

Bestemmingsplan Buitengebied Zundert Wijziging Grote Heistraat 24

Toelichting

Planstatus:	Vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.WPGROTEHEISTRAAT24-VS01
Auteur:	Ir. C.C.F. Mureau
Gecontroleerd:	K. van Groenestijn
Datum:	23 september 2013

Opdrachtgever:	Maatschap Baelemans Grote Heistraat 24 4884 JC Wernhout
----------------	---

Contactpersoon gemeente: Mevr. C. Meulblok en dhr. M Provoost

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Inhoud van de toelichting	3
2. Planopzet	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Vigerende bestemmingsplan	4
2.3 Toekomstige situatie	6
2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	7
3. Beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.4 Conclusie	14
4. Verantwoording	15
4.1 Flora en fauna	15
4.2 Natuurbeschermingswet en Verordening Stikstof	16
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.4 Bodemkwaliteit	19
4.5 Waterparagraaf	20
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Wet geurhinder en veehouderij	27
4.8 Wet ammoniak en veehouderij	27
4.9 Akoestiek	28
4.10 Bedrijven en milieuzonering	29
4.11 Externe veiligheid	29
4.12 Kabels en leidingen	30
4.13 Verkeer en parkeren	30
5. Juridische planopzet	31
5.1 Wijzigingsplan	31
5.2 Toelichting op planregels en verbeelding	31
6. Uitvoerbaarheid	34
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	34

Bijlagen

1. Inleiding

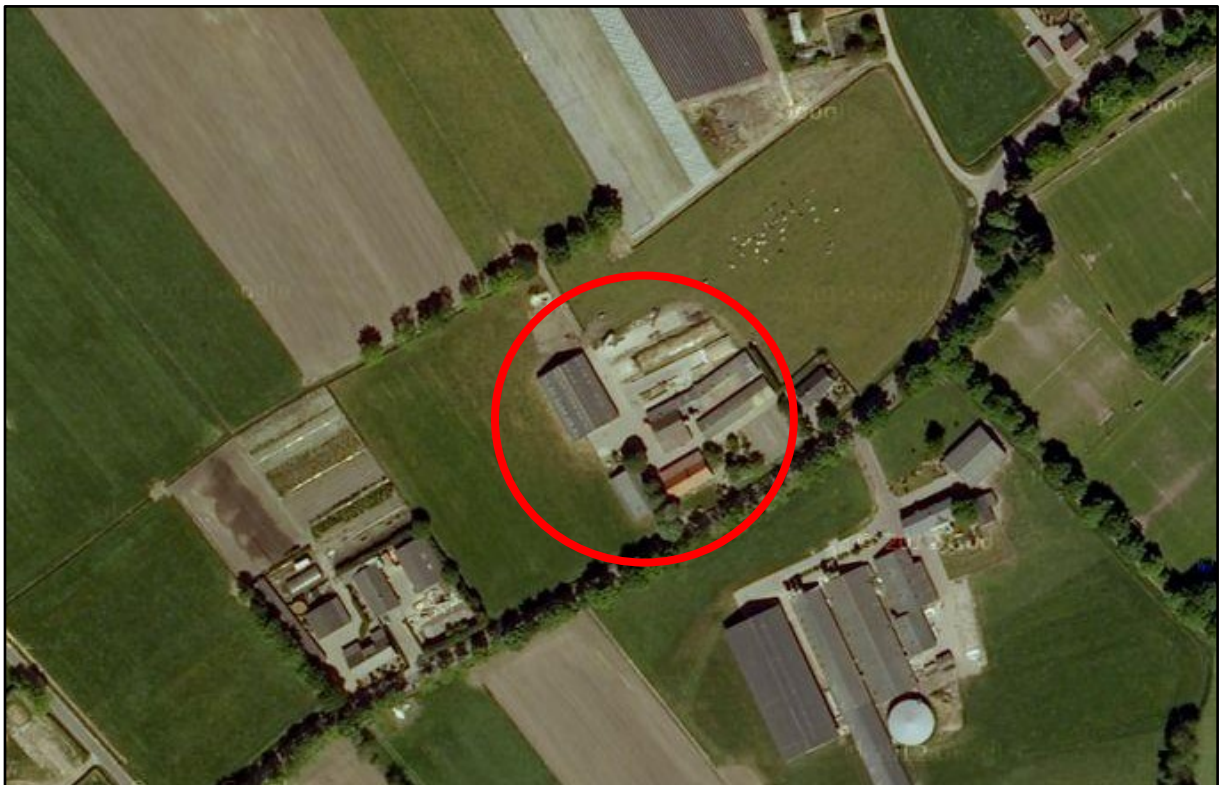
1.1 Algemeen

De heer J. Baelemans is eigenaar van het agrarische bedrijf gelegen aan de Grote Heistraat te Wernhout, gemeente Zundert, dat bestemd is als agrarische bedrijf met als functieaanduiding intensieve veehouderij. De heer Baelemans is initiatiefnemer voor het wijzigingsplan Grote Heistraat 24.

Het huidige agrarische bedrijf bestaat uit een melkveetak met 51 melk- en kalfkoeien, 42 stuks jongvee en een intensieve veehouderijtak met 104 vermeerderingszeugen, 30 vleesvarkens, 3 dekberen en 324 gespeende biggen.

Baelemans heeft de intentie om de melkveehouderij uit te breiden door middel van de bouw van een jongveestall annex loods. De intensieve veehouderijtak wordt beëindigd en de varkensstallen worden gesloopt. Om de voorgenomen bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken is vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk.

Tot het wijzigingsplan behoren de planregels, de verbeelding en de toelichting. In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden geregeld. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling. De toelichting geeft een uitgebreide omschrijving van het wijzigingsplan Grote Heistraat 24 en alle relevante aspecten.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto Grote Heistraat 24 en directe omgeving

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan de Grote Heistraat 24, ten zuidoosten van de kern Wernhout in het buitengebied van de gemeente Zundert. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Zundert, sectie T, nummer 62. Op de topografische kaart van afbeelding 1.2 is de ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 1.2 Topografische kaart

1.3 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de planopzet. Hoofdstuk drie gaat in op het beleidskader dat op het verzoek van toepassing is. De verantwoording met betrekking tot planologisch relevante aspecten is opgenomen in hoofdstuk vier. Hoofdstuk vijf beschrijft de juridische planopzet en de toelichting wordt in hoofdstuk zes afgesloten met een analyse van de uitvoerbaarheid.

2. Planopzet

2.1 Huidige situatie

Op de locatie Grote Heistraat 24 is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd dat zich richt op melkveehouderij en varkenshouderij. Het bedrijf van Baelemans is gevestigd op een huiskavel van circa 12.5 ha met een bouwvlak van 0.69 ha. Op afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het bedrijf weergegeven. De aanwezige bedrijfsbebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met berging, twee varkensstallen met aangebouwde oude schuur, machineberging, ligboxenstal en voeropslagen. De bedrijfsvoering in de melkveehouderij heeft zich de afgelopen jaren geleidelijk ontwikkeld tot de huidige omvang. De focus van de het bedrijf is de laatste jaren toegespitst op de melkveehouderij.



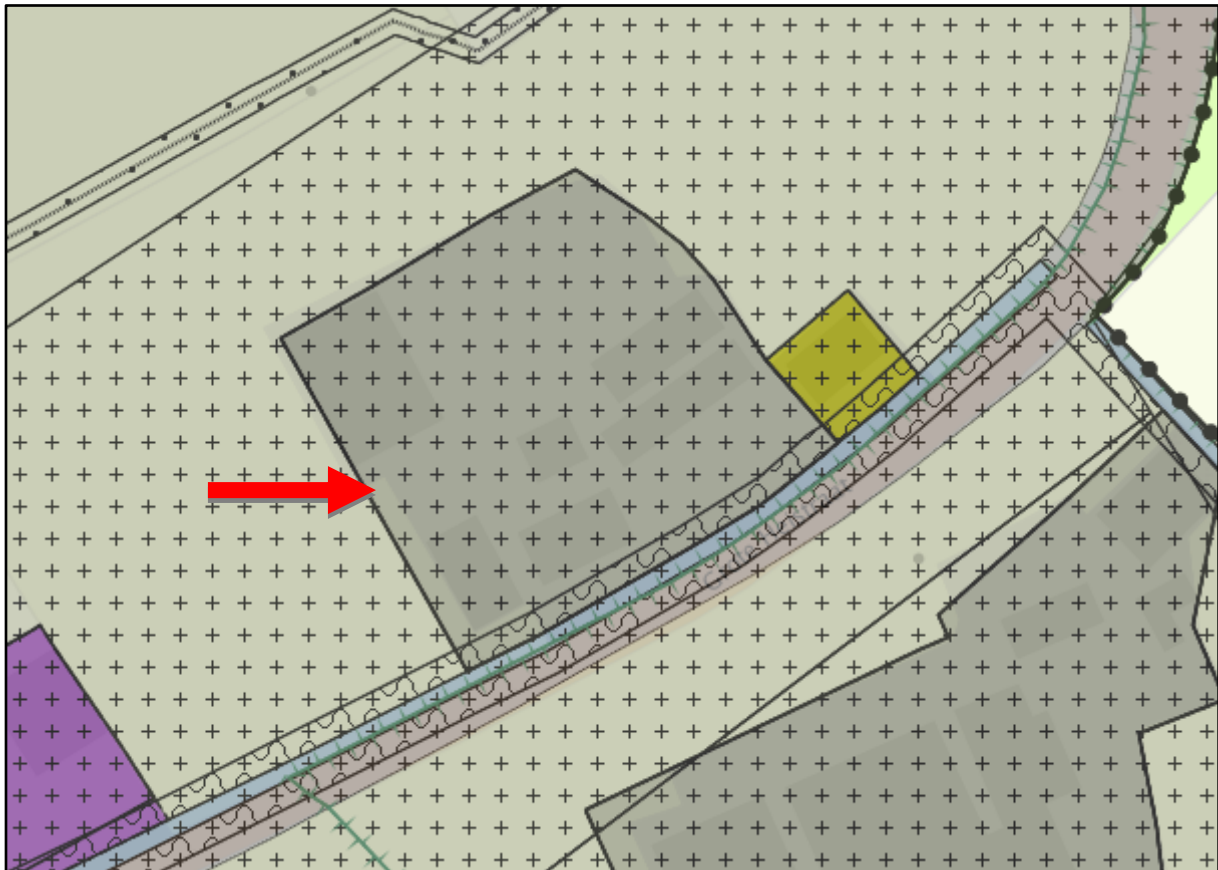
- | | |
|----|------------------------------------|
| 1: | Bestaande Bedrijfswoning / Berging |
| 2: | Bestaande Machineberging |
| 3: | Bestaande Rundveestaf |
| 4: | Bestaande Kuilplaat |
| 5: | Bestaande Sleufsil |
| 6: | Bestaande Vaste mestopslag |
| 7: | Bestaande Smitplaats |
| 8: | Bestaande te slopen stallen |

Afbeelding 2.1 Huidige situatie

2.2 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 4 september 2012. Op afbeelding 2.2 is een uitsnede van de

verbeelding weergegeven. Hieruit blijkt dat het agrarische bedrijf de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' heeft, met de aanduiding 'bouwvlak', functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. De locatie waar de uitbreiding voorzien is heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Het plangebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 4' en deels 'Waterstaat – Waterlopen'.

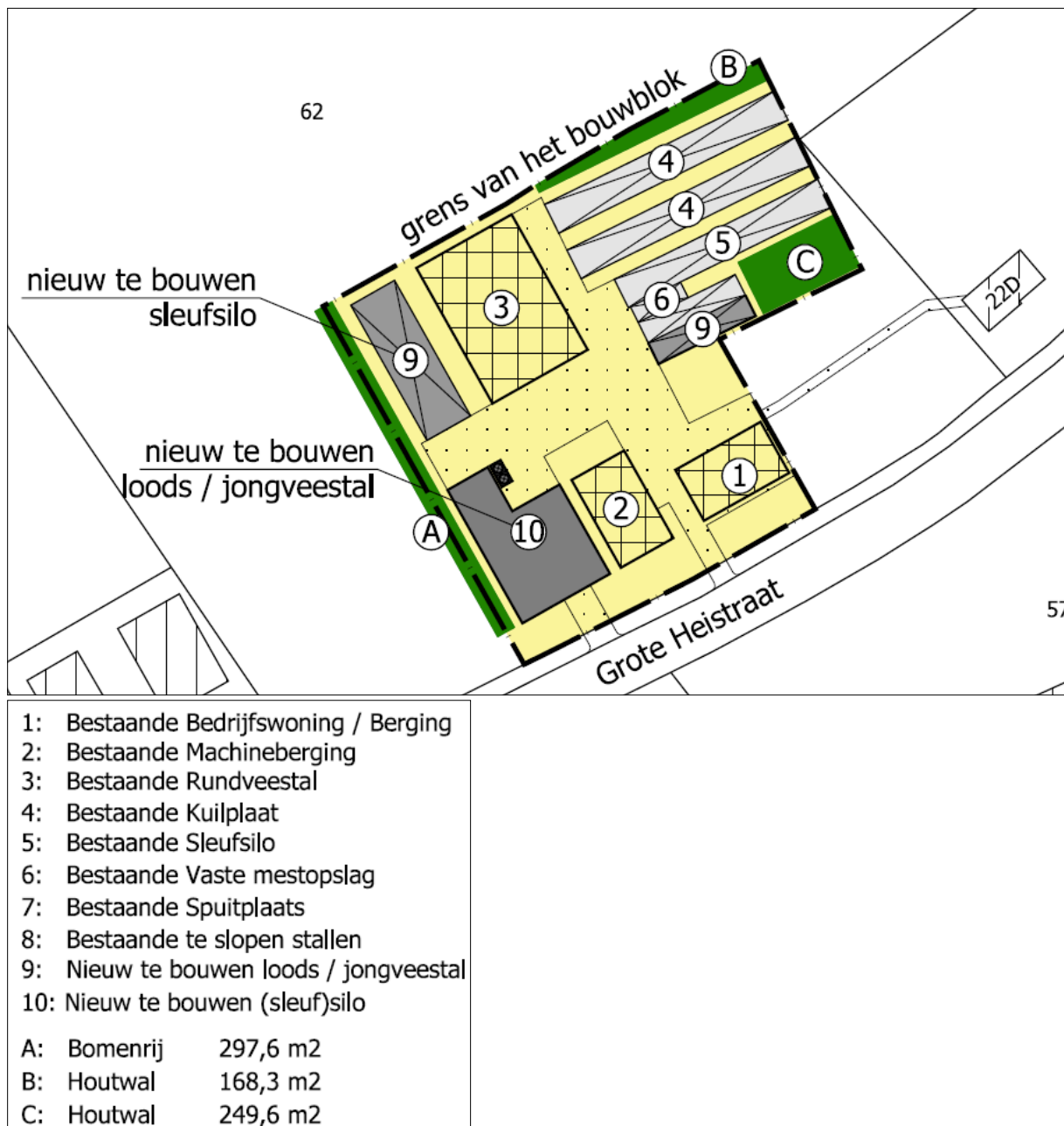


Afbeelding 2.2 Uitsnede verbeelding

	Bestemmingsplan Buitengebied Zundert
planstatus	: vastgesteld 2012-09-04
identificatie	: NL.IMRO.0879.BPBuitengebied-VS01
type plan	: bestemmingsplan
naam overheid	: gemeente Zundert
ondergrond	: o_NL.IMRO.0879.BPBuitengebied-VS01.dxf
IMRO-versie	: IMRO2008
	Detailinformatie locatie
	Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf
	Bestemd voor: agrarisch
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4
	Bestemd voor: waarde
	Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen
	Bestemd voor: waterstaat
	Bouwvlak bouwvlak
	Functieaanduiding intensieve veehouderij
	Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

2.3 Toekomstige situatie

Baelemans is voornemens de melkveehouderij verder te ontwikkelen en het houden van vermeerderingszeugen te beëindigen. Afbeelding 2.3 geeft de situatietekening van de nieuwe situatie weer. Het bouwplan gaat uit van de bouw van een jongveeststal annex loods van 500 m². Verder zullen beide varkensstallen en oude schuur gesloopt worden. Om de voorgenomen bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken is vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk. Afbeelding 2.3 geeft de begrenzing van het bouwvlak in de nieuwe situatie weer. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk, namelijk 0.69 ha. Het bedrijf specialiseert zich verder in de melkveehouderij. De melkveestapel wordt uitgebreid naar 68 melkkoeien en 84 stuks jongvee.



Afbeelding 2.3 Nieuwe situatie

2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Zundert’ is voor burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied’ te wijzigen naar ‘Agrarisch-Agrarisch Bedrijf’ ten behoeve van vormverandering van het agrarische bouwvlak. De voorwaarden voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in artikel 6.7.1. Onderstaand wordt beargumenteerd dat de gewenste wijziging van vorm voor het bestemmingsvlak voor de locatie Grote Heistraat 24 voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Voorwaarde a: de wijzigingsbevoegdheid voor een vormverandering kan uitsluitend worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 lid 7.1.2

Voor een gedeelte van het bestaande bouwvlak wordt de bestemming ‘Agrarisch-Agrarisch Bedrijf’ gewijzigd naar ‘Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied’. Het betreft gelijke oppervlakten, zodat sprake is van vormverandering. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Voorwaarde b: deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan voor intensieve veehouderijen in de ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Het plangebied is gelegen in verweingsgebied. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Voorwaarde c: de vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een doelmatige plaatsing van bouwwerken op het perceel;

Specialisatie en uitbreiding van de melkveetak is noodzakelijk voor een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering met voldoende toekomstperspectief. Door de vormverandering van het bouwvlak kan de voorgenomen bedrijfsontwikkeling plaatsvinden. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) heeft op 11 oktober 2012 een positief advies uitgebracht, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Voorwaarde d: 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 vier van deze toelichting wordt aandacht besteed aan de aspecten flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, bodem, water, luchtkwaliteit, akoestiek, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen en verkeer en parkeren. Uit deze analyse blijkt dat het initiatief niet leidt tot aantasting van aanwezige waarden en voldaan wordt aan de milieuwetgeving.

Voorwaarde e: vormverandering, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding ‘wro-zone – ecologische verbindingszone’ komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van deze ecologische verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast.

Het beoogde bestemmingsvlak grenst niet aan een ecologische verbindingszone. In het vigerende bestemmingsplan is in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake van de aanduiding ‘wro-zone – ecologische verbindingszone’.

Voorwaarde f: 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 hertel van watersystemen.

Het beoogde bestemmingsvlak grenst niet aan een zoekgebied voor beekherstel. In het vigerende bestemmingsplan is in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake van de aanduiding ‘wro-zone – zoekgebied beekherstel’.

Voorwaarde g: de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed.

In hoofdstuk vier van deze toelichting komt het aspect water uitgebreid aan de orde. Waterschap Brabantse Delta heeft voor het wijzigingsplan een positief wateradvies uitgebracht. Daarmee is gewaarborgd dat het initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

Voorwaarde h: landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd een ter zake deskundige instantie of persoon.

De initiatiefnemer heeft Van Dun Advies opdracht gegeven voor het opstellen van een beplantingsplan, dat is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De gemeentelijke landschapsvisie vormt het uitgangspunt bij het opstellen en uitvoeren van het beplantingsplan. Een goede landschappelijke inpassing van het initiatief maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst en is daarmee gewaarborgd. In combinatie met de sloop van de bestaande varkensstallen is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

voorwaarde 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.

De voorgenomen bedrijfsontwikkeling leidt tot een verbetering van het woon- en leefmilieu van de omgeving. Door de sloop van de varkensstallen wordt eventuele overlast door geur en stof verminderd. Bovendien wordt de afstand van het agrarisch bedrijf tot omliggende woonhuizen aanzienlijk vergroot. De gronden rondom het plangebied zijn in eigendom van de heer Baelemans en in agrarisch gebruik. Het initiatief leidt niet tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van deze gronden.

Voorwaarde j: deze wijzigingsbevoegdheid kan in combinatie met artikel 6 lid 7.2 of artikel 6 lid 7.3 worden gebruikt.

Artikel 6 lid 7.2 en lid 7.3 hebben betrekking op vergroting van het agrarisch bouwvlak. Daarvan is bij het voorliggende initiatief geen sprake. Een combinatie met artikel 6 lid 7.2 of artikel 6 lid 7.3 is daarom niet van toepassing.

De conclusie luidt dat het initiatief voldoet aan alle voorwaarden die gesteld worden aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze is opgenomen in artikel 6.7.1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert.

Voor het verwijderen van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ is in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het wijzigingsplan Grote Heistraat 24 wordt de aanduiding gehandhaafd. Bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal gemeente Zundert de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ verwijderen. Ter plaatse is immers sprake van een grondgebonden melkveehouderij.

3. Beleid

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid met een ruimtelijke component aan bod, dat van belang is voor het wijzigingsplan Grote Heistraat 24. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Zundert. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

3.2 Provinciaal beleid

Het relevante beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012.

Op 11 mei 2012 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten. De omgeving van de Grote Heistraat is gelegen in de Baronie, een gebied dat wordt gekenmerkt door beken, bossen en buitens. Op de bij de Structuurvisie behorende structurenkaart is het gebied aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt.

In de Verordening ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staat daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 is op 11 mei 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2012 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2011.

De Verordening ruimte stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Op het kaartmateriaal van afbeeldingen 3.1 en 3.2 is weergegeven dat de agrarische bedrijfslocatie aan de Grote Heistraat 24 is gelegen in agrarisch gebied en onderdeel uitmaakt van teeltgebied Zundert. De locatie is gelegen in een verwevingsgebied. Voor cultuurhistorie, natuur en landschap, stedelijke ontwikkeling en water is voor de locatie en directe omgeving geen nadere aanduiding opgenomen.



Afbeelding 3.1 Ontwikkeling intensieve veehouderij



Afbeelding 3.2 Overige agrarische ontwikkelingen

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte geeft de regels weer voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De bedoelde verbetering kan mede betreffen het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald;

- uitbreiding van het op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Er wordt niet een ruimtelijke ontwikkeling nieuw gevestigd. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in voldoende mate aangetoond dat financiële en feitelijke mogelijkheden ontbreken om de bedrijfsontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te laten plaatsvinden. Bovendien is geen sprake van vergroting van het bouwvlak en wordt de nieuwe bebouwing direct aansluitend aan de bestaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Er is bij de uitwerking van het initiatief voldoende rekening gehouden met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het initiatief leidt tot vormverandering van het agrarisch bouwvlak. Er is geen sprake van vergroting van het bouwvlak. Conform de Verordening ruimte is het niet noodzakelijk aanvullende kwaliteitsverbetering te realiseren, met onderliggende berekening van de economische onderbouwing van de kwaliteitswinst.

Om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen heeft de initiatiefnemer aan Van Dun Advies BV opdracht gegeven voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan, dat is opgenomen in bijlage 2. In vergelijking met de huidige situatie is sprake van een verbetering van de landschappelijke inpassing van het bedrijf. De reeds aanwezige erfbeplanting wordt gehandhaafd en waar nodig gerevitaliseerd. Aan de westzijde van het bouwvlak wordt een bomenrij van zomereiken geplant, op een onderlinge afstand van circa 10 meter. Aan de oostzijde van het bouwvlak worden twee houtwallen aangelegd die bestaan uit inheemse soorten.

Door de gekozen vorm van landschappelijke inpassing met een bomenrij en twee houtwallen worden de bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen en voorzieningen van het agrarisch bedrijf op een goede wijze landschappelijk ingepast. De bomenrij beslaat een oppervlakte van circa 298 m². De houtwallen hebben een oppervlakte van 168 m² en 250 m². De totale oppervlakte voor landschappelijke inpassing bedraagt circa 716 m², ruim 10% van de oppervlakte van het bouwvlak. De aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door deze vast te leggen in de anterieure overeenkomst tussen Baelemans en gemeente Zundert.

Deze toelichting bevat, conform de eisen van de Verordening ruimte, een verantwoording van de aspecten bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, aardkundige, ecologische en landschappelijke waarden, verkeer en inpasbaarheid in de omgeving.

Hoofdstuk 8 van de Verordening geeft de provinciale regels weer voor agrarisch gebied. Artikel 8.1 beschrijft de aanwijzing en begrenzing van de agrarische gebieden, waarbinnen de locatie aan de Grote Heistraat is gelegen. Het ontwikkelingsperspectief voor de agrarische gebieden wordt in artikel 8.2 weergegeven. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- a. een gebied waar de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd;

- b. een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwonwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen als bedoeld onder a. en b. een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkelingen van een agrarisch gebied, evenals van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 8.3 geeft de regels voor grondgebonden bedrijven. In de nieuwe situatie is het melkveebedrijf van de heer Baelemans feitelijk een grondgebonden bedrijf. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied:

- a. bepaalt dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
- b. kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
- c. kan voorzien in een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- d. bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok.

De voorgenomen bedrijfsontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden. De AAB heeft positief geadviseerd over de vormverandering, die noodzakelijk is om te voldoen aan de voorwaarde dat alle gebouwen worden geconcentreerd in een bouwvlak.

Artikel 8.4 beschrijft het beleid voor overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven.

Artikel 8.5 geeft de regels voor het teeltgebied Zundert en heeft betrekking op de bouw van kassen binnen het bouwblok en permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwblok. Deze artikelen zijn voor het voorliggende initiatief niet relevant.

Hoofdstuk 9 van de Verordening geeft de provinciale regels weer voor intensieve veehouderij. Vanwege de aanduiding 'intensieve veehouderij' die in het wijzigingsplan aan het plangebied wordt toegekend, dient het initiatief getoetst te worden aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 9.3 van de Verordening ruimte. Bij de vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij', dient te worden aangetoond dat de locatie als duurzaam aangemerkt kan worden. De initiatiefnemer heeft Van Dun Advies B.V. opdracht gegeven een duurzame locatietoets uit te voeren.

De conclusie van de duurzame locatietoets is onderstaand weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

“Het bedrijf kan, gelet op de bovenstaande aspecten, worden beschouwd als duurzame locatie. De vormverandering van het bouwvlak kan op basis van de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2012 doorgang vinden.

Uit deze toetsing blijkt dat er ruimtelijk-economische belangen zijn die de beoogde uitbreiding noodzakelijk maken. Verder is er sprake van zuinig ruimtegebruik, doordat met de beoogde bedrijfsopzet het gewenste bouwvlak optimaal benut wordt. Uit de ingediende melding in het kader van het Activiteitenbesluit blijkt dat de beoogde ontwikkeling op het

gebied van milieu voldoet aan de wet- en regelgeving. Uit bovenstaande toetsingsaspecten en alle andere aangehaalde omgevingsaspecten uit de toelichting op het wijzigingsplan blijkt dat de locatie aan de Grote Heistraat 24 te Wernhout een duurzame locatie betreft. Door middel van de duurzaamheidstoets is mede aangetoond dat het aanvaardbaar is om het bouwvlak van vorm te veranderen.”

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologische beleid van gemeente Zundert voor het wijzigingsplan Grote Heistraat 24 is neergelegd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Voor de uitvoering van het initiatief is de Landschapsvisie Zundert van belang.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. In paragraaf 2.2 van deze toelichting is een uitgebreidere omschrijving opgenomen van het vigerende bestemmingsplan. De voor het initiatief relevante wijzigingsbevoegdheid is uitgewerkt in paragraaf 2.4. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die in het vigerende bestemmingsplan gesteld worden aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vormverandering van het bouwvlak.

Landschapsvisie Zundert

In de landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op wenst te gaan met haar landschap. De landschapsvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor inrichting, investering en inpassing van ruimtelijk ontwikkelingen. De landschapsvisie vormt mede de bouwsteen voor het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Vanwege het grote belang van boomteelt in de gemeente Zundert en de gevolgen hiervan voor het landschap wordt er binnen de landschapsvisie specifiek aandacht besteed aan het inpassen van de boomteelt. Verder spelen versterking van de kwaliteit van de natuur en het landschap een belangrijke rol bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen. De landschapsvisie is leidend bij het opstellen en uitvoeren van het beplantingsplan. Op deze wijze is een goede landschappelijke inpassing van het initiatief gewaarborgd.

3.4 Conclusie

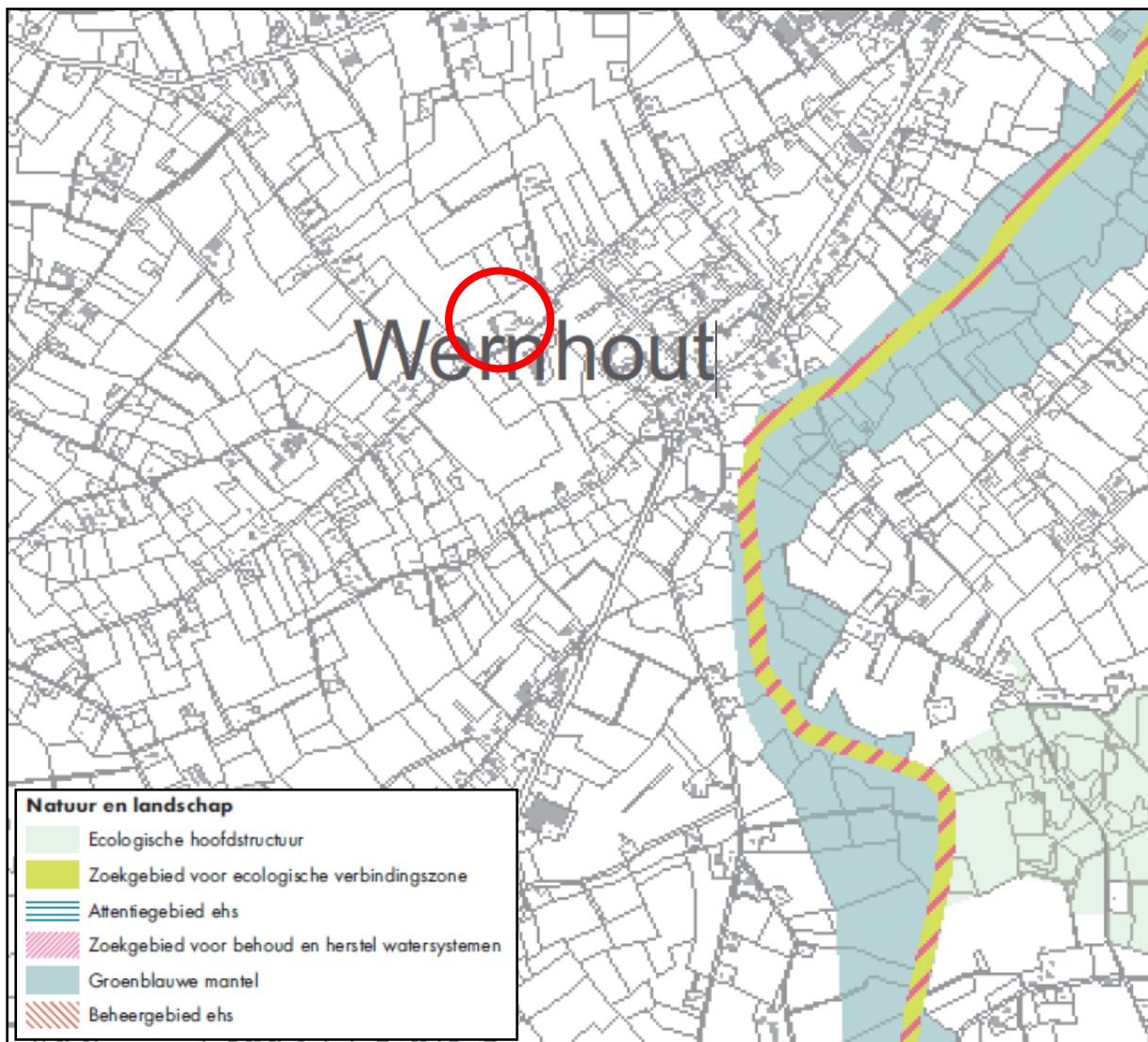
Het initiatief past binnen de kaders van rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principe besluit genomen over de wijziging van de bestemming. Deze principebereidheid is schriftelijk bevestigd in de brieven van 17 oktober 2012 met kenmerk 2012/14302 en 5 maart 2013 met kenmerk 2012/18556.

4. Verantwoording

De voor het initiatief relevante planologische aspecten worden in dit hoofdstuk puntsgewijs geanalyseerd. Het betreft de aspecten flora en fauna, archeologie, bodemkwaliteit, water, luchtkwaliteit, akoestiek, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen en verkeer en parkeren.

4.1 Flora en fauna

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het grootste deel zijn bestaande bossen en natuurgebieden. Gemeenten worden verzocht om de EHS in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Het plangebied aan de Grote Heistraat is niet gelegen in de EHS en valt niet onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Afbeelding 4.1 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weer.



Afbeelding 4.1 Ligging EHS ten opzichte van plangebied

In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

Vanwege de intensieve agrarische bedrijfsvoering en bijbehorende gebouwen, is de aanwezigheid van beschermde plantensoorten, diersoorten en vogels is niet waarschijnlijk op het bedrijf van de heer Baelemans. Daarnaast zijn in de directe omgeving voldoende vergelijkbare percelen aanwezig, die voor eventueel aanwezige dieren een alternatieve rust- of verblijfplaats vormen.

Op basis van een visuele waarneming ter plaatse door Mureau Advies op 28 maart 2012 zijn er geen aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of nesten, verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn.

Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten. In het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. Voor de meer algemene soorten die tijdens het veldbezoek niet zijn aangetroffen (konijn, mol, huisspitsmuis) maar gezien de aard en ligging van de locatie in de nabije toekomst wel voor zouden kunnen komen, bestaat een vrijstelling voor het aanvragen van ontheffing. Het voorliggende initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect natuur en landschap en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.

4.2 Natuurbeschermingswet en Verordening Stikstof

De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 op 9 juli 2010 een provinciale verordening vastgesteld. Deze Verordening Stikstof en Natura 2000 Noord-Brabant is in werking getreden per 15 juli 2010. In de verordening zijn de technische eisen, salderingsmogelijkheden en de procedures vastgesteld.

De meest nabij gelegen beschermde gebieden liggen op een ruime afstand van de projectlocatie. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft ‘Het Ulvenhouts Bos’ de locatie is gelegen op 15,75 km. Het meest nabijgelegen Natura2000 gebied met een Vogelrichtlijngebied betreft de ‘Brabantse Wal’, gelegen op 16,5 kilometer. Tot slot is het meest nabij gelegen Beschermde natuurmonument, ‘Kooibosje Terheijden’ gelegen op 23,7 km. Ondanks de afstand van de inrichting tot de diverse natuurgebieden zijn negatieve effecten ten aanzien verdroging, verstoring, versnippering e.d. niet uit te sluiten. Daarom is voor onderhavige ontwikkeling al een aanvraag Natuurbeschermingswet ingediend bij Provincie Noord-Brabant.

Uit deze aanvraag blijkt dat er sprake is van een afname van depositie op alle voor verzuringgevoelige gebieden. Dit heeft tot gevolg dat er geen negatieve (significante) effecten op de voor verzuringgevoelige gebieden te verwachten zijn.

nr	Naam	Uitgangs- situatie peildatum (VR)	Uitgangssituatie peildatum 07-12- 2004	Beoogde situatie	Vershil depositie aanvraag t.o.v. peildatum (VR)	Vershil depositie aanvraag t.o.v. peildatum 07-12- 2004
	Datum vergunning	18-apr-94	18-apr-94			
	Kg NH3 in vergunning	1.304	946,6	942,8		
1	Brabantse w al punt 1	0,03	0,03	0,03	0	0
2	Brabantse w al punt 2	0,03	0,03	0,03	0	0
3	Brabantse w al punt 3	0,05	0,03	0,03	-0,02	0
4	Brabantse w al punt 4	0,05	0,04	0,04	-0,01	0
5	Brabantse w al punt 5	0,05	0,03	0,03	-0,02	0
6	Brabantse w al punt 6	0,05	0,03	0,03	-0,02	0
7	Brabantse w al punt 7	0,05	0,04	0,04	-0,01	0
8	Markiezaat punt 8	0,03	0,02	0,02	-0,01	0
9	Brabantse w al punt 9	0,04	0,03	0,03	-0,01	0
10	Brabantse w al punt 10	0,05	0,04	0,04	-0,01	0
11	Brabantse w al punt 11	0,06	0,04	0,04	-0,02	0
12	Brabantse w al punt 12	0,06	0,04	0,04	-0,02	0
13	Brabantse w al punt 13	0,06	0,05	0,05	-0,01	0
14	Ulvenhouts bos punt 14	0,13	0,1	0,09	-0,04	-0,01
15	Kooibosje Terheijden punt 15	0,07	0,05	0,05	-0,02	0

Tabel 4.1 Overzicht depositie op voor verzuringgevoelige gebieden

De overige aspecten staan onderstaand weergegeven:

- Oppervlakteverlies: De veehouderij is gelegen op 15.750 m van de rand van het Natura 2000gebied/ beschermde Natuurmonumenten. Doordat de veehouderij buiten het gebied is gelegen blijft de oppervlakte van het gebied gelijk en vindt er geen verslechtering plaats.
- Versnippering: Er vindt geen versnippering plaats doordat de veehouderij buiten het gebied is gelegen.
- Verontreiniging: Gelet op de grote afstand van de veehouderij tot het gebied is er geen negatief effect te verwachten op de habitattypen binnen het Natura 2000 gebied/ beschermde Natuurmonument.
- Verdroging: Vanuit de veehouderij wordt er geen water onttrokken uit het Natura2000 gebied/beschermde Natuurmonument. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de verdroging binnen het gebied.
- Verstoring door geluid: De geluidsuitstraling vanuit het bedrijf wordt beperkt door zo veel mogelijk activiteiten in pandig uit te voeren. De geluidsuitstraling vanuit het bedrijf is beperkt tot enkele honderden meters buiten de inrichting. Het Natura2000 gebied/ beschermde Natuurmonument is gelegen op 15,75 km van het bedrijf, hierdoor is er geen negatief effect te verwachten.
- Optische verstoring: Doordat de veehouderij is gelegen op een grote afstand van het dichtstbijzijnde gebied is er geen effect op de optische verstoring te verwachten.

- Verstoring door mechanische effecten: Vanuit de veehouderij worden geen mechanische handelingen uitgevoerd binnen het Natura2000 gebied of beschermd Natuurmonument.
- Bewuste verandering soortensamenstelling: De uitbreiding van de veehouderij heeft geen effect op de verandering van de soortensamenstelling omdat het bedrijf op grotere afstand van het gebied is gelegen.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling zorgt, gezien bovenstaand, niet voor (significante) negatieve gevolgen op de Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Zundert dient bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan het aspect archeologie mee te wegen. Op 27 september 2011 is het gemeentelijk beleid voor archeologie vastgesteld, zoals dat is opgenomen in het rapport 'Nota Archeologie Gemeente Zundert'.

De archeologische beleidskaart geeft aan voor welke gebieden welke ondergrens geldt in de gemeente Zundert, zonder archeologisch inhoudelijke informatie. De locatie Grote Heistraat 24 en omgeving is aangeduid als een 'archeologisch waardevol gebied 4' zoals weergegeven op afbeelding 4.2. Dit gebied kan worden beschreven als een archeologisch waardevol gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. In gebieden met een middelhoge verwachting gelden in de gemeente Zundert vastgestelde archeologische voorschriften.

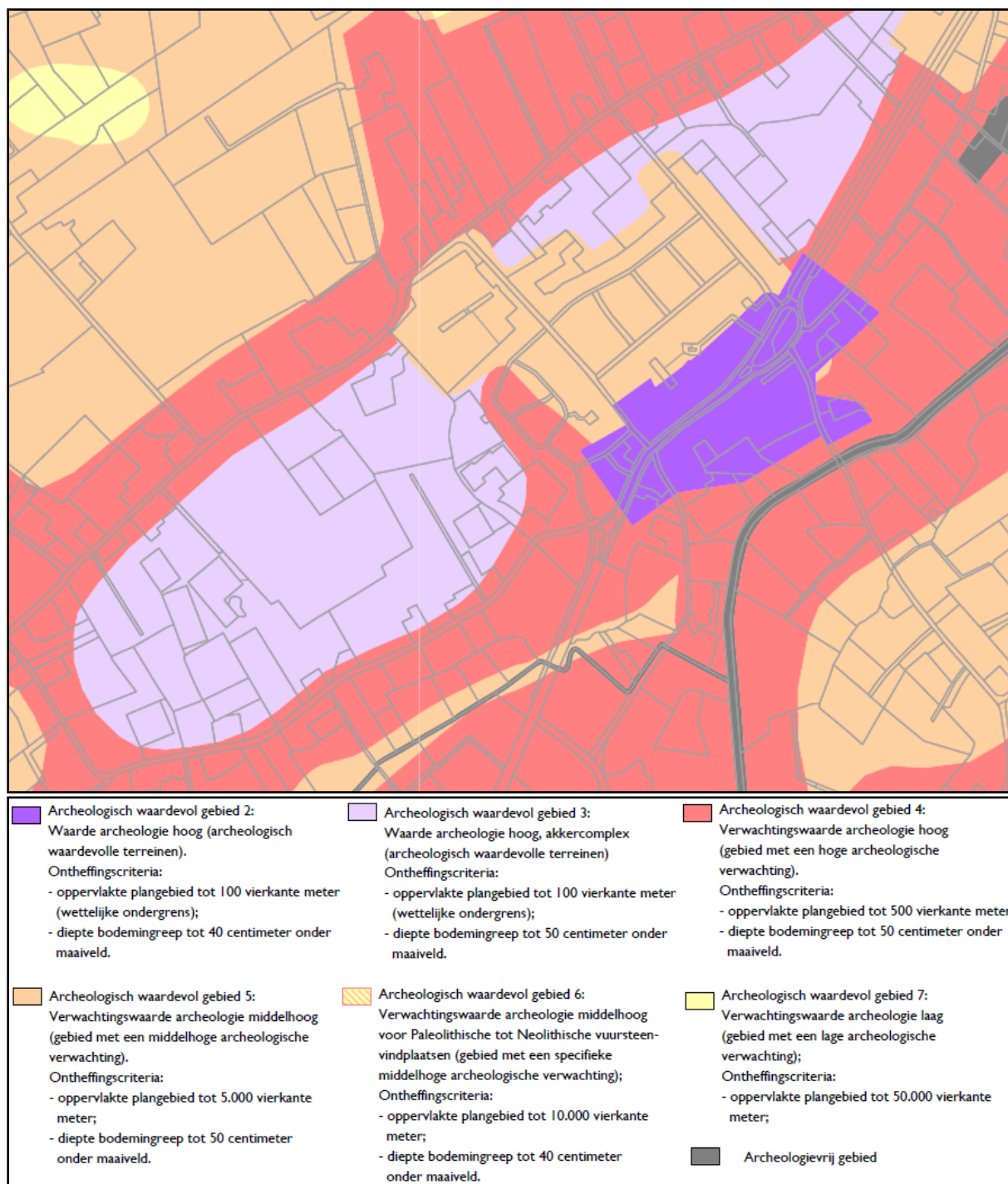
In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is voor de omgeving van het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Op deze gronden mogen, overeenkomstig de planregels die gelden voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming, bouwwerken worden gebouwd, indien er sprake is van:

- a. Bouwwerken ter vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd;
- b. Bouwwerken met grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 m, voor zover bouwwerken met een maximale oppervlakte van 500 m² worden opgericht of uitgebreid;
- c. Bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, dieper dan 0,50 m.

Voor het bouwen van bouwwerken die niet aan deze voorwaarden voldoen, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het wijzigingsplan Grote Heistraat 24 wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' aan het plangebied toegekend, waarbij de regels voor deze dubbelbestemming identiek zijn aan het moederplan. Het bouwplan van de heer Baelemans voldoet aan bovengenoemde voorwaarde b. De jongveestal annex werktuigenberging heeft een oppervlakte van niet meer dan 500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 4.2 Uitsnede archeologische beleidskaart

De bestaande bedrijfsgebouwen hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Het slopen van de varkensstallen en het bouwen van een nieuwe jongveeststal annex loods heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

4.4 Bodemkwaliteit

Binnen de inrichting vinden een aantal potentieel bodembedreigende activiteiten plaats en worden potentieel bodembedreigende stoffen toegepast en opgeslagen. In het

Activiteitenbesluit zijn voorwaarden opgenomen waar het bedrijf aan moet voldoen om de bodem te beschermen en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en melding in het kader van het activiteitenbesluit zal rekening gehouden worden met het aspect preventieve bodembeschermende maatregelen en het behoud van een duurzame bodemkwaliteit. De initiatiefnemer zal diverse bodembeschermende maatregelen en voorzieningen treffen, zoals vloeistofdichte lekbakken en vloeistof kerende vloeren. De beschreven technische maatregelen en voorzieningen leiden er toe dat er een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging ontstaat.

Verder dient de bodem geschikt te zijn voor de beoogde functie. In dit geval gaat het om de huisvesting voor melkvee en jongvee. Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg) instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de gemeente geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. Er verblijven in de nieuwe gebouwen minder dan 2 uur per dag mensen. Hierdoor is verder onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk.

4.5 Waterparagraaf

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De locatie aan de Grote Heistraat ligt in het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta. Op basis van de gegevens in deze toelichting zal het waterschap de watertoets uitvoeren.

Beleid

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is sinds 1 januari 2011 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem; Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de

natuurgebieden, de biodiversiteit en de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant.

- Een betere waterveiligheid door preventie; Er wordt getracht de watervoerende capaciteit van het winterbed te vergroten in combinatie met het concept van een doorbraakvrije dijk, om zo de waterveiligheid preventief te verbeteren. Daarnaast zal er op lange termijn een aantal gebieden gereserveerd worden voor de verruiming van de grote rivieren.
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding; De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits ‘vasthouden, bergen en afvoeren’ als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Water Plan (PWP). Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 ‘Waar water werkt en leeft’ vastgesteld. Het doel van dit plan is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PWP stelt.

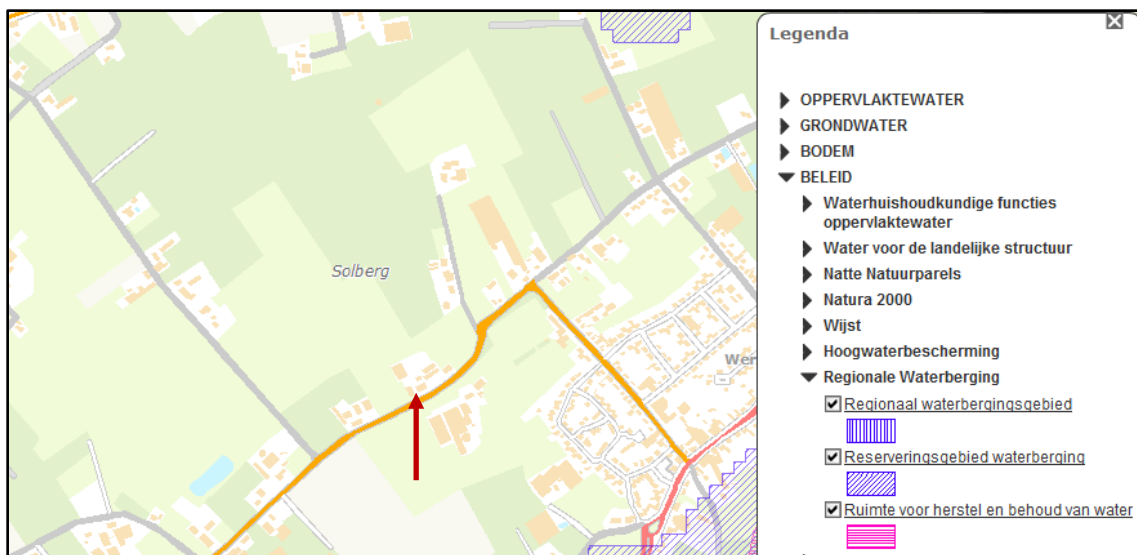
In de Verordening ruimte is het beleid opgenomen voor specifieke doelstellingen, zoals regionale waterbergingsgebieden, waterwingebieden en primaire waterkeringen. Naast beleidskader is het PWP ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.



Afbeelding 4.3 Structuurkaart Water

Op grond van de Waterwet fungeert het PWP tevens als structuurvisie. Hieraan wordt invulling gegeven door in het plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen, waarvoor de Wet ruimtelijke ordening de

mogelijkheid biedt deze te verankeren in bestemmingsplannen. Het betreft gebieden voor hoogwaterbescherming, regionale waterbergingsgebieden, ruimte voor watersysteemherstel, natte natuurparels inclusief beschermingszone, beschermingszones voor grondwaterwinning voor de openbare drinkwatervoorziening, beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Zoals weergegeven op afbeelding 4.3 heeft de projectlocatie in het PWP de waterhuishoudkundige functie ‘Water voor het landelijk gebied’ toegekend gekregen. Het waterbeheer richt zich bij deze deelfunctie op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid. Onderhavig planlocatie heeft geen aanduiding op PWP plankaart 2 Structuurvisie water. Dit is weergegeven op afbeelding 4.4. Voor onderhavig initiatief zijn geen regels opgenomen in de Structuurvisie water.

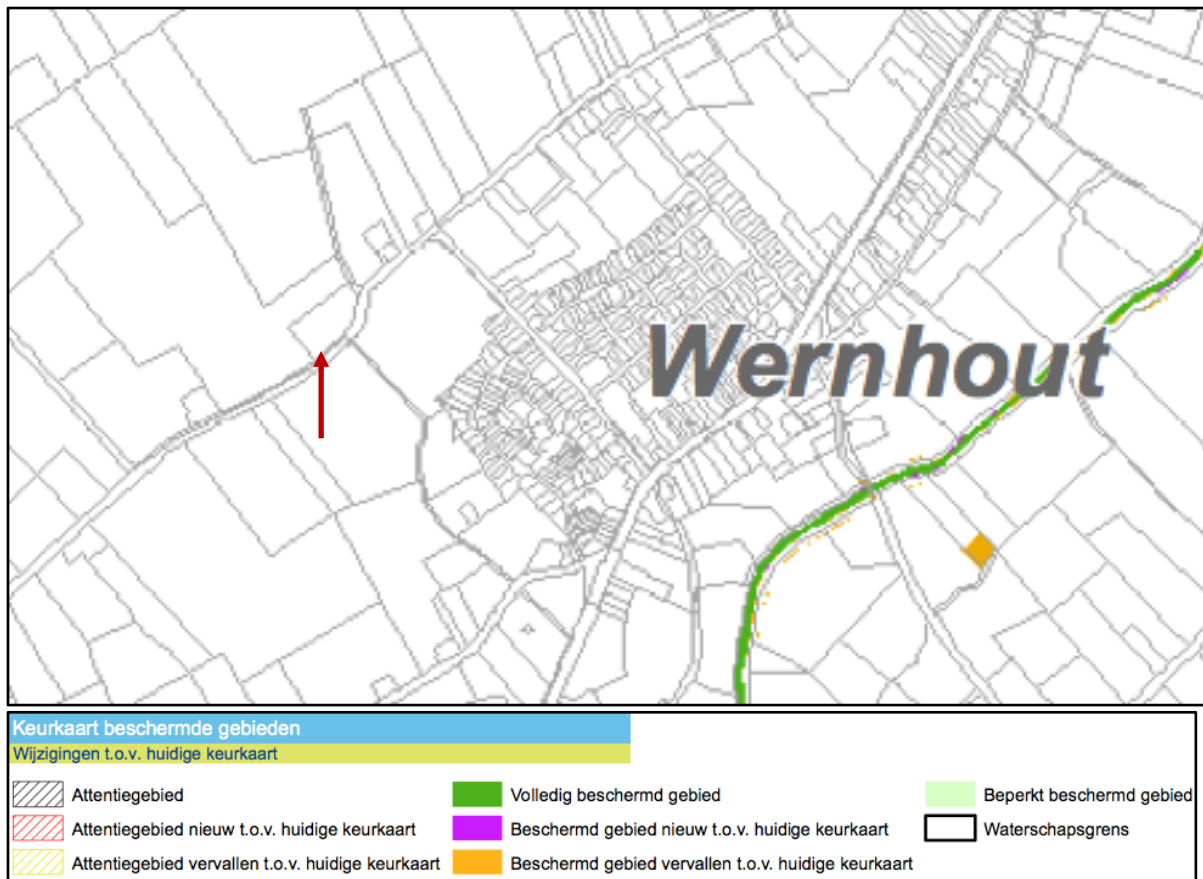


Afbeelding 4.4 Structuurvisie water

Keur en legger

Het waterschap Brabantse Delta heeft waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en het waterschap heeft 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 liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Afbeelding 4.5 bevat een uitsnede uit de Keurkaart Beschermde Gebieden. Hierop is weergegeven dat het plangebied geen specifieke aanduiding heeft.



Afbeelding 4.5 Keurkaart beschermde gebieden

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009

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 hydraulische randvoorwaarden 2009’.

Op basis van de Keur is een vergunning noodzakelijk voor het lozen op oppervlaktewater van hemelwater dat afkomstig is van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer. In de vergunning kan worden opgenomen dat retentie vereist is. Of het waterschap daadwerkelijk retentie zal eisen, is niet zozeer afhankelijk van het totale oppervlak, maar van de toename van het verhard oppervlak. Immers, ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Indien door de voorgenomen ontwikkeling de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is zal retentie worden geëist. De retentie-eis zal zich in beginsel beperken tot de uitbreiding.

In de Keur zijn beschermde gebieden vastgesteld waarbinnen voor elke vorm van water aan- en -afvoer, lozingen of onttrekkingen een vergunning noodzakelijk is. Afhankelijk van het soort beschermd gebied (volledig beschermd of beperkt beschermd) is daar een strikt of minder strikt hydrologisch beschermingsbeleid aan gekoppeld. Er wordt geen andere ondergrens (qua oppervlakte) aangehouden voor al dan niet voorschrijven van retentie. Ook in beschermde gebieden is het uitgangspunt dat retentie wordt vereist indien de toename van verhard oppervlak 2.000 m² of meer bedraagt.

In beschermde, vrij afwaterende gebieden heeft infiltratie en vasthouden van water een positief effect in het kader van de verdrogingbestrijding. Het waterschap dringt daarom wel aan op het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in beschermde gebieden.

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard voor een groot deel geloosd op het gemeentelijk riool. Huishoudelijk afvalwater van de bedrijfswoning en het spoelwater van de melkinstallatie (na de eerste spoelbeurt) worden hierop geloosd. Het mesthoudend afvalwater dat ontstaat bij het reinigen van stallen en veewagens wordt direct opgevangen in de drijfmestkelders. Dit mesthoudend afvalwater wordt samen met de drijfmest verspreid over de landbouwgronden in overeenstemming met het Besluit gebruik meststoffen. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op omliggende percelen en sloten.

Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Brabantse Delta is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. Voor de in de Brabantse Delta gelegen gebieden geldt een bergingscapaciteit van 780 m^3 per hectare toename verharding, waarbij de waterafvoer via puntlozing wordt gerealiseerd.

Onderhavig initiatief betreft de bouw van een nieuwe jongveestal/ loods en toename in erfverharding, in combinatie met de sloop van varkensstallen en schuur die momenteel in gebruik zijn ten behoeve van de intensieve veehouderij. Tabel 4.2 geeft weer dat sprake is van een toename van de verharde oppervlakte van 383 m^2 .

	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Vershil
Dakoppervlakte	2.025	1.637	- 388
Erfverharding	2.257	3.028	771
Totaal	4.282	4.665	383

Tabel 4.2 Verharde oppervlakte

Daar deze toename van de verharde oppervlakte ruim onder de grens van 2.000 m^2 ligt, is het niet noodzakelijk compenserende maatregelen te treffen. Het hemelwater wat van deze verharding afvloeit zal derhalve, overeenkomstig de huidige situatie af blijven vloeien op de omliggende gronden en sloten en daar ter plaatse infiltreren.

Materiaalgebruik

Bij de bouw van de jongveestal annex loods, zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

Conclusie

De toename van de verharde oppervlakte bedraagt 383 m² en is daarmee ruim minder dan de grens van 2.000 m². Compenserende maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Waterschap Brabantse Delta zal op basis van deze toelichting een watertoets uitvoeren. Het advies van het waterschap zal in het wijzigingsplan verwerkt worden.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit houdt in dat wanneer een activiteit of project minder dan 3% bijdraagt aan luchtverontreiniging deze activiteit of dit project zonder verdere toetsing kan worden uitgevoerd. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De ontwikkeling aan de Grote Heistraat betreft onder andere de beëindiging van de intensieve veehouderij. De intensieve varkenshouderijtak wordt gesaneerd en de melkveetak wordt verder uitgebreid. In totaal worden er in de nieuwe situatie 68 melk- en kalfskoeien en 84

stuks vrouwelijk jongvee gehuisvest. Uit tabellen 4.3 en 4.4 blijkt dat de beoogde bedrijfsopzet ten opzichte van de vergunde situatie leidt tot een afname van 42.624 gram/jaar aan fijnstofemissie.

Stal nr.	Huisvestingssysteem		Dier-categorie	Aantal dieren	Aantal dier-plaatsen	Fijnstof (g/jaar)	
	Code	Houderij/hoktype				g/dier /jaar	Totaal gram
2	D1.1.100.1	overige huisvestingssystemen hokoppervlak maximaal 0,35 m ²	biggenopfok (gespeende biggen)	264	264	74	19536
	D 1.2.100	Overige huisvestingssystemen	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	28	28	160	4480
3	D 1.3.101	overige huisvestingssystemen, individuele huisvesting	Guste en dragende zeugen	76	76	175	13300
	D1.1.100.1	overige huisvestingssystemen hokoppervlak maximaal 0,35 m ²	biggenopfok (gespeende biggen)	60	60	74	4440
	D 3.100.2	overige huisvestingssystemen hokoppervlak groter dan 0,8 m ²	Vleesvarkens, opfokzeugen	30	30	153	4590
4	A 3	Overige huisvestingssystemen	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	19	19	38	722
	D 2.100	overige huisvestingssystemen	dekberen, 7 maanden en ouder	3	3	180	540
6	A 1.100.1	overige huisvestingssystemen beweiden	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	51	51	118	6018
	A 3	Overige huisvestingssystemen	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	23	23	38	874
						totaal gram	54.500,0

Tabel 4.3 Fijnstofemissie in de vergunde situatie

Stal nr.	Huisvestingssysteem		Dier-categorie	Aantal dieren	Aantal dier-plaatsen	Fijnstof (g/jaar)	
	Code	Houderij/hoktype				g/dier /jaar	Totaal gram
3	A 1.100.1	overige huisvestingssystemen beweiden	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	46	46	118	5428
	A 1.14.2	Ligboxenstal met geprofileerde vlakke vloer met hellende gleuven, regelmatig mestafstorten voorzien van afdichtflappen, frequent schuiven en dakisolatie (BWL 2010.35.V2) Permanent opstallen	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	22	22	148	3256
5	A 3	Overige huisvestingssystemen	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	84	84	38	3192
						totaal gram	11.876,0

Tabel 4.4 Fijnstofemissie in de beoogde situatie

De afstand tot het te toetsen gevoelige object (woning Grote Heistraat 22D) bedraagt 74 meter vanaf het emissiepunt. De laagste grenswaarde ligt op 324.000 gram bij een afstand van 70 meter.

Gezien de afstand en het feit dat er sprake is van een forse afname in fijnstofemissie, kan de bedrijfsontwikkeling als NIBM gezien worden. Bovendien kan gesteld worden dat middels uitvoering van onderhavig plan de fijnstofemissie wordt verlaagd. Dit heeft een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg.

4.7 Wet geurhinder en veehouderij

Het Activiteitenbesluit van 19 oktober 2007 bevat algemene milieuregels voor bedrijven, waaronder ook veehouderijen behoren. In het Activiteitenbesluit worden onder andere regels gesteld voor het voorkomen of beperken van het ontstaan van nadelige gevolgen voor het milieu. Zo wordt gesteld dat geurhinder dient te worden voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Voor onderhavig initiatief is op 10 juni 2013 een melding in het kader van het Activiteitenbesluit ingediend. Hiermee is aangetoond dat het bedrijf voldoet aan de algemene regels. Deze melding zal op korte termijn door gemeente Zundert worden geaccepteerd.

Het initiatief betreft de uitbreiding van een rundveehouderij en is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor rundvee is geen geuremissiefactor opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor de locatie zijn de artikelen 3.115 t/m 3.119 van het Activiteitenbesluit van toepassing. In deze artikelen wordt een vaste afstand gehanteerd van minimaal 50 meter van het emissiepunt tot het meest nabij gelegen geurgevoelig object. De dichtstbijzijnde woning, bedrijfswoning aan de Grote Heistraat 22D ligt op voldoende afstand, namelijk 74 meter vanaf het emissiepunt van het dierenverblijf (de jongveestal). Derhalve voldoet de beoogde bedrijfsopzet aan het Activiteitenbesluit ten aanzien van het aspect geur. Indien voldaan wordt aan vaste afstanden, is bij de rundveehouderij in voldoende mate aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, getuige de uitspraak van de Raad van State d.d. 24 oktober 2012 LJN BY1045 (Geertruidenberg).

4.8 Wet ammoniak en veehouderij

In het Activiteitenbesluit zijn regels gesteld voor het uitbreiden van veehouderijen die zijn gelegen in of op minder dan 250 meter van een (zeer) kwetsbaar bos- of natuurgebied. Zoals weergegeven op afbeelding 4.6 is het agrarisch bedrijf buiten een zone van 250 meter van een (zeer) kwetsbaar gebied gelegen. In het kader van het Activiteitenbesluit kan het bedrijf uitbreiden in ammoniak.

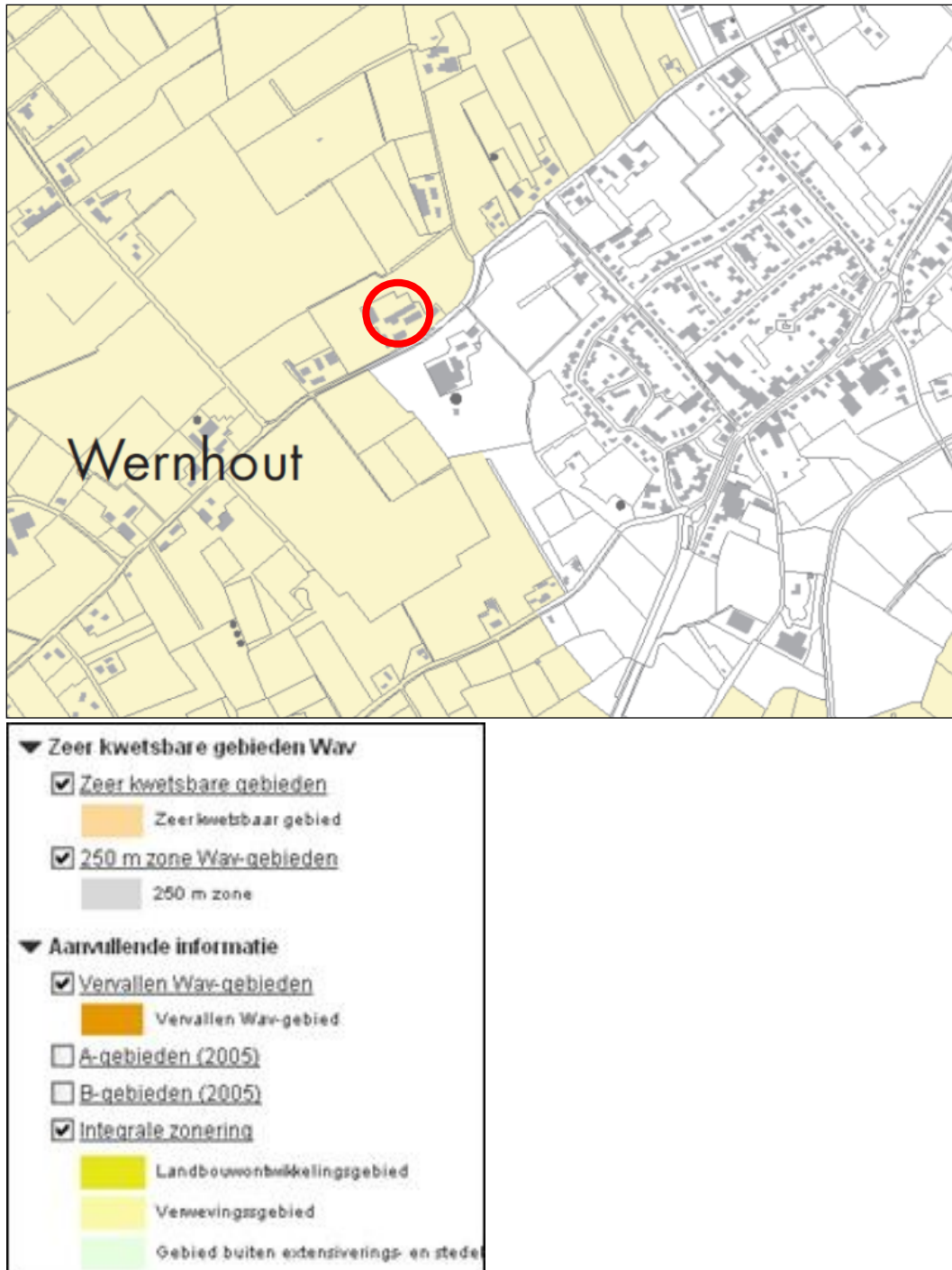
Besluit huisvesting

Bij de bouw van nieuwe stallen dient direct voldaan te worden aan het Besluit huisvesting. Hierbij worden maximale emissiewaarden gegeven per diercategorie waaraan voldaan moet worden. Voor de betreffende categorieën gelden de volgende normen:

- Melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar: 9,5 kg NH₃ (x 68)
- Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar: 3,9 kg NH₃ (x 84)

De maximale toegestane emissie is voor dit bedrijf 973,6 kg NH₃/jaar.

De totale uitstoot van ammoniak op het bedrijf in de beoogde situatie is 942,8 kg NH₃ (46 x 9,5 kg NH₃/ dier + 22 x 8,1 kg NH₃/ dier + 84 x 3,9 kg NH₃/ dier), derhalve wordt voldaan aan het Besluit huisvesting.



Afbeelding 4.6 WAV-kaart Noord-Brabant

4.9 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt

onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In voorliggende situatie is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, het betreft namelijk een nieuwe jongveestal annex werktuigenloods.

In de inrichting vinden activiteiten plaats welke een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. Het toetsingskader hiervoor is opgenomen in het Activiteitenbesluit. Het gaat hierbij o.a. om het verladen en voeren van het vee en het ophalen van de melk. Deze activiteiten vinden in en om de bedrijfsgebouwen plaats, nagenoeg altijd in de dagperiode, waardoor er in de avond- en nachtperiode slechts incidenteel hinder ondervonden kan worden van de bedrijfsactiviteiten.

In het Activiteitenbesluit zijn algemene geluidsniveaus opgenomen waar het bedrijf aan moet voldoen. Kijkend naar de omvang, de inrichting en exploitatie van een dergelijk bedrijf, kan gesteld worden dat altijd voldaan wordt aan deze normen. Daar de melding in het kader van het Activiteitenbesluit op korte termijn geaccepteerd wordt door gemeente Zundert, zal blijken dat het bedrijf aan deze normen kan en moet voldoen. Daarnaast is in het Activiteitenbesluit bepaald dat indien er meer dan 4 transportbewegingen plaatsvinden in de periode van 19.00 tot 7.00 uur een aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Daar is in de onderhavige situatie geen sprake van. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

De indicatieve afstand voor de melkveehouderij bedraagt in de nieuwe situatie 50 meter tot milieugevoelige objecten. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van 74 meter. Andere milieugevoelige objecten zijn gelegen op grotere afstand van de melkveehouderij. Er wordt in de nieuwe situatie voldaan aan de indicatieve afstand.

4.11 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Uit de risicokaart van provincie Noord-Brabant blijkt dat in de directe omgeving geen inrichtingen gelegen zijn waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee

bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.12 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Op basis van deze verbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

4.13 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Grote Heistraat. Deze geasfalteerde weg verbindt de kern Wernhout met het ten zuidwesten gelegen buitengebied. Vanuit Wernhout is de provinciale weg N263 goed bereikbaar. Het initiatief leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen op de Grote Heistraat. Door het afstoten van de intensieve varkenshouderijtak komt een einde aan de vervoersbewegingen voor het afleveren van varkensvoer en het halen en brengen van varkens en biggen. De beoogde schaalvergroting in de melkveehouderijtak leidt tot een efficiëntere bedrijfsvoering, zodat het aantal vervoersbewegingen niet evenredig toeneemt. Extra verkeersmaatregelen worden niet nodig geacht.

Het perceel biedt ruim voldoende gelegenheid voor parkeren op eigen terrein, zowel voor eigen auto's als voor bezoekers. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren. Het initiatief voldoet aan de voorwaarde dat parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein en de ontsluiting voor het autoverkeer plaatsvindt via de bestaande wegen.

Voor een goede bereikbaarheid van het nieuwe bedrijfsgebouw wordt er een nieuwe inrit vanaf de Grote Heistraat aangelegd. Voor de aanleg van deze inrit wordt te zijner tijd een melding gedaan bij de gemeente Zundert.

5. Juridische planopzet

5.1 Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan Grote Heistraat 24 heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het wijzigingsplan sluit aan bij het moederplan bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Zundert. Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 4.7.1.2 en 6.7.1 van het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering.

Het wijzigingsplan kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsgericht plan. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het wijzigingsplan Grote Heistraat bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het wijzigingsplan Grote Heistraat 24 is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken, namelijk inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Voor de inhoud, die in paragraaf 5.2 wordt toegelicht, is aansluiting gezocht bij het moederplan.

5.2 Toelichting op planregels en verbeelding

De regels van het wijzigingsplan Grote Heistraat 24 zijn gebaseerd op de inhoud van de regels van het Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 4 september 2012.

Inleidende regels

In artikel 1 ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In artikel 2 ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

De planregels in dit hoofdstuk omschrijven de bestemming en geven de bouw- en gebruiksregels. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te

wijken. Onder wijzigingsbevoegdheden staan regels waarlangs de bestemming van een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

In het wijzigingsplan Grote Heistraat 24 is sprake van de bestemmingen ‘Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied’, ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waterstaat – Waterlopen’.

Artikel 3: Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied. Het zuidoostelijk deel van het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied’. Deze bestemming is toegekend aan gronden die in agrarisch gebruik zijn. Er is geen sprake van waarden en er bestaan extra mogelijkheden voor boomteelt. De bouwregels beperken de mogelijkheid voor het oprichten van bouwwerken. De gebruiksregels regelen het strijdig en toegestaan gebruik. Een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, onder andere ten behoeve van vormverandering.

Artikel 4: Agrarisch – Agrarisch bedrijf. Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’. Deze bestemming is toegekend aan het agrarische bouwvlak. In de bouwregels worden eisen gesteld aan onder andere de maximale goot- en bouwhoogte en positionering van de bebouwing. De mogelijkheid bestaat in bepaalde gevallen af te wijken van de bouwregels. Er worden specifieke gebruiksregels gesteld, evenals de mogelijkheid in bepaalde gevallen van de gebruiksregels af te wijken. Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, onder andere ten behoeve van vormverandering.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 4. Het volledig plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’. Deze gronden zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. In de bouwregels is opgenomen dat voor bodemingrepen vanaf een bepaalde omvang een archeologisch onderzoek is vereist. Een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de dubbelbestemming.

Artikel 6: ‘Waterstaat – Waterlopen’. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de nabij gelegen waterloop, in verband met de waterhuishouding. Binnen deze zone mag, indien het waterschapsbestuur positief is, alsnog een vergunning worden verleend voor het realiseren van bebouwing. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de dubbelbestemming.

Algemene regels

Met de ‘anti-dubbeltelregel’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een bouwplan is meegenomen niet nog eens mag worden meegenomen.

De ‘algemene bouwregels’ beschrijven de regels met betrekking tot ondergronds bouwen en afwijkende maten.

De ‘algemene aanduidingsregels’ hebben betrekking op de aanduiding ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’.

De ‘algemene afwijkingsregels’ bieden de mogelijkheid onder voorwaarden voor een bepaald aantal zaken af te wijken van de regels.

De ‘algemene wijzigingsregels’ bieden burgemeester en wethouders onder voorwaarden de mogelijkheid de bestemmingsgrenzen met maximaal 15 meter te verschuiven.

De ‘algemene procedureregels’ beschrijven de procedure voor het stellen van een nadere eis en voor een besluit tot wijziging.

De ‘overige regels’ bepalen de werking van wettelijke regelingen, de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening en de prioriteit van dubbelbestemmingen.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsregels’ geeft het overgangsrecht weer voor bouwen en gebruik in strijd met het plan.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door een goede communicatie met omwonenden en de wettelijke procedure om te komen tot een vastgesteld wijzigingsplan. De initiatiefnemer heeft de omwonenden informeel geïnformeerd. Een openbare informatiebijeenkomst wordt voor het relatief kleinschalige initiatief niet noodzakelijk geacht.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro is het plan toegezonden aan de overleginstanties. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 23 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Betrokkenen en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op de inhoud van het ontwerp.

Naar aanleiding van de zienswijze van provincie Noord-Brabant is aan het vastgestelde wijzigingsplan een duurzame locatietoets toegevoegd, waaruit blijkt dat het plangebied een duurzame locatie betreft. Naar aanleiding van de zienswijze van provincie Noord-Brabant heeft gemeente Zundert een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer om de landschappelijke inpassing te waarborgen. Overigens zijn geen zienswijzen bij het ontwerpwijzigingsplan ingediend.

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het wijzigingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het wijzigingsplan Grote Heistraat 24 is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouwmogelijkheden zijn concreet in de regels van het wijzigingsplan weergegeven.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Gemeente Zundert heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin wordt opgenomen dat alle kosten van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komen. Daarnaast wordt onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Zundert op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Voor de gemeente wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen. De ontwikkeling is uitgebreid besproken met adviseurs en vanuit financieel oogpunt verantwoord.

Bijlage 1: Advies AAB

Bijlage 2: Situatietekening en beplantingsplan

Bijlage 3: Duurzame locatietoets