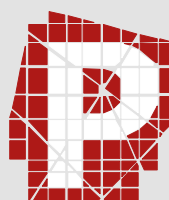


**Buitengebied Zundert,
vierde herziening**

**Wijzigingsplan
Grote Heistraat 30**



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planidentificatie: NL.IMRO.0879.WPGroteHeistraat30-VS01

Planstatus: vastgesteld

Datum: 26 oktober 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes en mw. H.N.E. de Roos

Kenmerk Plannen-makers: PM19007

Opdrachtgever: Tekenburo DM



Plannen-makers
Europaplein 500
3526 KS Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Toelichting.....	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Beschrijving plan	4
1.3	Landschappelijke inpassing	5
2	Beleidsmatige onderbouwing.....	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.5	Conclusie	16
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid.....	17
3.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	17
3.2	Bedrijven en milieuzonering	18
3.3	Geluidhinder	18
3.4	Ecologie	19
3.5	Bodem.....	21
3.6	Luchtkwaliteit.....	21
3.7	Externe Veiligheid.....	23
3.8	Archeologie	25
3.9	Waterhuishouding.....	26
3.10	Verkeer en Parkeren.....	29
3.11	Geur	30
4	Economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	32
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5	Toelichting op de regels	33
6	Bijlagen.....	34



1 Toelichting

1.1 Inleiding

De aanleiding voor dit wijzigingsplan is het voornemen van de eigenaar/bewoner van de Grote Heistraat 30 om het voormalig agrarische perceel te gebruiken als woonbestemming. Een deel van het oppervlak van de bestaande bedrijfsgebouwen zal behouden blijven. De twee bestaande schuren (van totaal 600 m²) zullen worden gesloopt en worden vervangen door één nieuwe schuur. De nieuwe schuur krijgt een oppervlakte van 250 m². Het beoogd gebruik van de schuur is voor hobbymatige activiteiten. Het gebruik als woonbestemming is strijdig met het vigerende beleid. Daarnaast wordt de schuur niet binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd.

De gemeente heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling. De bestemming op de locatie kan gewijzigd worden op basis van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan derde herziening Buitengebied Zundert art. 4.7.13. De bestemming zal wijzigen van Agrarisch-Bedrijf naar Wonen.

Als onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid dient altijd binnen de gemeente een verantwoorde landschappelijke inpassing plaats te vinden. Hiervoor is een apart landschapsplan opgesteld.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de onderbouwing en de aangepaste verbeelding voor de planologische procedure.

1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om de bestemmingswijziging van Agrarisch-bedrijf naar Wonen mogelijk te maken. In onderstaande afbeeldingen is planlocatie in de luchtfoto weergegeven en een tekening met de locatie van het woonperceel en de nieuwe schuur.

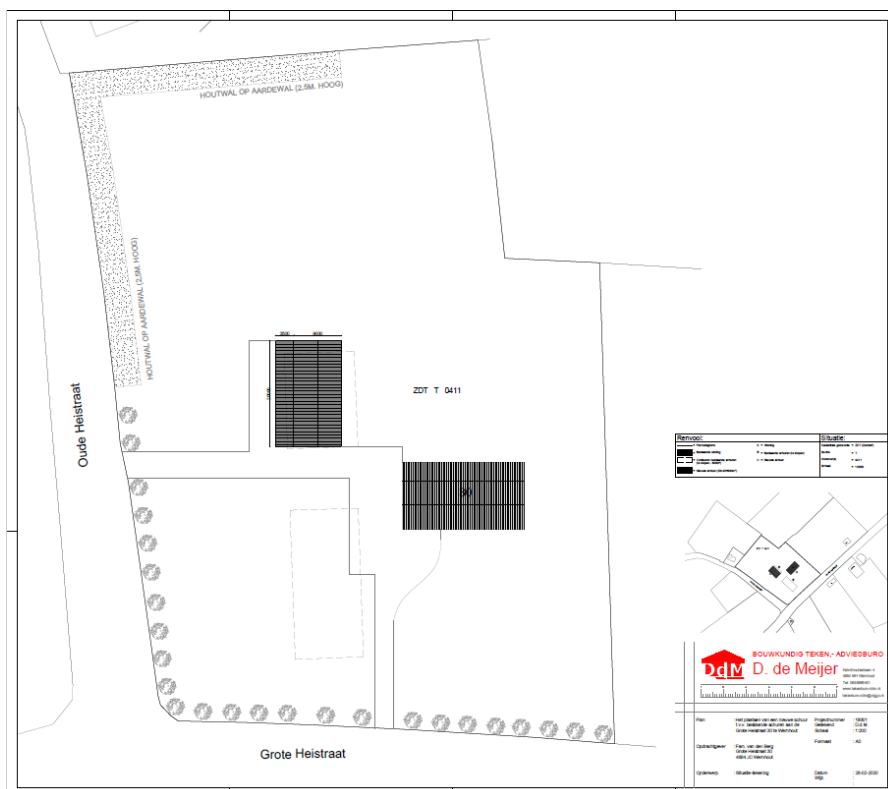


Figuur 1. Luchtfoto omgeving Grote Heistraat 30. Plangebied in rode cirkel. (Bron: Google Earth)





Figuur 2. Luchtfoto Grote Heistraat 30. Woonperceel globaal in blauw kader; plek van nieuwe schuur in rood kader. (Bron: Google Earth)



Figuur 3. Planoverzicht. (Bron: bouwkundig teken- en adviesburo D. de Meijer)

De nieuwe schuur wordt in de rooilijn van de bestaande schuur gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat het straatwerk aan de voorzijde aangepast moet worden. De nieuwe schuur wordt een klein stukje groter en wordt ook iets gedraaid ten opzichte van de bestaande schuur. De draaiing volgt uit de wens om de schuur haaks op de woning te oriënteren.

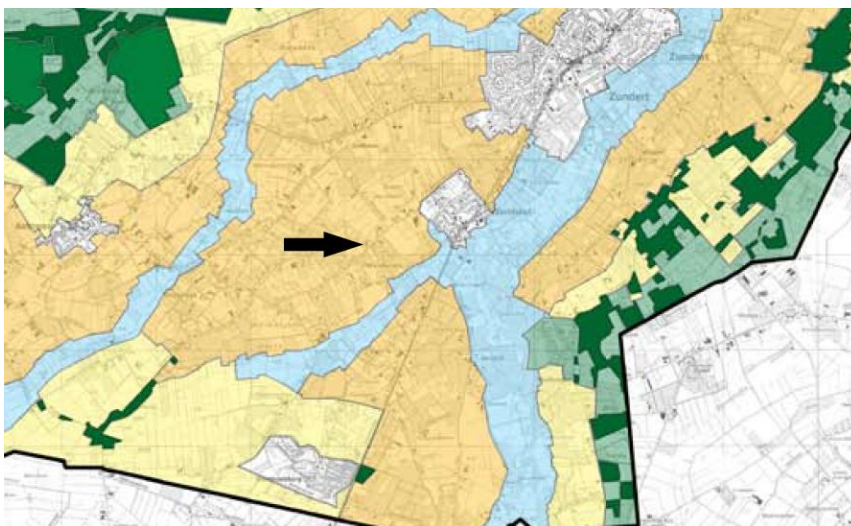


1.3 Landschappelijke inpassing

Voor voorliggend plangebied is artikel 3.2 vanuit de provinciale verordening van toepassing. Op basis van dit artikel moet bij nieuwe ontwikkelingen verantwoord worden op welke wijze invulling is gegeven hoe: *'...dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving; '.*

In het beleid is beschreven dat op regionaal afspraken gemaakt kunnen worden, zoals vermeld in artikel 3.2.5. De provincie heeft, om de kwaliteitsverbetering te stimuleren, een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. De regio West-Brabant, waar Zundert onderdeel van uitmaakt, heeft hierna de notitie 'Toepassen Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld, waarin de nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap zijn verwerkt. In de regionale notitie is een onderverdeling naar impact gemaakt die ontwikkelingen kunnen hebben op het landschap. De voorgenomen ontwikkeling valt op basis van de notitie in categorie 2.

Het plangebied is op basis van de provinciale Aardkundige waarden kaart niet aangewezen als een bijzonder gebied. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van één van de vier nationale landschappen in Noord Brabant. In de provinciale verordening is het plangebied ook niet aangewezen met een specifieke natuur of landschappelijke aanduiding.



Figuur 4. Uitsnede landschapsvisie gemeente Zundert. Plangebied nabij pijl.

De gemeente heeft een landschapsvisie opgesteld. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan. De planlocatie is aangeduid als intensief productielandschap. De streefbeelden en ontwikkelingsvisie's voor deze landschapstypen zijn:

Streefbeeld Intensief Productielandschap: De oude bouwlanden en de kamptongingen zijn kleinschalige, besloten landschappen. Langs de veelal met bomen beplante wegen staan boerderijen, burgerwoningen en kwekerijen in een dicht patroon in vergelijking met andere deelgebieden. Op veel van de erven van de boomkwekerijen staan één of meer kassen, elk van maximaal 1 tot 1,5 hectare en samen niet meer dan 3 hectare groot. De kassen staan, gezien vanaf de doorgaande wegen, net achter de woningen. Vanaf de weg zijn het vooral de woningen, tuinen en kwekerijpercelen (volle grond of pot- en containerveld) die het beeld bepalen. Af en toe is tussen de bebouwing en de kassen zicht mogelijk op het achterliggende, meer open landschap. Hier domineren pot- en containervelden en boomkwekerijen in volle grond, afgewisseld met graslanden. Bomen langs wegen, verspreide bomen

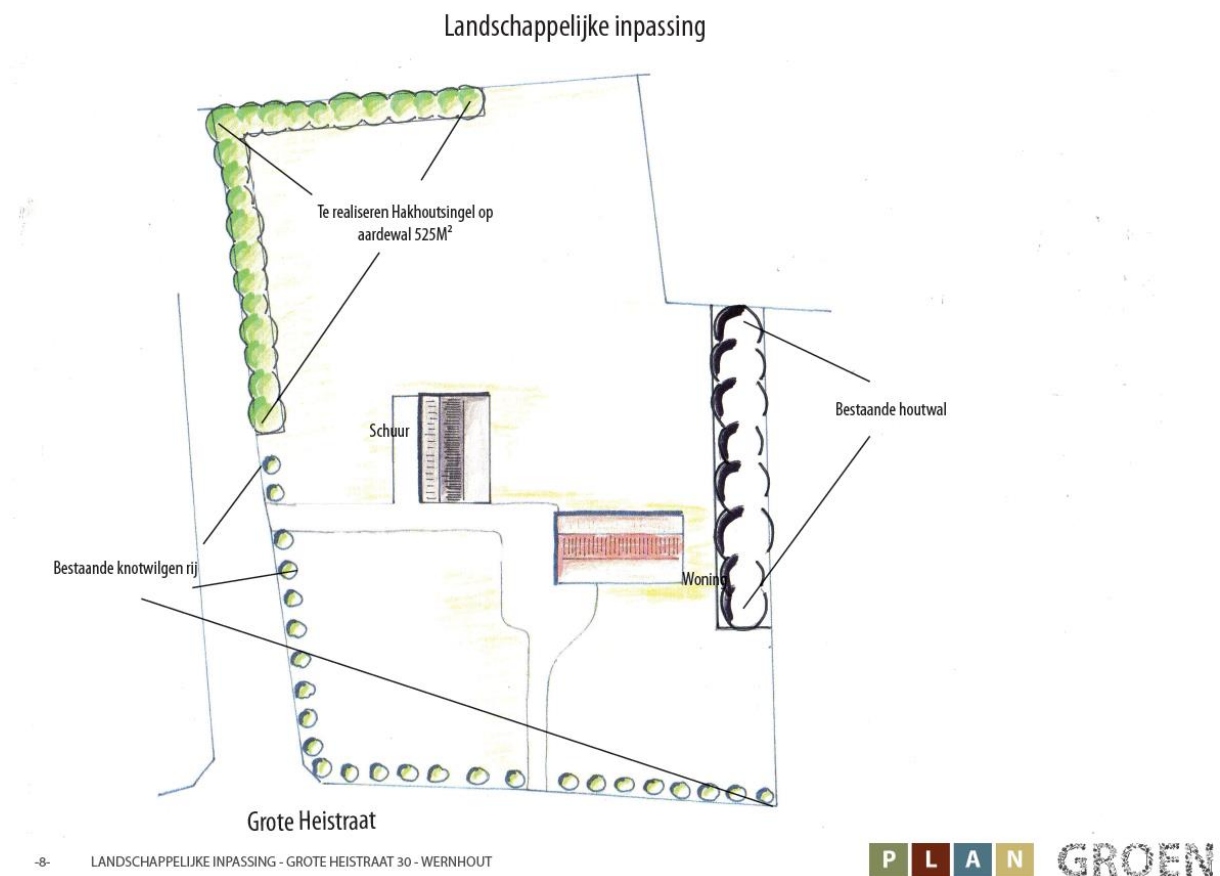


op perceelsranden (vaak restanten van de ooit aanwezige houtwallen), nieuwe hagen en houtwallen maar ook kwekerijpercelen met laanbomen geven het gebied een besloten en groen karakter. De jonge ontginningen op de oostoever die deel uitmaken van dit deelgebied zijn minder kleinschalig dan de oude bouwlanden en de kampontginningen. Bouwvlakken zijn van vergelijkbare omvang, maar het glas is geconcentreerd in grotere eenheden en de pot- containervelden zijn groter. Wegbeplantingen hebben een vergelijkbare rol als in de kampontginningen, maar verspreide bomen, hagen en houtwallen komen minder voor. Het landschap is grootschaliger en minder besloten.

Landschapsontwikkeling: Het in stand houden en aanvullen van de laanbeplantingen is een essentiële maatregel in dit deelgebied (uitgewerkt in de paragraaf “Wegenpatroon en begeleidende beplanting”). Daarnaast het in stand houden (verplicht) en indien mogelijk (vrijwillig) aanvullen van de nog aanwezige perceelsrand beplantingen.

Voor bouwvlakken die grenzen aan een beekdal of ander open landschapstype bestaat de plicht bij uitbreiding een houtwal aan te planten achter tegen het bouwvlak aan of op afstand achter het bouwvlak, op de grens van het BOG/AHS+ en het naastliggende landschapstype.

Sturing: Om regie te houden op het beeld vanaf de doorgaande wegen, om de schaal en maat van het landschap niet onherstelbaar te veranderen en om de bij het betreffende landschap horende beslotenheid te garanderen is het van belang dat in geval van uitbreiding van het bouwvlak vanuit de gemeente sturing wordt geven.



Figuur 5. Uitsnede landschappelijke inpassing. (Bron: PlanGroen)

Voor de locatie is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld door bureau PlanGroen, zie bijlage 1. De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Zundert heeft in zijn structuurvisie landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, deze pakketten versterken het landschap. Op planlocatie Grote Heistraat wordt het landschapspakket



'Landschapsboom als solitair' gerealiseerd. Langs de zuidelijke en westelijke kant van de nieuw te bouwen schuur worden solitaire bomen gerealiseerd. Met dit landschapselement wordt de nieuw te bouwen loods vanuit zowel de Grote Heistraat als de Oude Heistraat uit het landschap gehaald. Daarnaast zal er een hakhoutsingel op aardewal gerealiseerd worden aan de perceelsgrens aan de Oude Heistraat van 2,5m hoog. Hierdoor zal mogelijke overlast van bedrijvigheid op het tegenoverliggende bedrijfsperceel en van vrachtverkeer voor de woning beperkt worden. Daarnaast wordt het beeld van kleinschalige, gesloten landschappen versterkt. De aarden wal is in voorbereiding op de planvorming reeds aangelegd achter de bestaande beplanting. Dit mede vanuit de gewenste privacy van initiatiefnemer ten opzichte van het naastgelegen bedrijf.



Recent aangelegde aarden wal welke beplant zal worden



2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zundert. Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in en de sloop van twee agrarische schuren voor een nieuwe hobbymatige schuur. Gezien de kleinschaligheid van het plan is de relatie met het Rijksbeleid zeer beperkt. Er ontstaat geen strijdigheid met het Rijksbeleid.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact



ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Titel 2.1. Rijkswaarswegen
- Titel 2.2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Titel 2.3. Kustfundament
- Titel 2.4. Grote rivieren
- Titel 2.5. Waddenzee en waddengebied
- Titel 2.6. Defensie
- Titel 2.7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Titel 2.8. Elektriciteitsvoorziening
- Titel 2.9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Titel 2.10. Natuurnetwerk Nederland
- Titel 2.11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Titel 2.12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Titel 2.13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Titel 2.14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is niet gelegen in een van de projecten. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat onderhavige plan niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.



4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, sub urbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie wil het volgende bereiken:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. versterking van de economische kennisclusters.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in en de sloop van twee agrarische schuren voor een nieuwe hobbymatige schuur. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden maar wordt als reguliere woning gebruikt. Het plan sluit daarmee aan op het provinciale beleid van migratie saldo nul in het buitengebied. Het plan is dan ook niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3.2 Interim Omgevingsverordening 2019

In de provinciale Interim Omgevingsverordening ruimte 2019 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie en wanneer gereed komen ook de onderwerpen uit de provinciale omgevingsverordening. Daarin staan welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen..

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in en de sloop van twee agrarische schuren voor een nieuwe hobbymatige schuur. In de (digitale) kaart behorende bij de omgevingsverordening is het plangebied aangeduid als gemengd landelijk gebied.



In gemengd landelijk gebied is, op basis van artikel 7.7, het toegestaan om de functie van Agrarisch – Bedrijf om te zetten naar een woonbestemming. De volgende voorwaarden gelden hierbij:

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Voorliggend plan past binnen de voorwaarden zoals die in de verordening gesteld worden. Er is geen sprake van het toevoegen van een woning. De voormalige bedrijfswoning zal als burgerwoning worden gebruikt. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, hiermee wordt voorzien in een duurzame inpassing in het bestaande landschap.

De schuur zal worden gebruikt voor hobbymatige activiteiten. Er worden geen zelfstandige bedrijven in de schuur gevestigd en of zelfstandige kantoorfuncties. Er komt ook geen detailhandelsfunctie. Aan de voorwaarden van het toegestaan gebruik en het niet vestigen van andere functies wordt dan ook voldaan.

Door raadpleging van de (digitale) kaart van de verordening wordt tevens duidelijk dat er geen aanvullende aanduidingen van toepassing zijn op het plangebied met aanvullende voorwaarden. Deze aanduidingen hoeven daarom ook niet op de verbeelding van het wijzigingsplan opgenomen te worden.



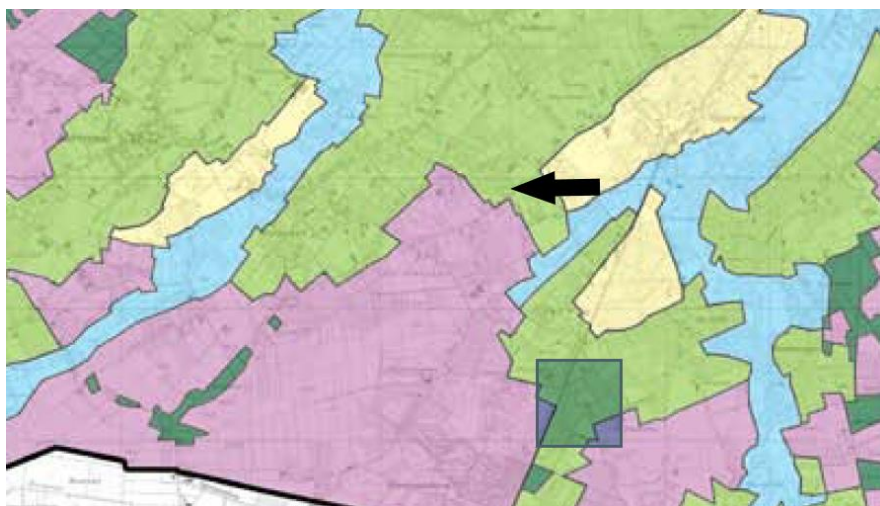
2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Landschapvisie Zundert

In de landschapvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Het landschap in Zundert is de laatste decennia sterk veranderd. Toch zijn nog op veel plaatsen de verschillen tussen de samenstellende landschapstypes herkenbaar. Dat zorgt voor afwisseling en herkenbaarheid, wat het landschap kwaliteit geeft. Landschappen met kwaliteit worden over het algemeen gewaardeerd

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt volgens de gemeentelijke landschapvisie in voormalig Kampenlanden (kleinschalig), zie hiernavolgende afbeelding. Het beleid voor dit deelgebied ziet onder andere toe op het niet vergroten van bestaande bouwvlakken en dat er geen ruimte is voor teeltondersteunende voorzieningen als kassen of pot- en containervelden. Het plan houdt een functiewijziging met vervangende nieuwbouw van de schuren. In paragraaf 1.3 is beschreven hoe het plan ingepast is in de omgeving. Er ontstaat geen strijdigheid met de landschapvisie als gevolg van het plan.



Figuur 6. Uitsnede landschapvisie gemeente Zundert. Plangebied nabij pijl.

2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (artikel 4). Onderstaand het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie.





Figuur 7. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met luchtfoto. Bij rode marker het plangebied.

De voor 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Onderstaand de vigerende planregels met daarbij de voorwaarden op basis waarvan burgemeester en wethouders de bestemming mogen wijzigen. De verantwoording hoe invulling gegeven wordt aan de criteria van de artikelen wordt in de volgende paragraaf gegeven.

4.7.12 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfslocatie de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'twee aaneen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch', 'Agrarisch-AHS plus', 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden-Beekdal', 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

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



- er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 - voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;
4. ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;
- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - f. in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden;
 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;
 4. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen;
 - g. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee-) aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
 - h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
 - i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 23 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

2.4.3 Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

Het verzoek is getoetst aan de bovengenoemde voorwaarden en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf, 4.7.13 Wijziging naar Wonen

Om de beoogde functiewijziging toe te passen is het plan getoetst aan onderstaande criteria:

- a. het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
Het agrarische bedrijf op de locatie is sinds midden 1990 gestopt.
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op alle milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 3.2 wordt daarbij specifiek toegelicht hoe de nieuwe woning ingepast kan worden in de bestaande bedrijvigheid in de omgeving.
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;
Het bestemmingsvlak Wonen zal gelijk zijn aan de bestaande agrarische bedrijfsoppervlakte (van ca. 4500 m²). Op het terrein komt een nieuwe schuur te staan. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch boomteeltgebied'. Er is geen logische herindeling van de gronden gemaakt.
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
De twee bestaande schuren worden gesloopt;
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
Een schuur voor hobbymatig gebruik (van 250 m²) zal gebouwd worden ter plaatse van de schuur van 240 m².
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt.
Het perceel is niet aangeduid als 'cultuurhistorische waarde'.



3. *in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaande voormalige bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits:*
- *er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;*
 - *voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;*
- De nieuwe schuur zal een oppervlakte hebben van 250 m². De 50 m² meter dat de nieuwe schuur groter is dan de vereiste 200 m² wordt gecompenseerd met de sloop van de grotere schuur van ca. 360 m².
4. *ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;*
- De maatvoeringsaanduiding is op planverbeelding opgenomen. De omvang van de nieuwe schuur zal 20m x 12.5m zijn.
- e. *het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;*
- De bestaande bedrijfswoning zal niet worden gesplitst en er zal geen nieuwe wooneenheid gebouwd worden.
- f. *in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:*
1. *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';*
 2. *de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden;*
 3. *de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;*
 4. *de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen;*
- g. *indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee-) aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;*
- h. *de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;*
- Er vindt geen aantasting van belangen van bedrijven plaats. In paragraaf 3.2 is dit nader toegelicht.
- i. *de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.*
- De bouw en het gebruik zijn in overeenstemming met artikel 22 Wonen.

2.5 Conclusie

Het voorgaande in overweging nemende, mede onderbouwd door de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond in het volgende hoofdstuk, wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden toegepast.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging optreedt, en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd blijft.

3.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

3.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.



3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt een woonbestemming mogelijk. Beoordeeld moet worden of de woonbestemming inpasbaar is in de omgeving. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt aangepast tot reguliere woning. De milieuzonering als gevolg van de functiewijziging zal dan ook niet wijzigen. In de bestaande situatie is de woning op basis van het bestemmingsplan reeds toegestaan. Op basis van het bouwvlak mag de agrarische bedrijfswoning zelfs tot aan de weg gepositioneerd worden. Vanwege de bestaande gevoelige bestemming van de agrarische bedrijfswoning is een woonbestemming reeds inpasbaar in de bestaande situatie. De bestaande (agrarische-)bedrijfssituatie in de omgeving is evenmin zodanig gewijzigd dat er een situatie ontstaan is waardoor het bestaande woon- en leefklimaat zo nadelig is beïnvloed dat de geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast zijn omliggende gronden bestemd als boomteelt ontwikkelingsgebied. In de planregels is opgenomen dat hier agrarische bodemexploitatie is toegestaan. Agrarische bodemexploitatie staat niet gedefinieerd in de regels. Een agrarisch boomteeltbedrijf is wel gedefinieerd: *'een agrarisch bedrijf, zijnde een boomteelt-, bloembollenteelt-, heesterteelt-, of sierteeltbedrijf.'* Hieronder valt geen fruitteelt dus een spuitzone vanuit fruitboomgaarden is niet van toepassing. Bij bloembollenteelt worden ook pesticiden gebruikt. Bloembollenteelt is in de omgeving in de praktijk niet aanwezig.

Een spuitzone in verband met boom-, heester en of sierteelt kan wel aanwezig zijn. Voor dit gebruik geldt echter dat al rekening gehouden moeten worden met de nu aanwezige bedrijfswoning en in de toekomst met de reguliere woning. Er verandert voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen dan ook niets. Desalniettemin is het bouwvlak in het plan zodanig aangepast dat de bestaande woning niet dichterbij het oostelijk gelegen agrarisch perceel kan komen. Aan de overige zijden kan een spuitzone niet tot over het bouwvlak reiken.

Gezien bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

3.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen



voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie gelden aanvullende onderzoekverplichtingen.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in en de sloop van twee agrarische schuren voor een nieuwe hobbymatige schuur. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt aangepast tot burgerwoning. De geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaï zal dan ook niet wijzigen. In de bestaande situatie is de woning op basis van het bestemmingsplan reeds toegestaan. Met het plan wordt geen nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd. De Wet geluidhinder verlangt in dat geval geen akoestisch onderzoek of onderbouwing.

Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.4 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan nadelige effecten kan hebben voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of vernietiging van beschermde soorten of hun leefgebied kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen dan wel gecompenseerd wordt.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in en de sloop van twee agrarische schuren voor een nieuwe hobbymatige schuur. Om te bepalen of de sloop en nieuwbouw van de schuren geen nadelige effecten heeft voor beschermde soorten en of gebieden is een ecologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusies van het onderzoek luiden:

- *Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingszones). Er zijn in een straal van minimaal 15km geen Natura2000-gebieden aanwezig. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.*
- *Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Aardmuis, Bosmuis, Dwergmuis, Dwergspitsmuis, Egel, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Veldmuis, Woelrat, Haas en Vos) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Noord-Brabant. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.*
- *Vanwege het tijdstip waarop de inventarisatie heeft plaatsgevonden zijn geen broedende vogels aangetroffen. De aanwezige vegetatie in de houtwal is wel geschikt als broedlocatie voor verschillende kleine vogelsoorten. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. N.B. Voor aanvang van kapwerkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.*
- *De aanwezige bebouwing is niet geschikt als nestlocatie voor Gierzwaluw en Huismus. De asbestdaken zijn niet geschikt als leefgebied voor deze vogelsoorten. De aanwezigheid van*



jaarrond beschermde nesten van Gierzwaluw en Huismus kunnen worden uitgesloten. In de omgeving van het plangebied broedt een Kerkuil. Binnen het plangebied zijn geen sporen en geschikte locaties aangetroffen voor uilen en/of roofvogels. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van uilen en/of roofvogels kan worden uitgesloten. Het plangebied kan samen met de naastgelegen tuin wel onderdeel zijn van het jachtgebied van de Kerkuil.

- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Kamsalamander (wnb-hrl / Rode lijst status 'kwetsbaar'), Poelkikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') (0-1km), Alpenwatersalamander (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'thans niet bedreigd'), Vinpootsalamander (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') en Heikikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') (1-5km) voorkomen. Het plangebied voldoet niet aan de specifieke eisen die deze beschermde soorten stellen aan hun leefgebied. De aanwezigheid van de Kamsalamander, Poelkikker, Alpenwatersalamander, Vinpootsalamander en Heikikker binnen het plangebied kan worden uitgesloten.
- Uit de geraadpleegde verspreidingskaarten blijkt dat de Levenbarende hagedis (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'gevoelig') en Gladde slang (wnb-hrl / Rode lijst status 'bedreigd') voorkomen in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet niet aan de specifieke eisen die deze soorten stellen aan hun leefgebied. De aanwezigheid van de Levenbarende hagedis en Gladde slang binnen het plangebied kan worden uitgesloten.
- Tevens blijkt uit de bureaustudie dat de beschermde Bunzing (wnb-andere soorten), Eekhoorn (wnb- andere soorten / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') en Ondergrondse woelmuis (wnb- andere soorten) voor kunnen komen in de directe omgeving van het plangebied (0-1km). Boommarter en Wezel (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'gevoelig') komen voor in de omgeving van het plangebied (1-5km). Voor de Bunzing en Boommarter geldt dat het plangebied niet voldoet aan de specifieke eisen die deze soorten stellen aan hun leefgebied. De aanwezigheid van deze soorten kan worden uitgesloten. Voor de Eekhoorn, Ondergrondse woelmuis en Wezel geldt dat het plangebied wel deels geschikt kan zijn als leefgebied. Voor deze soorten geldt dat het slechts om een beperkt deel van het plangebied gaat en dat er voldoende alternatief leefgebied aanwezig is in de directe omgeving van het plangebied. De geplande werkzaamheden zullen geen schade veroorzaken aan de Eekhoorn, Ondergrondse woelmuis en Wezel.
- Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Grijsz groteoorvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Rosse vleermuis (1-5km). De aanwezige bomen zijn, door hun beperkte omvang niet geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten. Er zijn geen scheuren, kieren en/of sporen aangetroffen. De aanwezige loodsen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Er zijn geen scheuren of kieren aangetroffen die gebruikt kunnen worden als invliegopening. Onder de asbestdaken is geen geschikt microklimaat aanwezig voor gebouwbewonende vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende soorten kan worden uitgesloten. De aanwezige houtwal is geschikt als foerageergebied. Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. Dit is hier niet aan de orde. Er is voldoende alternatief in de tuin aan de noordoostkant van het plangebied. De geplande werkzaamheden zullen geen schade veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van de populaties aanwezige vleermuizen.



- *Het plangebied voldoet niet aan de eisen die de overige soorten (insecten, vlinders en ongewervelden) stellen aan hun leefgebied. Aanwezigheid van deze soorten binnen het plangebied kan worden uitgesloten.*

Gezien bovenstaande conclusies heeft het plan, wanneer rekening gehouden wordt met de voorwaarden die gelden tijdens het broedseizoen, geen nadelige effecten op beschermde flora en fauna in of nabij het plangebied dan wel beschermde natuurgebieden in de omgeving. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb) en de bouwverordening dat bouw en gebruik van gronden pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van twee schuren voor de bouw van een nieuwe hobbymatige schuur. Beoordeeld moet worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Er is daarom een vooronderzoek historisch bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusies van het onderzoek luiden: *‘Uit de verkregen informatie blijkt dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden c.q. gaan plaatsvinden. De locatie kan dan ook worden aangemerkt als een onverdachte locatie, Aangenomen wordt dat de grond geschikt is voor het beoogd gebruik.’*

Gezien deze conclusie vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig plan.

3.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen, (Titel 5.2. Wet Milieubeheer, (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk)). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) langs wegen van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2.5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015



In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van twee schuren voor de bouw van een nieuwe hobbymatige schuur. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Tevens is middels de NSL/Monitoringstool beoordeeld of de bestaande luchtkwaliteit (beoordelingsjaar 2018) geschikt is voor het beoogd gebruik. Onderstaand zijn de concentraties van respectievelijk stikstof en fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5} in 2018 weergegeven.



Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM₁₀ fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. In het kader van luchtkwaliteit is de luchtkwaliteit geschikt voor gevoelige functies en daarmee ook voor het beoogd gebruik. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.



Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

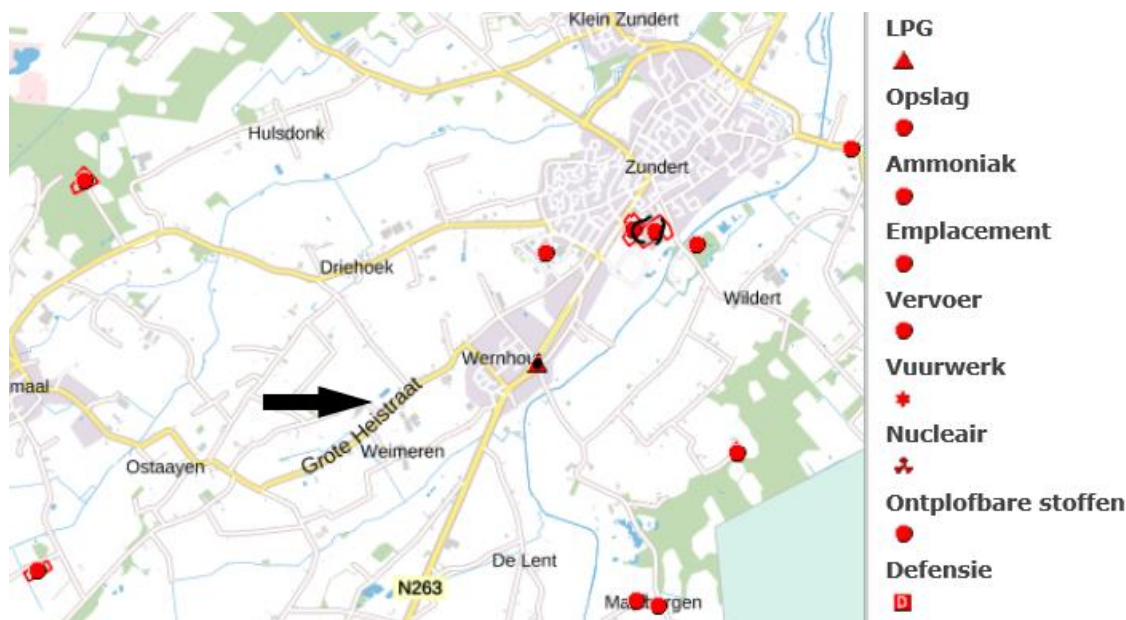
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Btev houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied.



Figuur 8. Uitsnede risicokaart provincie. Plangebied nabij pijl. (Bron: IPO)

Tevens is het plan beoordeeld door de Brandweer, zie bijlage 4. In de bijlage is een beoordeling van het plan gegeven t.a.v. de Externe Veiligheidsparagraaf, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen. De brandweer voorziet geen knelpunten in het kader van veiligheid voor het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.



3.8 Archeologie

Archeologie

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is..

Cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te blijven, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat al sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan en beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

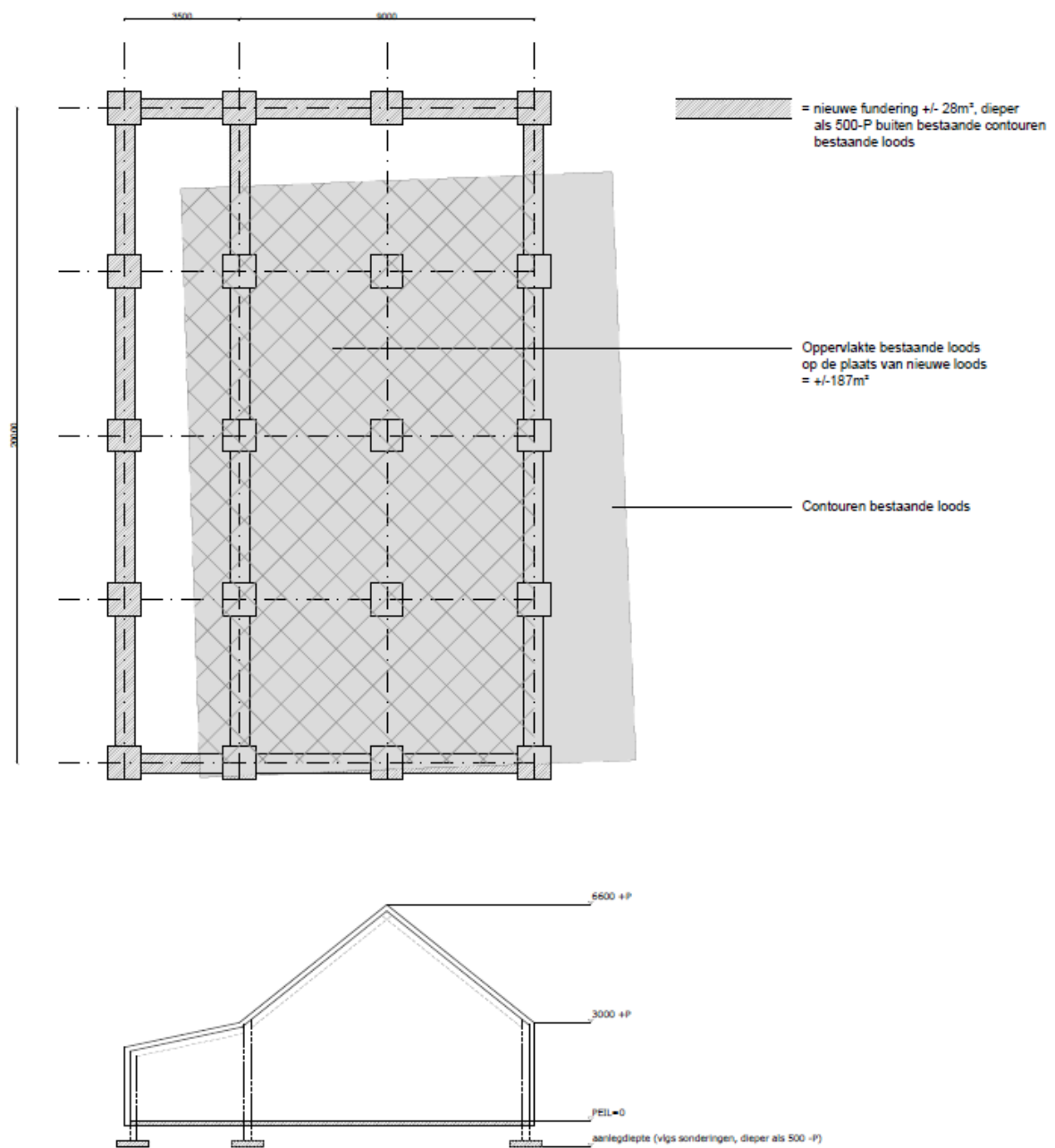
Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen, waarmee rekeningen dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel. Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied geen relevante cultuurhistorische objecten aanwezig zijn.

Planspecifiek

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen, waarmee rekeningen dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel. Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied geen relevante cultuurhistorische objecten aanwezig zijn.

Voor de locatie geldt op basis van het bestemmingsplan dat wanneer meer dan 500 m² aan grond geroerd zal worden met een diepte groter dan 0,5 meter archeologisch onderzoek nodig is. De nieuwe schuur wordt grotendeels ter plaatse van de bestaande schuren gebouwd. Op de volgende pagina is dit afgebeeld middels een situatietekening en een doorsnede. De fundering van de nieuwe schuur zal bestaan uit zand met bestrating of een betonvloer. In beide gevallen zal de ondergrond niet dieper dan 50 cm beneden maaiveld geroerd worden. De enige uitzondering hiervoor zijn de poeren voor de spanten van de schuur. In zijn geheel zal het oppervlakte van de ondergrond van de schuur dan nog niet geroerd veel minder dan 500 m² bedragen. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.





Overzicht versterking bestaande schuur en nieuwe schuur



3.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden, en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

In het Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.



Provinciale Watervisie 2021

Om Noord-Holland veilig, leefbaar en groen te houden en tegelijkertijd een goed investeringsklimaat te hebben, is het nodig om over grenzen heen te kijken. Oplossingen zullen meer buiten het eigenlijke waterdomein gevonden worden, met water als vanzelfsprekend onderdeel van ruimtelijke gebiedsontwikkelingen. De dijken kunnen bijvoorbeeld niet oneindig opgehoogd worden om de veiligheid te garanderen. Er zijn slimme en ruimtelijke alternatieven nodig. Innovatieve oplossingen, waarvoor in Noord-Holland volop ruimte geboden wordt.

De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen duurzame integrale afwegingen gemaakt worden. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Het lange termijn doel is om heel Noord-Holland in 2050 voor zover redelijkerwijs haalbaar waterrobuust te hebben ingericht. Het gaat hierbij om het zoveel mogelijk:

1. beperken van het slachtoffer risico als gevolg van overstromingen;
2. voorkomen van grote economische schade;
3. voorkomen van maatschappelijke ontwrichting door het uitvallen van vitale functies en/of het vrijkomen van milieugevaarlijke stoffen.

Beleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.



Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van twee schuren en nieuwbouw naar een nieuwe hobbymatige schuur. Als gevolg van het plan zal het verhard oppervlak afnemen.

Materialen

Het gebruik van uitlogbare materialen zal in het plan zo veel mogelijk beperkt worden.

Waterkering en of watergangen

Het plan is niet gelegen in of nabij een waterkering. Direct ten zuiden en oosten van het plangebied loopt een B-watergang, zie onderstaande afbeelding. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de onderhoudbaarheid van de watergang.



Uitsnede legger waterschap met in paars aangegeven de aanwezige B-watergangen

Vuil water

Het afvoeren van het afvalwater van de bestaande woning zal niet wijzigen als gevolg van voorliggend plan.

Watercompensatie.

Het plan houdt de sloop van twee schuren en herbouw van een nieuwe schuur in. Het totaaloppervlakte van de nieuwe schuur van 250 m² is kleiner dan het oppervlak van de twee oude schuren van ca 600 m². Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Het hemelwater van de schuur en de omliggende bestrating wordt rechtstreeks op de omliggende gronden en of sloot geloosd.

3.10 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.



Planspecifiek

Nota Parkeernormen Zundert

Het parkeerbeleid van de gemeente Zundert is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Zundert. Het doel van de nota is : *'Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen in de gemeente Zundert te waarborgen.'*

Een belangrijke basis voor de nota is de uitgave van de CROW uit 2008 over parkeercijfers. In de nota zijn de uitgangspunten van de CROW specifiek voor de gemeente Zundert verder uitgewerkt.

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van twee schuren en nieuwbouw van een hobbymatige schuur in.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de woning blijft gelijk. Er is meer dan voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein ten behoeve van het plan.

Verkeersstructuur

Als gevolg van het plan komt de agrarische bedrijfsfunctie op de locatie te vervallen. De verkeersdruk vanwege (zwaar) agrarisch materiaal komt daarmee eveneens te vervallen. De verkeersdruk zal daarmee afnemen.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor voorliggend plan.

3.11 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten (zoals woningen) bescherming tegen overmatige geurhinder. Een gemeenteraad kan bij gemeentelijke verordening bepalen dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden en andere afstanden van toepassing zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt een geurgevoelige bestemming in. Een geurgevoelig object is een gebouw dat bestemd is voor wonen of langdurig verblijf en zodanig gebruikt wordt. Het gaat in de van toepassing zijnde Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) om de verblijfsduur. De Wgv beschermt alleen mensen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder.

In voorliggend plan wordt de bestemming 'Wonen' met een bijbehorende reguliere woning mogelijk gemaakt. In de bestaande situatie is echter reeds een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Er verandert aan de verblijfsduur niets. Voor de omgeving wijzigt er ook niks. Het geurgevoelige object blijft op dezelfde plaats. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.12 Gezondheid

In de ruimtelijke ordening spelen ten aanzien van gezondheid enkele aspecten die ook meegenomen kunnen worden om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De bronnen van deze stoffen zijn veehouderijen.

De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RvM, 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.

Op basis van de reeds gedane onderzoeken doet de GGD een aanbeveling om een gezonde afstand te realiseren tussen bedrijven en woonkernen. Bij nieuwbouw in relatie tot ruimtelijke plannen adviseert GGD een minimale afstandsnorm van 250 meter tot aan agrarische bedrijven en bij een afstand tot 1000 meter dient er een gezondheidsadvies te worden meegenomen. Op 30 april 2018 is dit advies aangevuld met het rapport: *'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - Een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'*. In dit advies is een aanvulling gegeven voor geitenhouderijen. Hiervoor geldt een adviesafstand van 2 kilometer. Voor pluimveehouderijen geldt een adviesafstand van 1 kilometer. Bij de nieuwvestiging van deze veehouderijen dient rekening gehouden te worden binnen deze afstanden of gemotiveerd worden dat er geen gezondheidsrisico's ontstaan.

Planspecifiek

Onderhavig bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van meer of ander type veehouderijen. In het bestemmingsplangebied wordt de woonfunctie toegestaan, dit betreft echter een reeds aanwezige bedrijfswoning. Een bedrijfswoning voor derden is voor omliggende veehouderijen ook al een functie waar rekening mee gehouden moet worden in het kader van ruimtelijke ordening en gezondheid. Omdat het plan geen nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderij inhoudt en omdat de woonfunctie, als bedrijfswoning, al aanwezig is vormt dit aspect geen belemmering voor voorliggend plan.



4 Economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van twee schuren en nieuwbouw van een hobbymatige schuur in. Er zijn geen kosten voor de gemeente anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure. Tevens houdt het plan geen risico's voor de gemeente in wat eventuele kosten als gevolg kan hebben. Er bestaat dan ook geen twijfel ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan is op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie heeft middels een brief op 11 juni 2020 gereageerd op het plan. Als gevolg van de opmerkingen is het provinciaal beleid. De situering van de schuur is nader toegelicht en is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de sloop en de landschappelijke inpassing te borgen.



5 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting op de regels in het bestemmingsplan vierde herziening Buitengebied Zundert



6 Bijlagen

1. Landschappelijke inrichting Grote Heistraat 30, PlanGroen, 9 september 2021
2. Ecologisch onderzoek Grote Heistraat 30, Watersnip, Projectnummer 19A069, september 2019
3. Vooronderzoek historisch bodemonderzoek, Wematech Bodemadviseurs b.v., kenmerk BS50200406.R001-0, 23 juni 2020
4. Advies brandweer, sector risicobeheersing midden en wet Brabant, referentie U.031050, 27-11-2019

