naar verwachting in 2024 in. Een van de doelen van de wet is meer ruimte te geven aan maatschappelijke initiatieven en samenwerking tussen gemeente, inwoners en belanghebbenden.

De vastgestelde omgevingsvisie vormt een gezamenlijk standpunt over de ontwikkelingsrichting van Zundert voor de lange termijn. Afhankelijk van de groei en ontwikkelingen van Zundert wordt de omgevingsvisie tussentijds geactualiseerd.

De Omgevingsvisie geeft de kaders om ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving 'op z'n Zunderts' te laten gebeuren. Er is volop ruimte voor eigen initiatief en eigen verantwoordelijkheid. De gemeente wil dit mogelijk maken en stimuleren, gericht op oplossingen en vernieuwend. Als er initiatieven en plannen komen die niet in het bestemmingsplan of in het nieuwe omgevingsplan passen, dan gebruikt gemeente Zundert de Omgevingsvisie om die ideeën af te wegen. In de omgevingsvisie is een gebiedsgericht deel opgenomen. Het gebiedsgerichte deel behandelt zeven deelgebieden. Per dorpskern is een kaart gemaakt met daarop de belangrijkste punten. Ook voor het buitengebied en de bedrijventerreinen is dit gedaan. Per thema benoemt gemeente Zundert de opgaven en aandachtspunten voor dat gebied.



Figuur 10: Uitsnede IDEEkaart Buitengebied

Deelgebied 'Buitengebied'

Er speelt veel in het buitengebied van Zundert. Denk bijvoorbeeld aan agrarische leegstand, klimaatverandering, vergrijzing en de omschakeling naar duurzame energie. Het zijn veranderingen die ook kansen bieden en die de hele gemeente aangaat. Tegelijkertijd is Zundert een economisch belangrijk gebied voor West-Brabant. Het buitengebied van Zundert is een schitterende plek om te wonen en te werken. Dit gebied verdient het om economisch interessant en vitaal te blijven.

De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied 'Buitengebied'. Het buitengebied is een gemengd agrarisch gebied met een kleinschalig karakter en een sterk variërend beeld door de kleine percelen, diverse beplanting van boomteelt en perceelsrandbegroeiing en de vele bebouwing.

Zundert wil een 'ondernemende, groeiende en bloeiende gemeente' zijn. Waar het goed wonen, werken én recreëren is. Met een fraai buitengebied, landbouw, natuur, recreatie en een groeiende economie. Dat geeft Zundert een grote aantrekkingskracht op haar inwoners, op recreanten en op bedrijven. Gemeente Zundert gaat bij een kijk op gezondheid en een gezonde leefomgeving uit van een positieve gezondheid. Dat is 'hoe mensen omgaan met fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven. Daarbij doen ze zo veel mogelijk zelf en hebben ze zo veel mogelijk in eigen hand'. Daar waar dat niet kan, wordt er door gemeente geholpen. Het is de bedoeling dat iedereen een zinvolle dagbesteding heeft.

Het beoogde initiatief op de locatie Hulsdonkstraat 11, het vervormen van het bestaand bouwvlak, past daarmee binnen de omgevingsvisie van gemeente Zundert. De ontwikkeling draagt bij aan een vitaal buitengebied waar ruimte wordt geboden voor een ondernemers. Het initiatief past derhalve binnen het beleid van de Omgevingsvisie Zundert.

4.5.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'

Op de planlocatie vigeert het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', met de bijbehorende regels uit het tijdelijk bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is op 24 september 2014 vastgesteld door de raad. Het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is vastgesteld op 11 juli 2017. De planlocatie heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak en 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. De planlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4. Op de huidige bedrijfswoning ligt de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Ook ligt er over de planlocatie de

gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. In figuur 12 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplankaart Bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'

De wijziging van het omgevingsplan in de vorm van onderhavig Omgevingsplan 'Hulsdonkstraat 11', is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een motivering. Het voorliggend plan vormt het planologisch kader voor de vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning.

4.5.3.1 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Om het plan mogelijk te maken moet het bouwvlak van vorm veranderen. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van Artikel 4.7.1.2 Vormverandering uit het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Hiervoor gelden de volgende regels:

Artikel 4.7.1.2 Vormverandering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch-AHS plus', 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden-Beekdal' of 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel' te wijzigen naar 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' ten behoeve van een vormverandering. Deze wijzigingsbevoegdheid dient gelijk met de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 3 lid 8.2, artikel 5 lid 8.1, artikel 6 lid 7.1, artikel 7 lid 8.1 of artikel 8 lid 8.1 gevolgd te worden en gelden de voorwaarden zoals in die artikelen zijn opgenomen.

Artikel 6.7.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vormverandering van een agrarisch bedrijf, al dan niet met een nadere aanduiding, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijzigingsbevoegdheid voor een vormverandering kan uitsluitend worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 lid 7.1.2;

De wijzigingsbevoegdheden worden gelijktijdig toegepast.

- b. De vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een doelmatige plaatsing van bouwwerken op het perceel;

De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Deze is verouderd en in zeer slechte staat. Op de plek van de bestaande bedrijfswoning zal een nieuwe loods worden gebouwd ten behoeve van het bedrijf op de planlocatie. De loods is benodigd omdat er simpelweg niet voldoende ruimte is om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren. De nieuwe bedrijfswoning wordt verplaatst ten westen van de woning aan de Hulsdonkstraat 9. De vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een doelmatige plaatsing van bouwwerken op het perceel.

- c. Er dient sprake te zijn van een concreet ingediend plan, waaruit blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet worden aangetast en waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving;

In hoofdstuk 5 worden bovenstaande waarden getoetst. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van deze waarden en er wordt voldaan aan milieuwetgeving.

- d. Vormverandering, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'wro-zone ecologische verbindingszone' en/of de 'wro-zone-wijzigingsgebied ecologische verbindingszone' komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van deze ecologische verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;

Het beoogde bestemmingsvlak ligt niet ter plaatse van de aanduiding of aangrenzend aan de aanduiding 'wro-zone ecologische verbindingszone' en/of 'wro-zone- wijzigingsgebied ecologische verbindingszone'.

- e. Vormverandering, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied beekherstel' komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud, beheer en/of herstel van watersystemen. Er wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschapsbestuur;

Het beoogde bestemmingsvlak ligt niet ter plaatse van de aanduiding of aangrenzend aan de aanduiding 'wro-zone – zoekgebied beekherstel'.

- f. De bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed. Er wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschapsbestuur;

De bestaande waterhuishouding blijft gehandhaafd en wordt niet negatief beïnvloed. In nadere procedure kan dit met het waterschap worden besproken.

- g. Vormverandering ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde-attentiegebied EHS' is enkel toegestaan als er geen sprake is van een negatief effect op de waterhuishouding. Er wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschapsbestuur;

Op de planlocatie ligt niet de dubbelbestemming 'Waarde-attentiegebied EHS'.

- h. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij moet worden voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid. Is er sprake van landschappelijke inpassing, dan wordt deze vastgelegd in het wijzigingsplan door het opnemen van de bestemming 'Groen-Landschapselement';

De bestaande bedrijfswoning op de planlocatie wordt gesloopt. Deze is verouderd en in zeer slechte staat. De bedrijfswoning heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' de functieaanduiding cultuurhistorische waarden. Volgens welstand is deze niet langer meer van toepassing door een te slechte staat, en mag de woning dus gesloopt worden. Door de bestaande bedrijfswoning te slopen wordt er op de planlocatie gedaan aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De vormverandering van het bouwvlak leidt niet tot een evenredige aantasting van het landschap. De vormverandering leidt ook niet tot meer bebouwingsmogelijkheden dan dat er momenteel op de planlocatie aanwezig is. Binnen het afsprakenkader van regio West-Brabant is het vorm veranderen

van het agrarisch bouwvlak aangeduid als een categorie 1 ontwikkeling, waarmee geen aanvullende landschappelijke inpassing wordt gevraagd.

Omdat het passend is binnen het plan om te voorzien in afscheiding ten aanzien van Hulsdonkstraat 9, en omdat toekomstige bewoners van de nieuwe bedrijfswoning graag hun privacy willen waarborgen wordt er voorzien in een beukenhaag ten oosten van de planlocatie, zodat deze uit het zicht onttrokken wordt ten aanzien van de tegenovergelegen woning.

- i. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

Ten oosten van de planlocatie bevindt zich Hulsdonkstraat 9. Dit betreft een burgerwoning. De nieuwe bedrijfswoning komt ten westen van de Hulsdonkstraat 9 te liggen. Het bouwvlak zal zich vervormen zodat deze rondom de nieuwe woning komt te liggen (figuur 4). De nieuwe woning valt dus buiten het bestaand bouwvlak. Op het stukje 'nieuw' bouwvlak komt de functieaanduiding 'Bedrijfswoning' te liggen. Dit is te zien in figuur 4. Hierdoor ervaart de omliggende omgeving dus geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu.

De omliggende percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer zelf. Hierdoor worden de omliggende percelen verder niet onevenredig beperkt. Zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 6.9.

- j. Deze wijzigingsbevoegdheid kan in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' worden gebruikt;

De bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' wordt verder niet vergroot. Het bouwvlak hanteert dezelfde oppervlaktometers.

- k. Extra regels voor vormverandering ten behoeve van een intensieve of een grondgebonden veehouderij:

- Vormverandering ten behoeve van een intensieve veehouderij binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' is niet toegestaan;
- Vormverandering ten behoeve van een intensieve veehouderij, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de dubbelbestemming 'Waarde-Natuurontwikkelingsgebied' en/of de aanduiding 'wro-zone – ecologische verbindingszone' en/of de aanduiding 'wro-zone – zoekgebied beekherstel' komt te liggen is niet toegestaan;
- Vormverandering ten behoeve van een intensieve veehouderij is uitsluitend toegestaan indien het bestaande aantal dierplaatsen niet wordt vergroot en bestaande diersoorten niet wordt gewijzigd;
- Heeft de vormverandering tot doel om bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, dan wordt slechts medewerking verleend indien voldaan wordt aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en Nadere regels conform het provinciaal beleid, zoals die gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Er wordt dan tevens de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-zorgvuldige veehouderij' opgenomen;
- Heeft de vormverandering tot doel om bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, dan wordt slechts medewerking verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er (indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan de genoemde percentages) maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- Heeft de vormverandering tot doel om bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, dan wordt slechts medewerking verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%;

tenzij er (indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan de genoemde percentages) maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

- Heeft de vormverandering tot doel om bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, dan wordt slechts medewerking verleend indien er een zorgvuldige dialoog is gevoerd met omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is.

Op de planlocatie bevindt zich geen grondgebonden veehouderij. De bovenstaande regel is dus niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'.

Hoofdstuk 5 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Op de planlocatie aan de Hulsdonkstraat 11 is het voornemen om het bouwvlak te vervormen ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. Daarbij is het belangrijk om landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed te beschermen. In het onderhavige hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan een aantal aspecten.

5.1 Stedenbouwkundige waarden

5.1.1 Welstandsnota 2014 Gemeente Zundert

In de gemeentelijke welstandsnota 2014 zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstandscriteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders, specifieke objectgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen/aanbouwen/ bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende indeling:

- Niveau 1: zeer waardevolle welstandsgebieden. Extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande veelal cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteiten;
- Niveau 2: bijzondere welstandsgebieden. Extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit;
- Niveau 3: reguliere welstandsgebieden. Normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit;
- Niveau 4: welstandsvrije gebieden. Geen welstandstoetsing

Het plangebied is in de welstandsnota aangeduid als 'Agrarisch gebied'. Het buitengebied van de gemeente Zundert heeft een kleinschalig agrarisch landschap. Het is een gemengd agrarisch gebied en kent een sterk variërend beeld door de kleine percelen, diverse beplanting van boomteelt en perceelsgrens-begroeiing en de vele bebouwing.

De planlocatie valt in de welstandsnota onder welstandsniveau 3. De gemeente heeft per welstandsniveau belangrijke criteria opgesteld welke voortvloeien uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning zal aan deze criteria die in deze gebiedsindeling zijn opgenomen worden getoetst. Verder wordt aansluiting gezocht bij het omliggende gebied wat betreft de bouwhoogtes en maatvoering en bij de al aanwezige bedrijfswoning.

5.2 Cultureel erfgoed

5.2.1 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, omgevingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

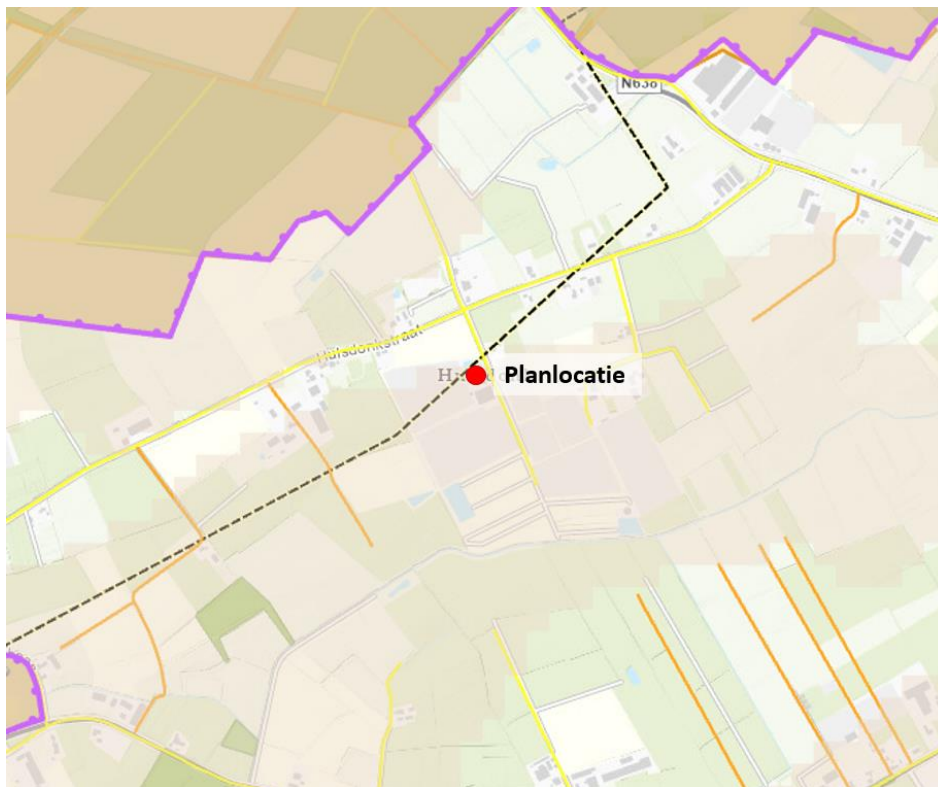
In de motivering dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden. De opsteller en vaststeller van het omgevingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden

meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 13) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de planlocatie is gelegen in het cultuurhistorisch landschap 'Baronie' en 'West Brabantse Venen'. De Hulsdonkstraat 11 is gemarkeerd als 'historische geografie – lijn van redelijke hoge waarde'. Daarnaast is het gebied gedeeltelijke gelegen binnen de aanduiding 'Indicatieve Archeologisch waarden: hoge trekkans'.

Cultuurhistorische landschappen

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat de planlocatie voor een gedeelte binnen het cultuurhistorisch landschap 'Baronie' is gelegen. Het gebied bevat tal van sporen van vroegere turfwinning, onder meer in de vorm van tal van turfvaarten. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt

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

Op de Cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat de planlocatie voor een gedeelte binnen het cultuurhistorische landschap 'West-Brabantse Venen' is gelegen. De regio bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap op een oudpleistocene ondergrond met afsluitende kleilagen. De winning en het transport van turf heeft het landschap eeuwenlang beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turfvaarten en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft die ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt. Op de afgeveende gronden werden nieuwe dorpen gesticht, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen aangelegd. Binnen dit gebied staat de provincie voor het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Binnen het plangebied vinden er geen ontwikkelingen plaats die van negatieve invloed kunnen zijn op deze cultuurhistorische landschappen.

Historische geografie

De Hulsdonkstraat is aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant. De provincie wil de geografische lijnen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. De historische lijnen blijven door de ontwikkelingen op de planlocatie onaangeroerd. Het plangebied wordt stedenbouwkundig ingepast in het bestaande karakter van het gebied. Het bestaande beeld aan de Hulsdonkstraat blijft gewaarborgd en zal worden verbeterd. De ontwikkeling binnen het plangebied doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de nabije omgeving van het plangebied.

5.2.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een Wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.130, lid 1 wordt bepaald dat in een (tijdelijke) omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van bekende en/of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over behoud van archeologische vindplaatsen in de bodem of archeologisch onderzoek. Om het archeologisch erfgoed te kunnen beschermen heeft de gemeente daarom een gemeentelijke archeologiekartaar opgesteld.

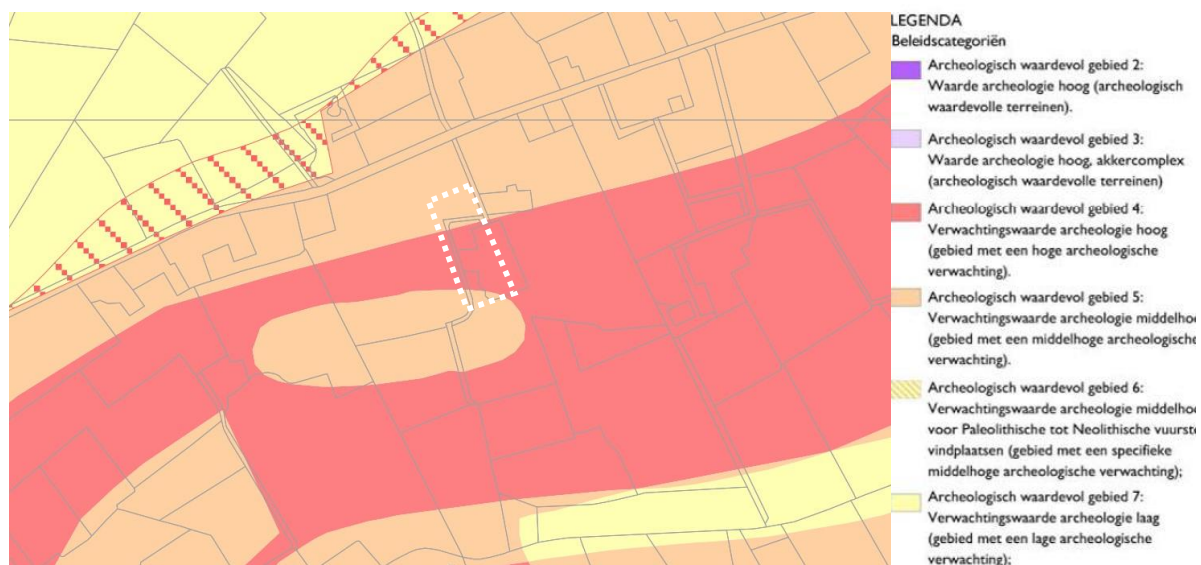
Gemeentelijk beleidskader

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Zundert de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologiekartaar op te

stellen samen met de beleidsnota archeologie. Deze vormen samen het beleidsinstrumentarium dat als onderlegger voor elk bestemmingsplan geldt.

Beoordeling

Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming in staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. In figuur 13 is ter plaatse van de Hulsdonkstraat 11 een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie zich voor een gedeelte bevindt binnen het archeologisch waardevol gebied 4 'Verwachtingswaarde archeologie hoog' en voor een gedeelte binnen gebied 5 'Verwachtingswaarde archeologie middelhoog'.



Figuur 13: Uitsnede Archeologische beleidskaart Zundert

Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde hoog

Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudens waardige archeologische waarden. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- Oppervlakte plangebied tot 500 vierkante meter;
- Diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde middelhoog

Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een middelhoge dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudens waardige archeologische waarden. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- Oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante meter;
- Diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Op de planlocatie wordt het bouwvlak vervormd ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning aan de Hulsdonkstraat 11. Van het bestaande bouwvlak wordt een stukje ten westen en oosten weggehaald en deze wordt ten noorden toegevoegd. Dit bedraagt ca. 2.370 m². Hierdoor komt de oppervlakte van het plangebied niet boven de 5.000 vierkante meter. Verder is de locatie al voor een groot deel al verhard of zijn er grondwerkzaamheden uitgevoerd. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet benodigd.

Hoofdstuk 6 Fysieke leefomgeving

Voor het ontwikkelen en in stand houden van de fysieke leefomgeving dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door de planlocatie en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor de vervorming van het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning.

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 voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral het gemeentelijk bestemmingsplan en daarnaast in de Omgevingswet, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

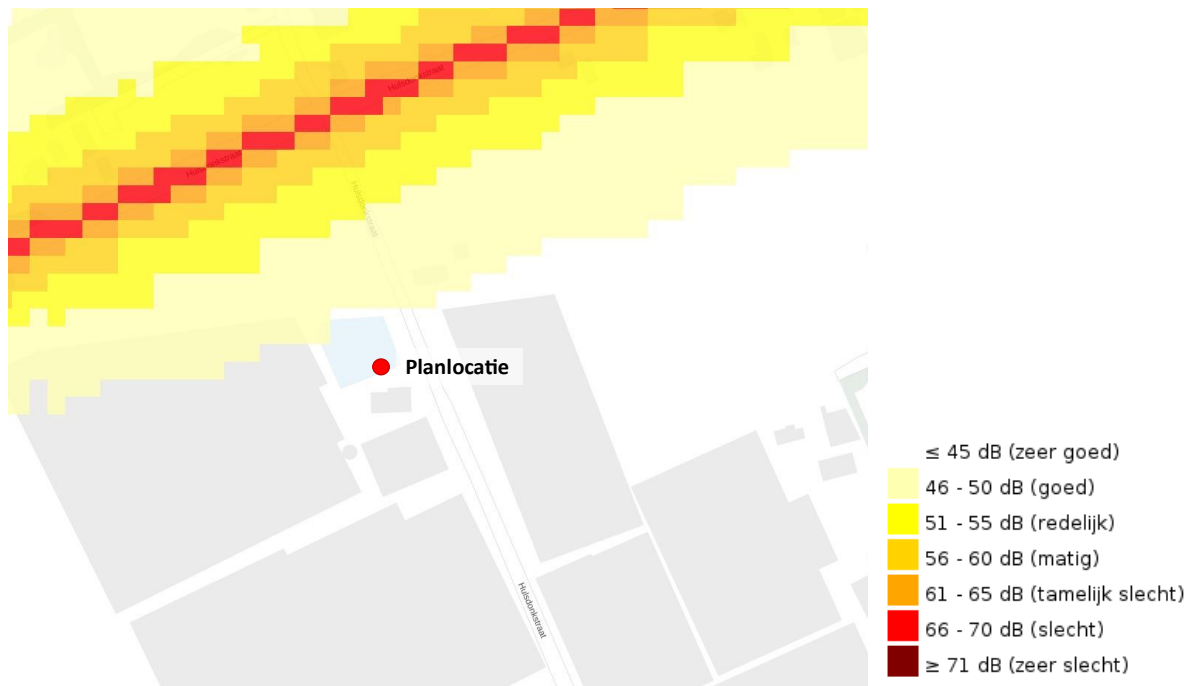
In artikel 3.20 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden de geluidsgevoelige gebouwen en ruimte aangewezen welke beschermd zijn tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan: woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie met bedgebed, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties van alle eerdergenoemde functies. Geluidsgevoelige ruimten zijn verblijfsruimte of verblijfsgebieden van bovenstaande functies. De opgave bestaat uit het toevoegen van twee bouwkelevs voor aangewezen woningen. Deze woningen worden op basis van bovenstaande tekst gezien als geluidsgevoelige ruimte.

Enkel wegen waarbij de etmaalintensiteit minimaal 1.000 mtv/etmaal is, hebben een geluidaandachtsgebied. De breedte van het geluidaandachtsgebied is afhankelijk van het aantal rijstroken en de rijsnelheid. Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de standaardwaarde van de geluidsbronsoort uit het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden. Is dit het geval dan kan het bevoegd gezag een hogere waarde verlenen om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om zoveel als mogelijk aan de grenswaarde van de Bkl te voldoen.

Het plangebied ligt op ruime afstand van de Hulsdonkstraat, op circa 75 meter. De Hulsdonkstraat is een tweestrooksweg met een maximumsnelheid van 60 km/uur en kent daarmee een geluidaandachtsgebied van 200 meter. De weg is voornamelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer en ontsluit enkele bedrijfspcelen met bijbehorende woningen. Uit recente gegevens blijkt dat de verkeersintensiteit circa 1.315 motorvoertuigen per etmaal bedraagt.

Gezien de relatief beperkte verkeersintensiteit en de afstand van het plangebied tot de weg kan praktisch worden gesteld dat ter plaatse geen sprake zal zijn van overschrijding van de wettelijke grenswaarden voor geluid. Dit beeld wordt bevestigd door de kaart van de Atlas Leefomgeving, waaruit blijkt dat de geluidbelasting in het gebied ruim binnen aanvaardbare normen blijft. Bovendien zal een nieuwe woning voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (BBL), waaronder goede geluidwering door toepassing van moderne bouwmaterialen. Hierdoor zal het binnenniveau van geluid in de woning zeer laag zijn ten opzichte van het geluid van de Hulsdonkstraat.

In het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' wordt aanvullend nog wel een indicatie gegeven van de geluidsbelasting ter plaatse van de woning. Daar een nader onderzoek niet benodigd is (zoals hiervoor beschreven) wordt voor de indicatie gebruik gemaakt van de kaart 'Geluid van wegverkeer (Lden)' van Atlas van de Leefomgeving. Deze kaart geeft een ruwe inschatting van de geluidkwaliteit rondom alle rijkswegen, provinciale en gemeentelijke wegen in Nederland.



Figuur 14: Uitsnede kaart Atlas van de Leefomgeving - Geluid wegverkeer

Op basis van deze kaart (figuur 14) blijkt dat het verkeer op de Hulsdonkstraat leidt tot een geluidbelasting van < 45 dB ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning. De geluidkwaliteit is hiermee met 'zeer goed' aangeduid. Er wordt voldoende afstand gehouden van de Hulsdonkstraat om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

6.2 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Voor een activiteit die NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig.

Een plan is 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.

De ontwikkeling voorziet in de bouwvlak vervorming ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning aan de Hulsdonkstraat 11. Een project dat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de planontwikkeling op de planlocatie aan de Hulsdonkstraat 11 een 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit. Hieronder is dit door middel van een berekening inzichtelijk gemaakt.

Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool. Met deze tool is het voldoende om gegevens te hebben over de omvang van het extra verkeer en het aandeel vrachtverkeer als gevolg van het plan. Indien deze gegevens voor een plan bekend zijn, kan op basis van een berekening met de tool worden bepaald of het plan aangemerkt kan worden als NIBM.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024**

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	122
Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 15: NIBM-tool berekening 100% vrachtverkeer (GCN,2024)

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat om over in een 'in niet betekende mate bijdrage' te kunnen beschikken, er maximaal 122 extra voertuigbewegingen op een weekdaggemiddelde kunnen zijn. Hierbij is uitgegaan van 100% vrachtverkeer. Bij dit scenario is uitgegaan van een worst-case-scenario. Op de locatie worden geen 122 extra vrachtvoertuigbewegingen verwacht. De feitelijke situatie wijkt af van dit scenario. De bedrijfsvoering wijzigt namelijk niet. Er is met uitvoering van onderhavig initiatief geen sprake van extra voertuigbewegingen op de planlocatie. Het plan kan aangemerkt worden als NIBM. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

De ontwikkeling in het plangebied zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de ontsluitingswegen van de planlocatie. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3%. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3% grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Omdat er sprake is van de realisatie van nieuwe woonkavels dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties. De coördinaten van de planlocatie aan de Hulsdonkstraat 11 zijn bij benadering:

- x = 101419
- y = 387382

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

- 2025: PM10: 15.51 µg/m³, NO₂: 10.62 µg/m³ en PM2,5: 8.419 µg/m³
- 2030: PM10: 13.92 µg/m³, NO₂: 8.538 µg/m³ en PM2,5: 7.041 µg/m³
- 2035: PM10: 12.53 µg/m³, NO₂: 6.919 µg/m³ en PM2,5: 6.147 µg/m³
- 2040: PM10: 12.38 µg/m³, NO₂: 5.946 µg/m³ en PM2,5: 5.728 µg/m³

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit in het plangebied te bepalen wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN en GDN). Hieruit volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2040 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram, en de concentraties van PM2,5 onder de grenswaarden van 25 microgram per kubieke meter lucht liggen. Daarnaast is de planlocatie niet gelegen in en nabij een aandachtsgebied voor stikstofdioxide als fijnstof op basis van artikel 5.51 van het Bkl. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

6.3 Geur

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de bruidsschat.

In paragraaf 22.3.6 staan de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De regels hebben tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Met de in de bruidsschat opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De bruidsschat vormt vanaf 1 januari 2024 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect hebben de regels in de bruidsschat ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

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

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie Hulsdonkstraat 11 acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op de planlocatie door de individuele bedrijven (voorgroundbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

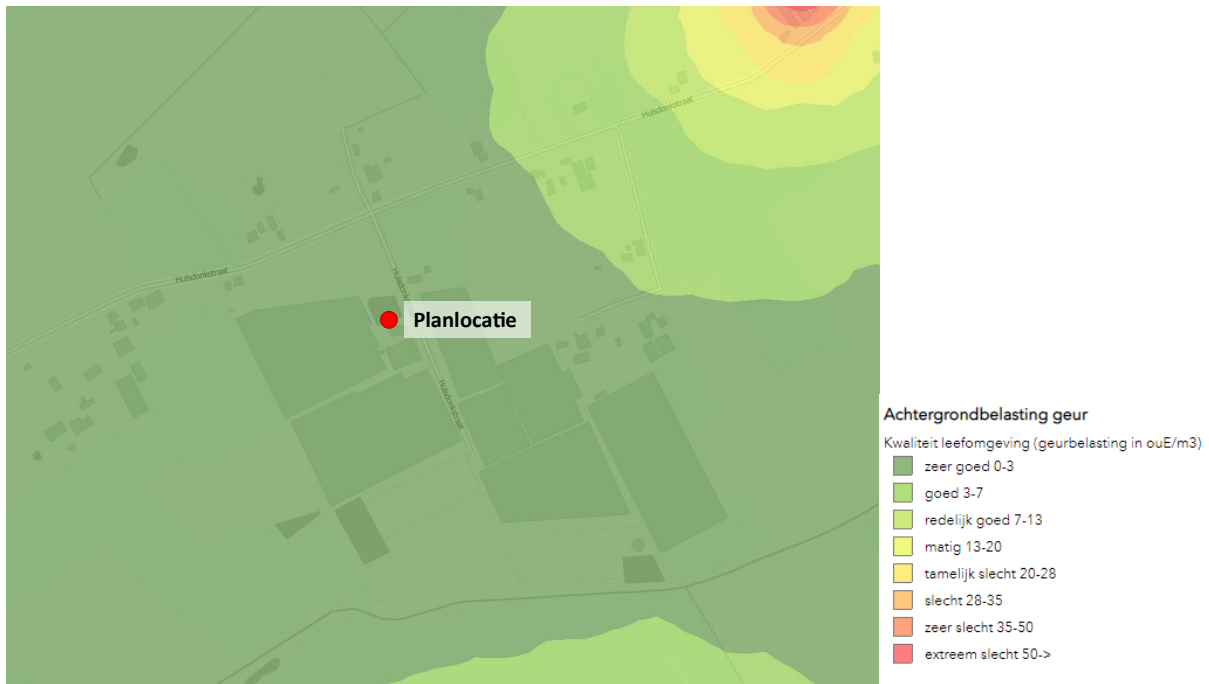
De bruidsschat geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Zundert kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen geurverordening, voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat worden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

6.3.1 Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

In de bruidsschat zijn in artikel 22.98 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Zundert is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De planlocatie Hulsdonkstraat, is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 22.98, lid 1 van de bruidsschat een geurbelasting van 14 odour units ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van $3 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de bruidsschat. Dan geldt een vaste afstand. Het vervormen van het bouwvlak ten behoeve van een nieuwe bedrijfswoning aan de Hulsdonkstraat 11 kan gezien worden als geurgevoelig object in het kader van de bruidsschat voor omliggende bedrijven. Gekeken moet worden of op de planlocatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling op de planlocatie (het omzetten van de huidige bestemming naar 'Wonen') geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit Web-BVB met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van het jaar 2023 en zijn daarmee recent en actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het Web-BVB is ingevoerd. Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er overbelaste situaties aan de orde zijn, is een gedetailleerde achtergrondberekening benodigd.



Figuur 16: Uitsnede achtergrondbelastingkaart, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Uit bovenstaande figuur, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving op basis van de achtergrond belasting als 'zeer goed' is aan te merken. Op de planlocatie is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Aan de Hulsdonkstraat 11 is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te verwachten is dat er op basis van de voorgrondbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.

6.3.2 Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

In de bruidsschat worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 22.101 van de bruidsschat gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het dierverblijf en geurgevoelige objecten. De minimale afstand binnen de bebouwde kom betreft 100 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 22.103 van de bruidsschat een minimale afstand aangehouden te worden van 50 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object.

Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn, is het veehouderijbedrijf aan de Rucphenseweg 25 te Klein-Zundert. Het betreft een melkrundveehouderij waar rundvee wordt gehouden. De melkrundveehouderij ligt op ca. 850 meter van de planlocatie Hulsdonkstraat 11. Alle overige veehouderijen met dieren waarbij de vaste afstanden gelden zijn op de toegestane afstand vanaf de planlocatie gelegen. De ontwikkelingen op de planlocatie Hulsdonkstraat 11 vinden hierdoor plaats op een ruime afstand van bestaande veehouderijbedrijven. De hiervoor genoemde afstanden worden hiermee ruimschoots behaald. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van de vaste afstanden.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, en andersom ook geen beperkende werking hebben op eventuele toekomstige uitbreiding mogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving.

6.4 Bodemkwaliteit

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient rekening te worden gehouden met de kwaliteiten van de bodem. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat er sanerende of

beschermende maatregelen benodigd zijn bij overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Bij een wijziging van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor de beoogde ontwikkeling. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Op 5 maart 2025 is door Moerdijk Bodemsandering B.V. een rapport uitgebracht van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht. Onderstaand is de conclusie van het rapport met daarin de belangrijkste onderzoeksresultaten weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage (bijlage 1).

De locatie betreft een kwekerij met bedrijfswoning, loods, erf, tuin, waterbassin, containerveld, (tunnel)kas en akkerland. De onderzoekslocatie beperkt zich tot de voorgenomen nieuwbouw van een woning met bijgebouw en tuin ter plaatse van het waterbassin, containerveld en (tunnel)kas en heeft een oppervlakte van circa 2.500 m².

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

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkende bodemkenmerken waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.
- In de bovengrondmengmonsters M01 en M02 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In ondergrondmonster M03 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. - In grondwatermonster GW01 is een verhoogd gehalte aan naftaleen aangetroffen. De signaal/interventiewaarde wordt niet benaderd.

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhoging in het grondwater benaderd de signaal/interventiewaarde echter niet. De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woning en bijgebouw op de locatie.

6.5 Wegen, verkeer en parkeren

Wegen en verkeer

Het plangebied is gelegen op de Hulsdonkstraat 11, in het buitengebied van Zundert. De Hulsdonkstraat 11 betreft een lokale weg. Ten oosten gaat de Hulsdonkstraat over in de Rucphenseweg (N638). Ten westen loopt de Hulsdonkstraat over in de Roosendaalsebaan.

De bedrijfswoning wordt ontsloten aan de Hulsdonkstraat 11. Deze ontsluiting verandert niet met de verplaatsing van de nieuwe bedrijfswoning. De inrit wordt ontworpen volgens de richtlijnen die passen bij een verkeersveilige inrichting. Ten tijde van de vergunningaanvraag voor het bouwen van de woning zal bekeken worden of gebruik gemaakt kan worden van de bestaande inrit of dat een vergunning aangevraagd moet worden voor het verleggen van/- aanleggen van een inrit. Het toevoegen van één kleine in/uitrit aan de Hulsdonkstraat heeft geen onevenredige veiligheidsrisico's tot gevolg. De nieuwe bedrijfswoning zal worden gesitueerd op een overzichtelijke locatie.

Parkeren

De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan en is in december 2020 herzien. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen en het buitengebied van de gemeente Zundert te waarborgen.

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor 'Rest bebouwde kom', waarbij de gemeente Zundert gebruik maakt van haar eigen parkeernormen die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. In de Nota Parkeernormen Zundert is voor het vervormen van het bouwvlak ten behoeve van een nieuwe bedrijfswoning de volgende parkeernorm opgenomen:

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

Functie	Rest bebouwde kom	Eenheid	Aandeel bezoekers
Koop, huis, vrijstaand	2,3 (2,7)	Per woning	0.3 pp per woning

Op de planlocatie wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt. Hiervoor is de sloopmelding al verleend. De nieuwe bedrijfswoning wordt ten noorden van de bestaande bedrijfswoning geplaatst richting de Hulsdonkstraat. Bij de nieuwe bedrijfswoning moeten 3 parkeerplaatsen worden voorzien. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte van 3 parkeerplaatsen.

6.6 Omgevingsveiligheid

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

6.6.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft alle risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Binnen het aspect omgevingsveiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico

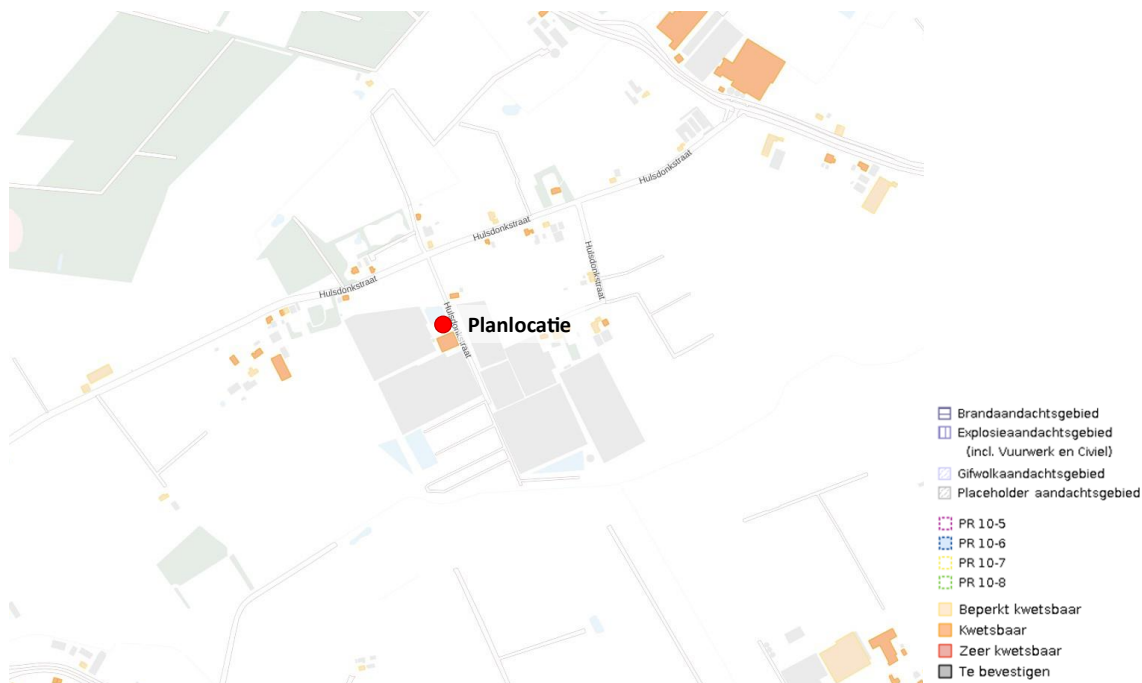
Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongeval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Onder de Omgevingswet is er gekozen voor de benadering van het groepsrisico aan de hand van aandachtsgebieden. Volgens artikel 5.12 van het Besluit kwaliteit leefomgeving hebben risicovolle activiteiten van rechtswege aandachtsgebieden. Deze aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze worden inzichtelijk gemaakt op de kaart zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Het bevoegd gezag heeft daardoor bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van het plaatsgebonden -en groepsrisico wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdagverblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Het realiseren van (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour.

6.6.2 Beoordeling externe veiligheid



Figuur 17: Uitsnede kaart register externe veiligheidsrisico's

Beoordeling

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet in een aandachtsgebied is gelegen. Daarnaast is de planlocatie niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour. Het dichtstbijzijnde aandachtsgebied is gelegen ten zuidwesten van de planlocatie, op een afstand van circa 1,5 km van het plangebied.

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij met name parameter. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw voldoende aandacht besteed wordt aan de luchtdichtheid van gebouwen. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De personen binnen de planlocatie zijn zelfredzaam.

Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de vormverandering van het bouwvlak aan de Hulsdonkstraat 11. Bij de invulling van het plan zal er rekening worden gehouden met de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen.

6.7 Natuur

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 het Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Omgevingswet. Daarnaast is het beleid van de omgevingsverordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving van belang.

6.7.1 Gebiedsbescherming

Op grond van de Omgevingswet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats.

De Omgevingswet regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Omgevingswet of binnen het Natuurnetwerk Nederland / EHS. Het dichtst nabije Natura 2000-gebied betreft in oostelijke richting de 'Schietvelden'. Dit gebied ligt op ca. 4,9 km afstand op Belgisch grondgebied. Op Nederlands grondgebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in Ulvenhout. Het betreft het 'Ulvenhoutse Bos' en bevindt zich op ca. 15,5 km in noordoostelijke richting vanaf de planlocatie. De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Op de planlocatie wordt het bouwvlak vervormt ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. Op de planlocatie kan na de vervorming van het bouwvlak geen activiteiten meer plaats vinden waardoor de invloed op de Natura 2000 gebieden en op speciale beschermingszones afneemt.

Om de stikstofdepositie die de ontwikkeling met zich mee brengt te kunnen berekenen, is gebruik gemaakt van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Uit de stikstofdepositieberekeningen (bijlage 2) volgt dat er geen Natura 2000 gebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden. In de berekening wordt geen depositie getoond, omdat deze lager is dan 0,0 mol/ha/jaar.

Daarnaast worden er geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/NNB aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen. Een toetsing aan het NNN/NNB-beleid wordt niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe waarden. Op basis van de aard van de voorgenomen ingreep en planontwikkeling kunnen overtredingen met betrekking tot de Groenblauwe waarden uitgesloten worden.

6.7.2 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten voorkomen die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijnen of de Omgevingswet.

Vleermuizen leven zowel in bomen als in gebouwen. Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in spouwmuren, achter betimmering of daklijsten. Deze zijn doorgaans lastig op te sporen. Op de locatie waar de vergroting van het bouwvlak plaatsvindt, wordt echter geen bestaande bebouwing gesloopt. Hierdoor is het uitgesloten dat verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetast.

Het deel van het terrein waar het bouwvlak wordt vergroot, wordt momenteel gebruikt als containerveld voor een aardbeienbedrijf. Hier is sprake van veel menselijke activiteit en regelmatige inzet van machines en voertuigen, waaronder tractoren. Deze omstandigheden maken de locatie naar verwachting onaantrekkelijk als leefgebied voor beschermde soorten.

Om deze veronderstelling te bevestigen, zal voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden een ecologische quickscan worden uitgevoerd. Hiermee wordt beoordeeld of de beoogde vergroting van het bouwvlak geen negatieve effecten heeft op beschermde planten- of diersoorten en of eventuele aanvullende maatregelen nodig zijn.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek worden geen negatieve effecten van de geplande werkzaamheden op mogelijk aanwezige beschermde soorten of hun functioneel leefgebied verwacht. Het bestaande containerveld biedt geen potentie voor beschermde soorten, en naburige bebouwing bevindt zich buiten de directe invloedsfeer en- of biedt geen geschikte nest- of verblijfplaatsen. Verstoring van mogelijke vliegroutes van vleermuizen wordt voorkomen door werkzaamheden overdag uit te voeren en kunstlicht op bomenrijen en andere groenelementen te vermijden. Door de bestaande bedrijvigheid in het plangebied is er sprake van structurele verstoring door trillingen en geluid. Tijdens het veldonderzoek zijn er geen nesten in de nabijgelegen bomen waargenomen. De aan- en afvoer van materialen tijdens de werkzaamheden wordt daarom niet verwacht tot extra externe effecten te leiden. De beoogde werkzaamheden leiden niet tot verlies van natuurgebieden. Een stikstofdepositieonderzoek kan bovendien externe effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden aantonen of uitsluiten. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen.

6.8 Water en watersystemen

6.8.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

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

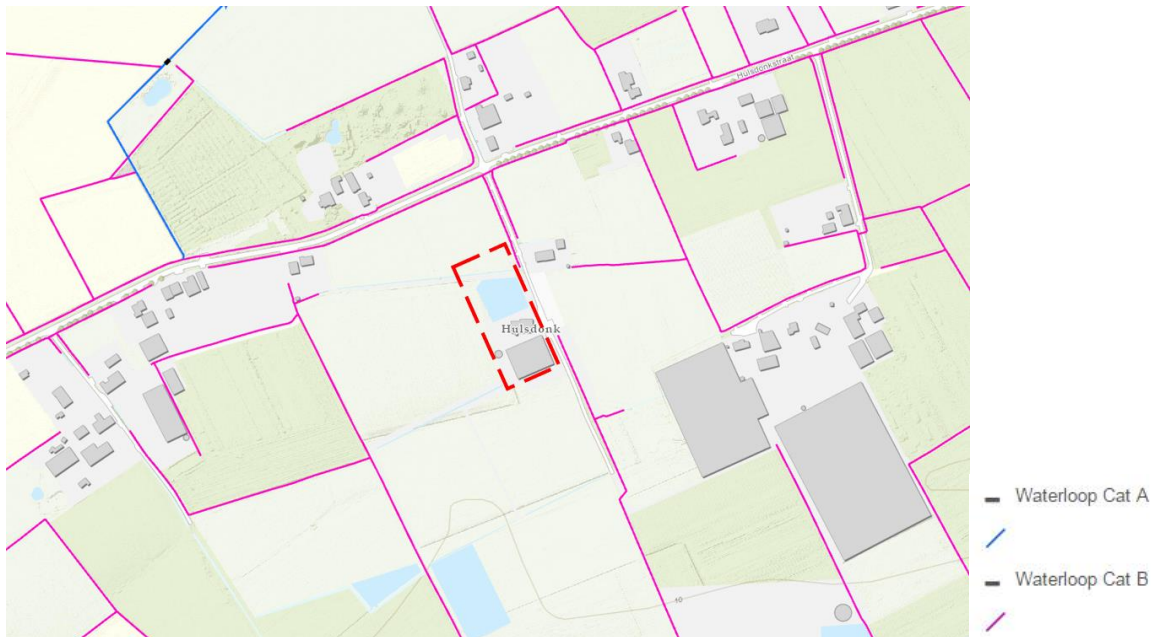
Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De waterschapsverordening en de Legger.

De waterschapsverordening bevat alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De waterschapsverordening en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

6.8.2 Waterlopen



Figuur 18: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

Uit beoordeling van de Leggerkaart blijkt de ten oosten van de planlocatie een categorie B waterloop gelegen is. Parallel aan de Hulsdonkstraat bevindt zich aan beide kanten een waterloop. In de watergang zijn enkele duikers gelegen ten behoeve van de in- en uitrit van de huidige containervelden. De bestaande waterlopen in de omgeving blijven behouden en worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

6.8.3 Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent. Daarbij zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC zoveel mogelijk achterwegen gelaten.

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de Hulsdonkstraat.

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

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: $\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$.

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

Ten aanzien van de hemelwaterafvoer is er geen sprake van toename van verhard oppervlak in het plangebied. De huidige situatie bestaat uit een containerveld. Dit wordt gezien als verhard oppervlak. Het water kan namelijk niet in de grond infiltreren. De huidige situatie is volledig verhard en blijft ook verhard. Vanuit het waterschap worden daarom geen eisen gesteld aan het compenseren van toename verhard oppervlakte.

6.8.4 Weging van het waterbelang

De weging van het waterbelang proces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De weging van het waterbelang is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap.

6.9 Milieubelastende activiteiten

Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

Milieuzonering maakt het mogelijk om regels in het omgevingsplan op te nemen die voorzien in een rechtstreekse toelating van milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

In het omgevingsplan dient te gemeente voor haar grondgebied op basis van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl milieuwaarden en regels op te nemen. Deze milieuwaarden en regels gaan als standaard gelden voor de toegelaten milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten binnen de gemeente. Daarnaast kan er in aanvulling op de standaard regels, aanvullende regels voor bedrijventerreinen en werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. De aanvullende regels komen voort uit de systematiek voor milieuzonering zoals omschreven in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG van oktober 2024. In de handreiking wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruikruimte per activiteit begrenzen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter;

- Categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter;
- Categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Omgevingstype

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

De omgeving van de planlocatie kan, gelet op de omgeving en de ligging aan de Hulsdonkstraat worden gekarakteriseerd als rustig buitengebied. De planlocatie betreft een aardbeienteeltbedrijf waarbij de milieubelastende activiteiten en bijbehorende emissies voornamelijk seizoensgebonden zijn.

Richtafstanden

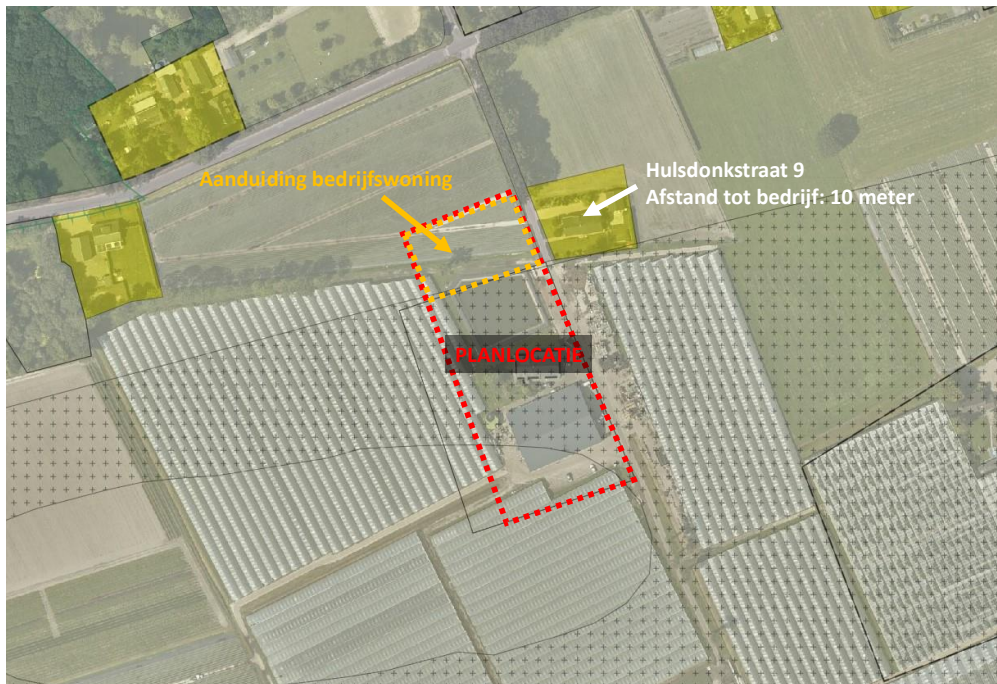
Rondom het bedrijf aan de Hulsdonkstraat 11 bevinden zich verschillende agrarische bedrijven ten behoeve van akkerbouw, waarvoor een milieucategorie 2 geldt. Daarbij hoort een maximale richtafstand van 30 meter voor geluid. Kijkend naar de omgeving bevinden zich binnen 30 meter van de planlocatie geen bedrijven van derden. Enkel zijn hier rondom gronden gelegen behorend en in eigendom van het bedrijf bij de bedrijfswoning. Er kan met zekerheid worden gesteld dat door het initiatief omliggende bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoning.

Het bedrijf op de planlocatie betreft zelf een aardbeienteeltbedrijf. Dit wordt op basis van de lijst van bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd als een categorie 2 aangemerkt waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. Rondom het aardbeienbedrijf bevinden zich enkele woningen. De dichtstbijzijnde woning betreft de woning aan de Hulsdonkstraat 9.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie is om het bestaande bouwvlak te vervormen ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. Ten westen en oosten van het bestaande bouwvlak wordt een stuk eraf gehaald en deze wordt ten noorden van het bestaande bouwvlak weer toegevoegd. Het noordelijke gedeelte van het nieuwe bouwvlak zal de aanduiding krijgen 'Bedrijfswoning'. Door de aanduiding verandert er niks aan de afstand van de agrarische activiteiten richting de bestaande woning aan de Hulsdonkstraat 9. De agrarische activiteiten zullen zelfs verder van de woning aan de Hulsdonkstraat 9 plaatsvinden omdat er heden ten westen van de woning containervelden gelegen zijn waar straks de nieuwe bedrijfswoning zal komen te staan. Met de beoogde ontwikkeling wordt het woon- en leefklimaat van de woning aan de Hulsdonkstraat 9 niet belemmerd.

Voor verder bestaande woningen in de omgeving geldt dat de fysiek aanwezige situatie met onderhavig initiatief ongewijzigd blijft. Het woon- en leefklimaat van de omgeving blijft gelijk aan de huidige situatie.

Hiermee kan worden gesteld dat het vervormen van het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfswoning aan de Hulsdonkstraat 11 een evenwichtige toedeling van functies aan locatie kent. In onderstaande afbeelding wordt dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 19: Richtafstanden van omliggende woonbestemmingsvlakken tot planlocatie

6.9.1 Gezondheidsaspecten

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komst of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden.

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

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

De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

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

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

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

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

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof zoals deze staan beschreven in paragraaf 6.3 en 6.2. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Doormiddel van het bovenbeschreven stappenplan is bekeken of er voor de planlocatie een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit GGD wenselijk is.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting erg laag. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. De planlocatie is niet gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenhouderij. Het dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen aan de Hogestraat 8 te Sprundel op 5,4 km afstand. De planlocatie is wel gelegen binnen een cirkel van 1 km van een pluimveehouderij. De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen op 840 meter afstand aan de Rucphenseweg 24 te Klein-Zundert. De planlocatie is daarnaast niet gelegen binnen 250 meter van overige intensieve veehouderijbedrijven.

In geval van twijfel over eventuele gezondheidsrisico's wordt de Handreiking veehouderij en volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht gehanteerd en de daarin opgenomen stappenplan. In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting niet groot. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving, in een straal van 1 km ligt bovendien maar één pluimveehouderij. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. De bestaande intensieve veehouderijen hebben in het vigerende bestemmingsplan slechts beperkt de ruimte om uit te breiden, namelijk alleen binnen hun geldende bouwvlak. Het bouwvlak van de pluimveehouderij (Rucphenseweg 24) is van beperkte omvang en ligt in een gebied, waar op korte afstand gevoelige objecten aanwezig zijn, ligt tegen een natuurgebied aan en is gelegen in beperkingen veehouderij. Gezondheid en duurzame ontwikkeling zijn daarbij belangrijke voorwaarden, die al in de BZV zijn verwerkt. Ook voor de melkveehouderijen geldt dat deze moeten voldoen aan de BZV. Door het stappenplan te doorlopen, blijkt dat er geen gezondheidsrisico's te verwachten zijn en ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en leefklimaat te garanderen is.

Tabel 2: Stappenplan handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

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

De beoogde vervorming van het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning betreft geen ontwikkeling van een veehouderij. Er is dan ook geen sprake van een toename van fijnstof, micro-organismen en ammoniak.		
<u>3a. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader:</u> op grond van de Wet geur- en veehouderij kan er sprake zijn van overbelasting voor wat betreft geur. Indien er sprake is van overbelasting, wordt een locatie-specifiek advies door de GGD geadviseerd. Er dient een acceptabel geurbelasting met betrekking tot de voorgrond- en achtergrondbelasting te zijn en er moet worden voldaan aan het principe 'vaste afstanden'. De dichtstbijzijnde inrichting waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden, Rucphenseweg 25, is op circa 850 meter van het plangebied verwijderd. De dichtstbijzijnde inrichting waar dieren worden gehouden met een geuremissiefactor, de Hulsdonkstraat 2, is op circa 660 meter van het plangebied verwijderd. Er is geen sprake van een overbelaste situatie voor geur ter plekke van het plangebied, zie tevens voorgaande paragraaf met daarin de beschouwing van de achtergrondbelasting.	Ja.	Nee.
<u>3b. Ten aanzien van het aspect geur kan ook worden gekozen voor gezondheidskundige uitgangspunten:</u> De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) het best beschikbare beeld van de relatie tussen achtergrondbelasting geur van veehouderij en mate van geurhinder geeft. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% van de woonkern geurgehinderd. Voor de achtergrondbelasting houdt dit dat een norm van 5 ouE/m³ in. Daarnaast geldt voor diersoorten zonder wettelijke geuremissiefactor een aan te houden afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming van 100 meter. De dichtstbijzijnde inrichting waar dieren met geuremissiefactor worden gehouden, wederom Hulsdonkstraat 2 is op circa 660 meter van het plangebied verwijderd. Zie punt 3a en de verwijzing naar de achtergrondbelastingkaart. Er is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat op basis van geur.	Ja.	Nee.
<u>4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij:</u> Het gecombineerd houden van dieren kan van invloed zijn op eventuele risico's op de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een verhoogde infectiedruk en het risico op vermenging van bacteriën / virussen. Nieuwe situaties met gemengde dieren zijn vanuit volksgezondheid niet gewenst. Het voorgaande kan ook gelden als een varkensbedrijf en pluimveebedrijf dicht bij elkaar liggen. De minimaal gewenste onderlinge afstand tussen de inrichtingsgrenzen van veehouderijen bedraagt 100 meter. Het planvoornemen maakt geen nieuwe veehouderij mogelijk.	Ja.	Nee.
<u>5. Afstand geitenhouderijen, pluimveebedrijven en overige veehouderijen:</u> In oktober 2011 is door de GGD Nederland het standpunt naar buiten gebracht dat bij nieuwe ontwikkelingen (gevoelige bestemmingen of nieuwe veehouderijen) een afstand van minimaal 250 meter aangehouden moet worden tussen veehouderijen en een bebouwde kom of gevoelige bestemmingen. Voor geitenhouderijen geldt een aan te houden afstand van 2 kilometer, voor pluimveebedrijven een aan te houden afstand van 1 kilometer en voor overige veehouderijen een aan te houden afstand van 250 meter. Indien een ontwikkeling op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom, is het advies een aanvullende risicobeoordeling te laten uitvoeren. Het planvoornemen ligt circa 660 meter van de dichtstbijzijnde veehouderij af met geuremissiefactoren. Dit betreft een vleesvarkenshouderij. Verder zijn er	Nee	Nee. Zie verdere onderbouwing onder deze tabel.

geen varkenshouderijen, rundveehouderijen of geitenhouderijen binnen de genoemde afstanden aanwezig.		
<u>6. Er is sprake van bewerking of verwerking van mest of als zelfstandige activiteit.</u>	Ja.	Nee.
Het planvoornemen maakt geen activiteiten met betrekking tot het bewerken of verwerken van mest mogelijk.		
<u>7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.</u>	Ja.	Nee.
Er zijn geen signalen die duiden op een (significante) ongerustheid met betrekking tot de volksgezondheid in de omgeving van het plangebied.		

Pluimveehouderij

Om de relatie bronsterkte fijnstof en aan te houden afstand om te voldoen aan de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde van 30 EU/m³ te kunnen berekenen zijn voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens formules afgeleid uit het rapport van Erbrink (2016). Omgekeerd kan met deze formules voor de ontwikkeling van een gevoelig object worden berekend of ter plaatse voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³. Voor de pluimveehouderijen wordt aangesloten bij de correlatie behorende bij vleeskuikens, zie hieronder de betreffende vergelijking.

Vleeskuikens

$$Y = P1 * X ^{P2}$$

$$P1 = 6,46065585$$

$$P2 = 0,49242746$$

$$X = \text{PM}_{10} \text{ emissie (kg/jaar)}$$

$$Y = \text{afstand (m)}$$

Aan de hand van de fijnstofemissie PM₁₀ van het bedrijf kan met deze formule worden berekend op welke afstand wordt voldaan aan de adviesgrenswaarde. De totale fijnstofemissie van het bedrijf resulteert in de volgende richtafstand:

$$6,46065585 * 1.805,5 \text{ (kg/jaar)} ^{0,49242746} = 259,37 \text{ meter}$$

Het bouwvlak van de pluimveehouderij aan de Rucphenseweg 24BEDR ligt op 840 meter van de planlocatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie voldaan kan worden aan de adviesgrenswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³.

Conclusie

Iedere veehouderij moet voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Alles in ogenschouw nemende en de ruime afstand tot aan de veehouderijbedrijven wordt de ontwikkeling aan de Hulsdonkstraat 11 op gebied van gezondheid passend geacht. Door het stappenplan te doorlopen, blijkt dat er geen verhoogde gezondheidsrisico's te verwachten zijn en ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te garanderen is op basis van de gezondheidsaspecten. Er is geen advies van de GGD benodigd voor onderhavige planlocatie. In relatie tot de beoogde ontwikkeling zal de aanwezigheid van de pluimveehouderij niet leiden tot onevenredige gezondheidskundige risico's. Een GGD-advies is dan ook niet benodigd. Het aspect volksgezondheid zal dan ook niet leiden tot een belemmering voor het beoogde initiatief.

6.9.2 Spuitzones

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

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

De locatie Hulsdonkstraat 11 betreft een aardbeienbedrijf met bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Het bouwvlak wordt vervormd ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. Toetsing van een agrarische bedrijfswoning naar agrarische percelen is niet benodigd. Immers, deze zijn aan elkaar verbonden.

De nieuwe bedrijfswoning is direct aansluitend aan landbouwgronden gelegen. Deze landbouwgronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De gronden rondom Hulsdonkstraat 9 worden gehuurd. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Tevens betreft de woning een bedrijfswoning op agrarische grond.

Gelet op het bovenstaande wordt er voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Het aspect drift dient hierdoor geen belemmering te vormen voor de vormverandering van het bouwvlak binnen de huidige bestemming. De huidige functie van de locatie blijft ongewijzigd gehandhaafd.

6.10 Kabels en leidingen

De Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon) bevat regels ter bescherming van bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. In het omgevingsplan kunnen de locaties en kenmerken van kabels en leidingen staan om de omgeving te beschermen tegen de risico's van deze kabels en leidingen. De Omgevingswet bevat regels en instrumenten om dit te voorkomen of om dit zoveel mogelijk te beperken.

Kabels en leidingen die binnen een planlocatie relevant kunnen zijn dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Het doel van de Wibon is om dergelijk gevaar of economische schade door beschadiging van kabels of leidingen te voorkomen. Het gaat dan veelal om water-, elektriciteit-, gas- en telecomleidingen. Netbeheerders zijn door deze wet verplicht om informatie te geven over de ligging van hun kabels en leidingen. Middels een KLIC-melding worden de overige kabels en leidingen in beeld gebracht. Nadat er een KLIC-melding is gedaan kan er op de planlocatie grondwerkzaamheden plaatsvinden.

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen relevante kabels en/of (buis)leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

6.11 Toetsing milieueffectrapportage

Met de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is in afdeling 16.4 de wetgeving omtrent de milieueffectrapportage opgenomen. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Of een besluit over een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit ziet op zogeheten stedelijke ontwikkelingsprojecten. Stedelijke ontwikkeling veronderstelt grootschalige bebouwing, functiemenging, infrastructurele aanpassingen of verdichting die invloed heeft op de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarvan is hier geen sprake. De ontwikkeling betreft enkel de vervorming van een bestaande bouwvlak en het daarbij herbouwen van een al aanwezige bedrijfswoning. Er is geen sprake van functieverandering op grotere schaal, geen verharding of verstedelijking van betekenis, en geen impact op mobiliteit of voorzieningenstructuren. Op basis van uitspraak 201901439/1/R1 wordt een ontwikkeling gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als er meer dan 12 woningen worden gerealiseerd.

Het vervormen van het bestaand bouwvlak ten behoeve van een nieuwe bedrijfswoning aan de Hulsdonkstraat 11 is niet mer-beoordelingsplichtig volgens bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hieruit kan worden opgemaakt dat het initiatief op de planlocatie niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

6.12 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er op de planlocatie sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Voor de milieuaspecten bodem en stikstof is er zelfs een onderzoek uitgevoerd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Op de planlocatie aan de Hulsdonkstraat 11 is het voornemens om het bouwvlak ter vervormen ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. Het project kan mogelijk worden gemaakt door het wijzigen van het omgevingsplan middels een TAM-omgevingsplan. De gemeente Zundert dient in het toekomstige omgevingsplan voor het buitengebied de uitbreiding van bestemmingsvlak en bouwvlak op te nemen. De gemeente Zundert heeft ten behoeve van het voorliggende plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

7.1.2 Kostenverhaal

Voorliggende motivering betreft een particulier initiatief waarbij de kosten voor de ontwikkeling direct voor de ontwikkelende partij zijn. Voor zover door de gemeente kosten worden gemaakt, zijn deze afgedekt op basis van een anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten wordt. Om die reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7.1.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving.

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de overheid rechtmatig veroorzaakt. Bijvoorbeeld langdurige wegoptbrekingen of ernstige hinder door de aanleg van een metrostation. Maar ook bouwplannen, waardoor aangrenzende woningen in waarde dalen.

Schade komt alleen voor vergoeding in aanmerking als:

- De schade uitgaat boven het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico. Dit heet de abnormale last.
- De schade iemand in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft. Dus de last drukt onevenredig zwaar op een beperkte groep burgers of bedrijven. Dit is de speciale last.

Het gaat dus niet over schade door onrechtmatig handelen van de overheid. Het Burgerlijk Wetboek regelt de schadevergoeding voor onrechtmatig overheidshandelen.

De regels over nadeelcompensatie in afdeling 15.1 van de Omgevingswet zijn een aanvulling op deze algemene regeling uit de Awb. De regels over nadeelcompensatie in de Omgevingswet hebben voorrang op de regels in de Awb.

Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving

De schadeorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Staat een schadezaak niet in artikel 15.1 dan is voor taken en bevoegdheden van de Omgevingswet ook de Awb-regeling niet mogelijk. Schadeorzaken zijn bijvoorbeeld:

- een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan;
- een projectbesluit;

- een regel in het omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of algemene maatregel van bestuur. Deze moeten rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten;
- een maatwerkvoorschrift;
- een programma dat een rechtstreekse titel is voor activiteiten, zoals een beheerplan voor een Natura 2000-gebied;

Omgevingsvisies en instructieregels zijn bijvoorbeeld geen schadeoorzaken. Deze instrumenten hebben geen rechtstreekse rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

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

Voor het initiatief aan de Hulsdonkstraat 11 is aan de hand van de participatieleidraad van gemeente Zundert een omgevingsdialoog gehouden. Omwonenden zijn middels een informatiebrief geïnformeerd over de planontwikkelingen. Het communicatie- en participatietraject is uitgevoerd door de initiatiefnemer. De reacties van geïnformeerde betrokkenen waren positief.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn vastgelegd in een kort verslag en overhandigd aan de gemeente. De gemeente beoordeelt, aan de hand van het verslag van de omgevingsdialoog en als onderdeel van de procedure, uitsluitend of de omgevingsdialoog zorgvuldig heeft plaatsgevonden.

7.2.2 Voorbereiding

In het kader van het overleg als is onderhavig TAM-IMRO Omgevingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Brandweer Midden- en West-Brabant

Provincie Noord-Brabant

Landschappelijke inpassing:

Er wordt onderbouwt dat het cat. 1 ontwikkeling betreft is, de gemeente kan deze redenatie grotendeels volgen. De provincie vindt dat het initiatief er eigenlijk tussenin valt. Volledige landschappelijke inpassing (conform cat. 2) is te zwaar, aangezien de bouw mogelijkheden ongewijzigd blijven. Bovendien zou landschappelijke inpassing in dit gebied weinig toevoegen. Echter is het richting de woning op nummer 9 wel passend om voor dit deel in een vorm van inpassing te voorzien. Op basis van de reactie van de provincie zal aan de zijde van woning met nummer 9 een haag worden gerealiseerd.

Waterschap Brabantse Delta

Vanuit het waterschap geen op- of aanmerkingen op onderhavig plan. Watersysteem blijft behouden en er is geen toename aan verhard oppervlak, dus geen eis voor retentie.

Brandweer Midden- en West-Brabant

Vanuit de brandweer Midden- en West-Brabant zijn geen reacties binnengekomen. De gemeente acht dit niet van toepassing.

7.2.3 Ontwerp

Met de terinzagelegging van het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het TAM-omgevingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het TAM-IMRO Omgevingsplan aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B & W de gemeenteraad voorstellen het TAM-IMRO Omgevingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Na vaststelling wordt het TAM-IMRO Omgevingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

De korte procedure (titel 4.1 Awb) is het uitgangspunt in de Omgevingswet. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Als voor een omgevingsvergunning niet de uitgebreide procedure geldt, geldt de reguliere procedure. Dit is de korte procedure van de Awb met een aantal extra voorwaarden. Bijvoorbeeld de mogelijkheid om de beslistermijn te verlengen met 6 weken en een verplichte kennisgeving.

Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. In de uitgebreide procedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Awb), beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag. Eventueel te verlengen met 6 weken. Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit waarover zienswijzen openstaan. Nadat het besluit is genomen, is er nog beroep bij de rechtbank mogelijk.

7.2.3.1 Hoofdpzet

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit drie hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en/of overige regels.

Het laatste hoofdstuk ('Overgangs- en slotregels') bestaat uit het overgangsrecht en de slotregel.

7.2.3.2 Bestemmingen

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Verder mogen er op de gronden verschillende nevenactiviteiten plaatsvinden.

Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied

De voor 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere agrarische bodemexploitatie, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut en tuinen behorende bij (burger) woningen.

Waarde – Archeologie 4

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

Hoofdstuk 8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Wanneer een provincie, waterschap of het Rijk een projectbesluit vaststelt, ligt deze taak bij die betreffende overheid (artikel 5.53, eerste lid, Omgevingswet).

Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan wordt bereikt door:

- regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied.
- functieaanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen gekoppeld aan locaties

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De gemeente hoeft niet alle regels die bijdragen aan het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan op te nemen.

Regels van het Rijk, de provincies en de waterschappen dragen ook bij aan een evenwichtige regulering van activiteiten. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moet de gemeente hier rekening mee houden. Dat geldt ook voor de regels die een gemeente in andere verordeningen heeft gesteld. Het is niet nodig – en soms ook niet mogelijk – om regels te stellen in het omgevingsplan die ergens anders al zijn gesteld. Al die regels tezamen dragen bij aan het tot stand te brengen evenwicht.

De initiatiefnemer is voornemens om het bouwvlak te vervormen ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning. De nieuwe bedrijfswoning zal ten noorden van de bestaande bedrijfswoning worden gebouwd richting de Hulsdonkstraat. De bestaande woning zal worden gesloopt. De sloopmelding hiervoor is al verleend. Op de plek van de bestaande bedrijfswoning wordt een nieuwe loods geplaatst. Voor deze loods is al een bouwvergunning aangevraagd. De verplaatsing van de bedrijfswoning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk. De bedrijfswoning zal ten noorden van de loodsen worden gesitueerd, zoals bij agrarische bedrijven altijd de loodsen achter de bedrijfswoning zijn gesitueerd. Door de verplaatsing van de nieuwe bedrijfswoning zal het bestaande bouwvlak moeten worden vervormd zodat er een logische indeling van het agrarisch bouwvlak ontstaat.

Voor de beoogde ontwikkeling dient er een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden door middel van onderhavig TAM-omgevingsplan. In bovenstaande paragrafen wordt er aangetoond op welke wijze bij het initiatief rekening is gehouden met diverse aspecten van de leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.