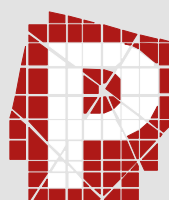
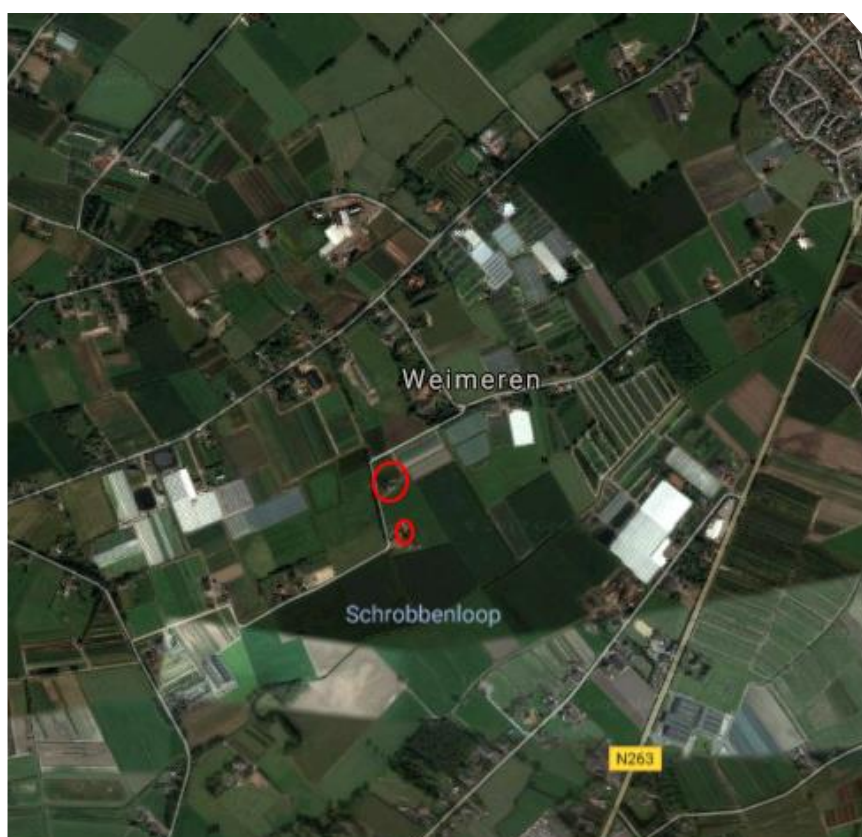


**Buitengebied Zundert,
derde herziening**

**Wijzigingsplan
Oude Weimerstraat 5**



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planidentificatie: NL.IMRO.0879.WPOudeWeimerstr5-VS01

Planstatus: vastgesteld

Datum: 7 november 2018

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18001

Opdrachtgever: Tekenburo DM



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Landschappelijke inpassing.....	6
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	17
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	18
3.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	18
3.2	Bedrijven en milieuzonering	19
3.3	Geluidhinder	20
3.4	Ecologie	20
3.5	Bodem	22
3.6	Luchtkwaliteit	23
3.7	Externe Veiligheid	24
3.8	Archeologie	26
3.9	Waterhuishouding	27
3.10	Verkeer en Parkeren	30
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	32
6	Planregels.....	34
6.1	Inleidende regels	34
6.2	Bestemmingsregels	34
6.3	Algemene regels.....	34
6.4	Overgangs- en slotregels	34



1 Toelichting

1.1 Inleiding

De aanleiding voor dit wijzigingsplan is de bedrijfsbeëindiging op de locatie van de Oude Weimerstraat 5 en de wens het perceel te verkopen als reguliere woning. Het agrarisch bedrijf is al enige tijd, sinds 2010, gestopt. Voor de verkoop als reguliere woning zal de bestemming op de locatie gewijzigd moeten worden. 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.

Als onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid zal als gevolg van eisen ten aanzien van functiewijziging een van de schuren gesloopt moeten worden. Onderdeel van het bouwvlak van de Oude Weimerstraat 5 is een schuur achter het naastgelegen woonperceel van Oude Weimerstraat 7. Deze schuur zal gesloopt worden. Dit plandeel zal opgenomen worden in voorliggend plan waarbij het bouwvlak komt te vervallen. De landschappelijke inpassing vindt plaats door een gebiedseigen brede groenstrook, die tevens als windvang voor de omliggende boomgaarden kan dienen, rondom het terrein gerealiseerd wordt.

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 locatie in de luchtfoto weergegeven. Tevens is de windhaag om het plan uitgewerkt die een goede landschappelijke inpassing bewerkstelligd en eventuele hinder ten aanzien van drift van boomkwekerijen moet voorkomen.



Luchtfoto omgeving Oude Weimerstraat 5 en bijbehorende schuur in rode ovalen (bron: Google Earth)





Luchtfoto Oude Weimerstraat 5 en bijbehorende schuur achter Oude Weimerstraat 7 (bron: Google Earth)



Luchtfoto met bouwvlak waarvan bestemming gewijzigd wordt naar Wonen



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: *'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; '.*

De provincie heeft, om hier invulling aan te geven, 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 3.

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.



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 Beekdal, direct grenzend aan intensief productielandschap. De streefbeelden en ontwikkelingsvisie's voor deze landschapstypen zijn:

Streefbeeld Beekdal: Langgerekte open zones in een verder door bebouwing en begroeiing verdicht landschap (Kampenlandschappen, oude bouwlandcomplexen etc.). Richting de brongebieden verbreden de beekdalen zich tot grotere open vlaktes: in het zuiden de Matjens en De Groene / Bijltjes, langs de westkant van het plangebied de Klein Zundertsche Heide en de Goudberg. De beekdalen zijn vooral in gebruik als graslanden. De zones vlak langs de beek hebben een natuurlijke inrichting in de vorm van waterberging, natuurvriendelijke oevers en op regelmatige afstand een bosje of poel. Verder zijn de beekdalen in principe vrij van beplanting. Laanbeplanting van kruisende wegen is over de breedte van het beekdal steeds onderbroken.



Sturing: De sturing zit vooral toe op het niet verder toe laten nemen van verharding en beekontwikkeing. Dit laatste is niet van toepassing op het plangebied.

Streefbeeld Intensief Productielandschap: De oude bouwlanden en de kampongtingingen 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 kampongtingingen. 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 kampongtingingen, 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.

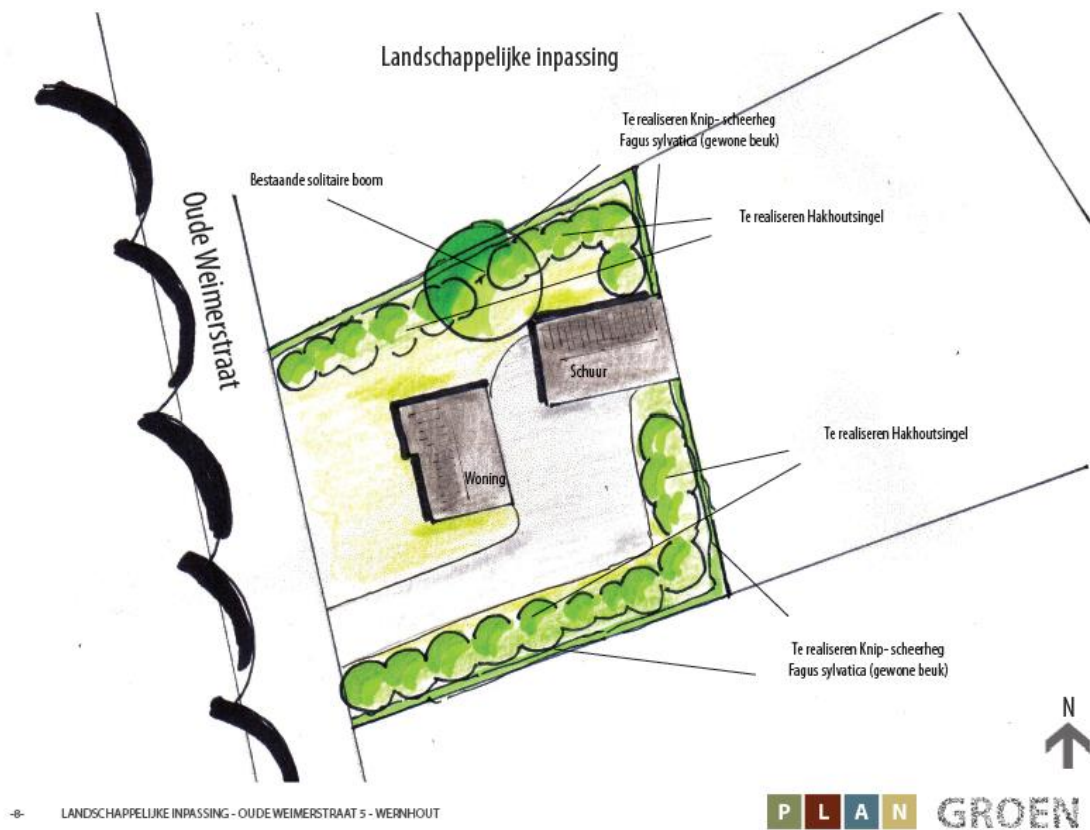
Vanuit het streefbeeld voor het productielandschap ontstaat de noodzaak om het bouwvlak te omkaderen door middel van een begroeide rand c.q. houtwal. Deze noodzaak sluit goed aan bij de eis van een wintergroene haag (volblad) om het aangrenzende boomteeltgebied niet te beperken in de gebruiksmogelijkheden. De wintergroene haag (volblad) zorgt voor de afscherming van het woonperceel tegen bestrijdingsmiddelen vanuit fruitboomgaarden.

Voor de keuze van een groene omkadering is gekeken naar de directe omgeving. Het perceel van de Oude Weimerstraat 7 is voorzien van een beukhaag (*Fagus Sylvatica*). Een beukhaag blijft in de winterperiode in blad staan en voldoet daarmee aan een volblad haag.

Om een goede invulling te geven aan de landschappelijke inpassing, met gebruikmaking van voorbeelden uit de omgeving, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 1.

In het wijzigingsplan wordt de groenstrook uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan als ‘Groen’ bestemd. Op deze gronden is geen nieuwe bebouwing toegestaan. Ter plaatse van de af te breken schuur naast Oude Weimarstraat 7 wordt de bestemming gewijzigd van ‘Agrarisch – Bedrijf’ naar ‘Agrarisch’. Hierdoor is na de sloop van de schuur geen nieuwe bebouwing meer mogelijk op het perceel. Door deze vastlegging in het wijzigingsplan wordt de locatie niet alleen fysiek landschappelijk ingepast maar wordt dat eveneens planologisch bindend vastgelegd.





Landschappelijk inrichtingsschets Oude Weimerstraat 5, bron: Plan Groen



Referentie: beukhaag langs nabijgelegen Oude Weimerstraat 7



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 een agrarische 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. Rijksvaarwegen
- 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 een agrarische 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 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de provinciale Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in en de sloop van een agrarische schuur. In de (digitale) kaart behorende bij de verordening is het plangebied aangeduid als gemengd landelijk gebied. In gemengd landelijk gebied zijn, op basis van artikel 7.7 lid 1



enkel bestaande burger- of bedrijfswoningen toegestaan. Op basis van artikel 7.7 bestaat echter de mogelijkheid om hier van af te wijken:

'In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.'*

Het voorliggende plan voorziet niet in de splitsing van de bedrijfswoning. Er komen geen extra woningen bij. De bestaande schuur, gelegen naast Oude Weimerstraat 7, zal gesloopt worden, waarmee voldaan wordt aan de eis dat overtollige bebouwing gesloopt moet worden. Tot slot voorziet het plan niet in de vestiging van een bedrijf. Het plan voldoet dan ook aan de voorwaarden van de provinciale verordening om de bestemming op de locatie te kunnen wijzigen van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen.

Op voorliggend plangebied is tevens 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: *'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; '.*

De provincie heeft, om hier invulling aan te geven, 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 in categorie 3 van de notitie. Bij ontwikkelingen van categorie 3 dient middels een berekening aangetoond te worden hoe in het plan financieel geïnvesteerd wordt in de landschappelijke inpassing in het plan. Het plan is echter in aard en omvang gelijk te stellen aan een categorie 2 plan. Bij categorie 3 plannen die vergelijkbaar zijn met categorie 2 plannen kan, wanneer goed onderbouwd wordt (door verkleining bouwvlak, ruimtelijke en kwalitatieve aspecten, een berekening achterwege blijven. Bij categorie 2 staat het volgende waaraan inhoudelijk voldaan moet worden: *'Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.'*

Ruimtelijk kwalitatieve landschappelijke inpassingsmaatregelen:

De planlocatie betreft een productielandschap, zie ook paragraaf 1.2. Bouwpercelen zijn in productielandschappen vaak voorzien van een groene omkadering in de vorm van een begroeide rand c.q. houtwal. Deze noodzaak sluit goed aan bij de eis van een wintergroene haag (volblad) om het aangrenzende boomteeltgebied niet te beperken in de gebruiksmogelijkheden. De wintergroene haag (volblad) zorgt voor de afscherming van het woonperceel tegen bestrijdingsmiddelen vanuit fruitboomgaarden.

Voor de keuze van een groene omkadering is gekeken naar de directe omgeving. Het perceel van de Oude Weimerstraat 7 is voorzien van een beukhaag (*Fagus Sylvatica*). Een beukhaag blijft in de winterperiode in blad staan en voldoet daarmee aan een volblad haag. In paragraaf 1.2 is de haag aan de Oude Weimerstraat 7 afgebeeld in de winterperiode.

Voor het perceel Oude Weimerstraat 5 wordt aangesloten op de haagtype van de meest nabijgelegen woning. Op de planlocatie aan Oude Weimerstraat 5 worden de landschapspakketten 'Knip- en scheerheg' en 'Hakhoutsingel' gerealiseerd. Rondom de perceelsgrens worden de beide



landschapspakketten gerealiseerd. Met deze landschapselementen wordt niet alleen de privacy gewaarborgd, maar ook drift van de omliggende agrarische percelen wordt hierdoor voorkomen. Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Zundert wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt. In het landschapsplan in bijlage 1 is dit uitgewerkt.

In het wijzigingsplan wordt de groenstrook met volbladhaag in een strook van 5 meter om het bouwperceel als 'Groen' bestemd. Op deze gronden is geen nieuwe bebouwing toegestaan. Het gevolg is dat het bouwvlak eveneens verkleind wordt.

Ter plaatse van de af te breken schuur naast Oude Weimarstraat 7 wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch – Bedrijf' naar 'Agrarisch'. Hierdoor is na de sloop van de schuur geen nieuwe bebouwing meer mogelijk op het perceel. Door deze aanpassingen wordt het plan niet alleen fysiek landschappelijk ingepast maar wordt dat eveneens planologisch bindend vastgelegd. Het plan voldoet dan ook aan de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

Conclusie ruimtelijk kwalitatieve inpassingsmaatregel

Voorliggend plan valt onder een categorie 3 plan als bedoeld in de regionale notitie 'Toepassen Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', maar is vergelijkbaar met een categorie 2 plan.

In het plan wordt een bestaande schuur, gelegen naast Oude Weimerstraat 7, gesloopt en het aanwezige bouwvlak van ca 435 m² wordt in het wijzigingsplan verwijderd. Vervolgens wordt de woning aan de Oude Weimerstraat 5 voorzien van een houthaksingel dat bestaat uit streekeigen beplanting en dat qua uitstraling aansluit op het nabijgelegen perceel aan de Oude Weimerstraat 7. Deze singel wordt planologisch in het wijzigingsplan als groenstrook expliciet bestemd. Hiervoor wordt het bouwvlak in het wijzigingsplan verkleind door het rondom 5 meter naar binnen te verkleinen. Het bouwvlak neemt hierdoor in oppervlak ca 300 m² af.

Door deze kwalitatieve verbetering in zowel slopen van bebouwing, realiseren van een houthaksingel en het inperken van bebouwingsmogelijkheden kan de financiële onderbouwing van de maatregelen, zoals ook beschreven in het regionaal beleid, achterwege blijven.

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

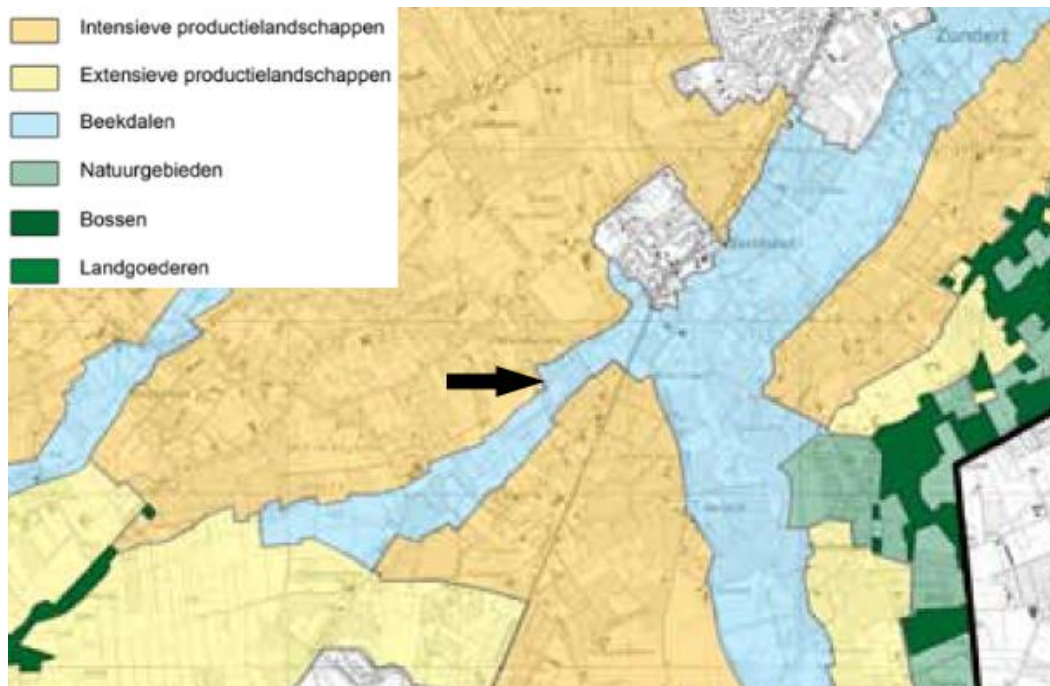
In de landschapvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. 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 een beekdal, 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 sloop in. Om het perceel wordt een groene streekeigen haag geplaatst om drift van mogelijke boomgaarden te voorkomen, zie voor de uitwerking van de haag pagina 5. Er ontstaat geen strijdigheid met de landschapvisie als gevolg van het plan.



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.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met luchtfoto, in rode kaders het wijzigingsplangebied



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.

Bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf, Artikel 4.7.13 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:
 - i. er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 - ii. 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 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.



Via toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan medewerking verleend worden aan het voorliggende verzoek. In de volgende paragraaf is een verantwoording gegeven op de criteria zoals die bij de wijzigingsbevoegdheid gesteld zijn.

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, Artikel 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 2010 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 voorliggend wijzigingsplan is aan alle zijden waar het plangebied grenst aan Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied een groenstrook van 5 meter opgenomen. Deze groenstrook zorgt ervoor dat er voldoende afstand tussen de boomteeltkwekerijen en de woonfunctie behouden blijft. Hierdoor wordt de bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd in haar functioneren. 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 van 5.000 m²;*
Het oppervlak van de woonbestemming en de groenbestemming bedraagt ca 1.750 m² en blijft daarmee dus onder de vereiste 5.000 m² norm.
- d. *de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:*
 1. *maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;*
De schuur op het terrein is ca 150 m² groot. De te behouden bebouwing aan bijgebouwen blijft daarmee onder de norm van 200 m². De schuur nabij Oude Weimerstraat 7 planologisch behorende bij Oude Weimerstraat 5 wordt gesloopt. Ter plaatse van deze gronden wordt de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch' zodat ook geen nieuwe bebouwing meer opgericht kan worden.
 2. *cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;*
Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op het perceel aanwezig.
 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:*
 - iii. *er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;*
 - iv. *voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;*
Dit is niet van toepassing in dit wijzigingsplan.
 4. *ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;*
Dit is niet van toepassing in dit wijzigingsplan.
- e. *het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;*
Het aantal woningen wijzigt niet als gevolg van dit plan. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning.
- 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;*

Dit is niet van toepassing voor dit wijzigingsplan.

- 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 aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;*

Dit is niet van toepassing voor dit wijzigingsplan.

- h. *de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;*

In hoofdstuk 3 in de paragraaf bedrijven en milieuzonering is dit onderdeel nader toegelicht.

- i. *de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.*

deze regels zijn overgenomen in voorliggend wijzigingsplan.

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

In de directe omgeving liggen geen agrarische bouwpercelen. Ten westen van het plangebied ligt het agrarisch bouwvlak voor glastuinbouw op 150 meter. Belendende agrarische bebouwing wordt dan ook niet belemmerd in het functioneren.

Spuitzones.

Wel zijn de direct aangrenzende gronden bestemd als Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied. Op deze gronden zijn boomgaarden toegestaan. Rondom boomgaarden zijn spuitzones van toepassing ten behoeve van het spuiten van pesticiden. Binnen deze zones zijn geen gevoelige bestemmingen, zoals wonen, toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan is geen vaste afstand aangegeven dat aangehouden dient te worden tussen deze functies. Wel zijn er diverse voorbeelden en adviezen opgeteld om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat naast deze boomteeltkwekerijen. Door Plant Research Internationaal van de Technische Universiteit Wageningen is hier veel onderzoek naar gedaan. Een veel toegepaste maatregel om de effecten van drift vanuit boomgaarden te beperken is het realiseren van een windhaag of houtwal. Hierdoor wordt de drift van bestrijdingsmiddelen afgevangen.

Vanaf 2016 geldt een voorgeschreven driftreducerende spuittechniek waarbij tussen de gevoelige functie en de laatste bomenrij 20 meter afstand aangehouden moet worden. Deze afstand kan met een wintergroen (volblad) haag gereduceerd worden naar 5 meter.

In voorliggend plan is daarom aan de noord-, oost- en westzijde, aangrenzend aan het boomteeltontwikkelingsgebied, een strook van 5 meter opgenomen waar een wintergroene windhaag (zie pagina 5) gerealiseerd en in stand gehouden moet worden. Deze gronden zijn in het wijzigingsplan specifiek als groen bestemd.

Gezien de afstand tot bouwpercelen en het opnemen van een groenbestemming voor een windhaag ontstaat er geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend 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 en de sloop van een agrarische schuur in. Geluidhinder vanuit bedrijvigheid is niet van toepassing want in de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen, enkel gronden in gebruik bij agrarische bedrijven. Vanuit deze gronden ontstaat geen geluidhinder zoals bedoeld bij Industrielawaai. Geluidhinder van verkeerslawaaï is evenmin relevant omdat de geluidseisen van verkeerslawaaï voor bedrijfswoningen gelijk zijn aan reguliere woningen. De bestaande bedrijfswoning is reeds mogelijk op het bouwperceel. De woning blijft tevens behouden er behoeft dan ook niet opnieuw beoordeeld te worden of voldaan kan worden aan de vereiste geluidsnormen. Daarnaast is de Oude Weimerstraat een zeer rustige weg en zullen naar alle waarschijnlijkheid de verkeerslawaaï normen niet overschreden worden.

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 en de sloop van een agrarische schuur in. De bestemmingswijziging heeft geen effecten op de flora en fauna. De sloop van de schuur zou enige effecten kunnen hebben op beschermde flora en fauna. Het betreft echter een enkelwandige schuur met golfplaten dakbedekking. De schuur is daardoor geen geschikte plaats voor vleermuizen of andere beschermde soorten, zie ook de hiernavolgende foto's

Het wijzigingsplan heeft dan ook geen nadelig effect op beschermde flora en faun in of nabij het plangebied.





Voorgevel te slopen schuur



Zijgevel te slopen schuur





Dakbedekking en goot te slopen schuur.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggend 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 een agrarische schuur in. In de bestaande situatie is reeds een woning aanwezig en wordt in de bestaande situatie de grond al gelijkwaardig gebruikt als in de nieuwe situatie beoogd wordt. Onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is gezien het reeds toestaan van de bedrijfswoning op de locatie dan ook niet opportuun.

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.

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

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

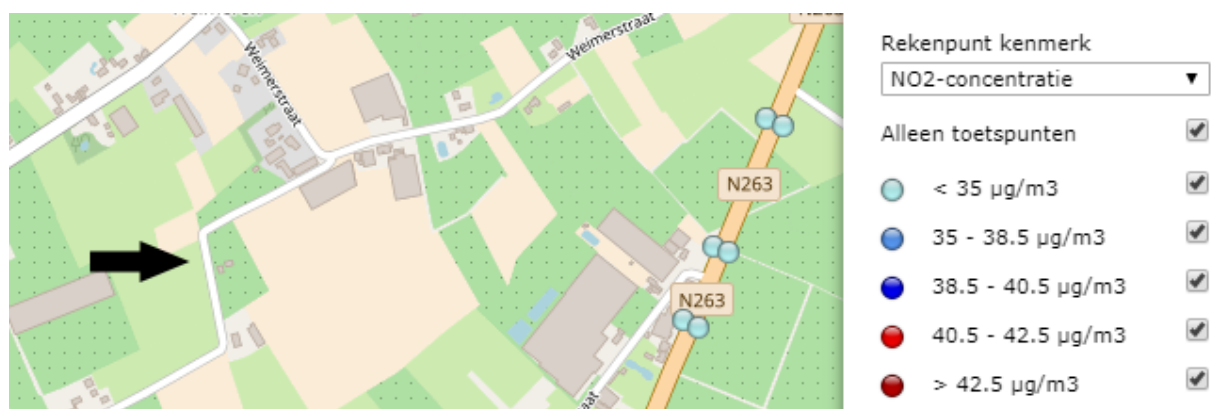
In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

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

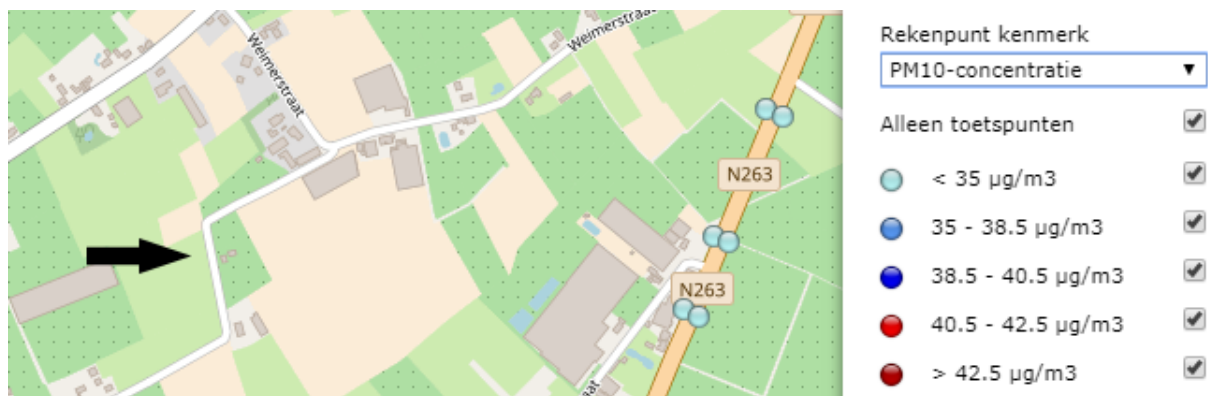
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van een agrarische schuur in. De ontwikkeling 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 2016) geschikt is voor het beoogd gebruik. Onderstaand zijn de concentraties van respectievelijk stikstof en fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5} in 2016 weergegeven.

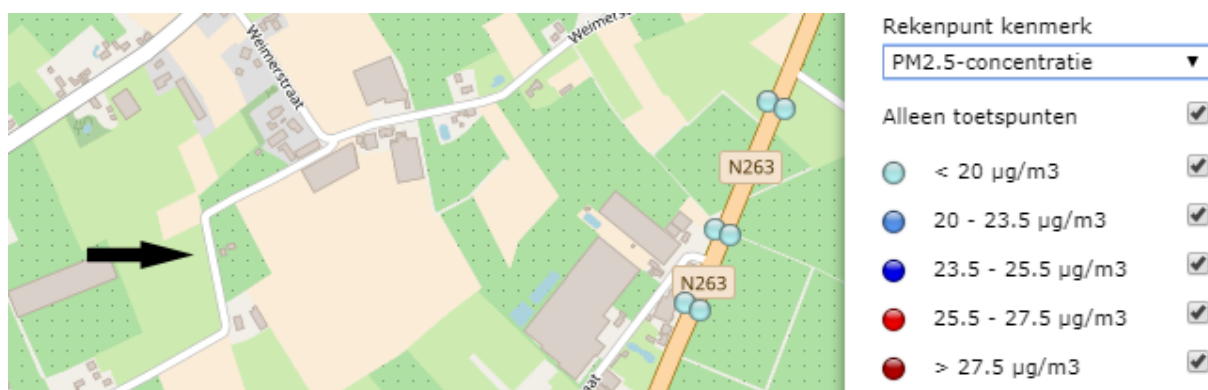


Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)





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. Ondanks dat voorliggend plan geen gevoelige functie mogelijk maakt in het kader van luchtkwaliteit is de luchtkwaliteit wel 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. Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.



Uitsnede risicokaart provincie (bron: IPO)

Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.8 Archeologie

Archeologie

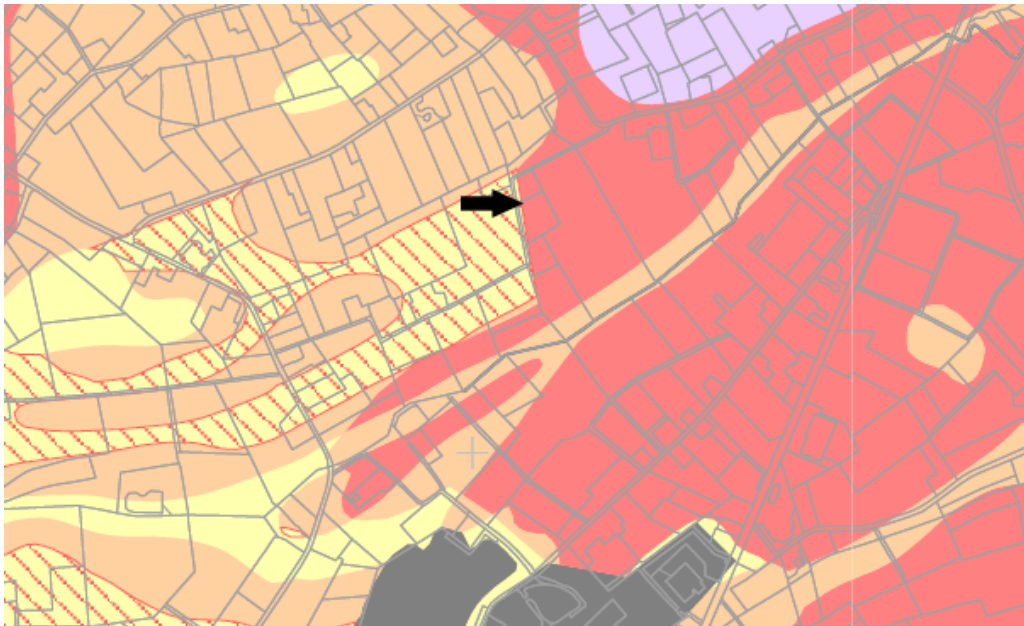
Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Planspecifiek

Voor de locatie geldt op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid 'archeologisch waardevol gebied 4'. Deze aanduiding schrijft voor dat bij ontwikkelingen waarbij de grond geroerd wordt met een groter oppervlak van 500 m² of dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek nodig is. Voorliggend plan betreft het wijzigen van het gebruik en het slopen van een schuur.

Ter plaatse van de bestaande schuren is de ondergrond reeds geroerd. De bestemmingswijziging houdt geen 'roering' van de ondergrond in. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan..





- Archeologisch waardevol gebied 4:**
 Verwachtingswaarde archeologie hoog
 (gebied met een hoge archeologische
 verwachting).
Ontheffingscriteria:
 - oppervlakte plangebied tot 500 vierkante meter
 - diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder
 maaiveld.

Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Zundert (plangebied nabij pijl)

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 wateutraal 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 een agrarische schuur in. Als gevolg van het plan zal het verhard oppervlak afnemen.

Materialen

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

Waterkering

Het plan is niet gelegen in of nabij een waterkering.

Vuil water

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



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 een agrarische schuur in.

Verkeersstructuur

Als gevolg van het plan komt de bedrijfsfunctie op de locatie te vervallen. De verkeersdruk vanwege (zwaar) agrarisch materiaal komt daarmee eveneens te vervallen. De woonfunctie blijft gelijk dus die verkeersdruk blijft behouden. Er ontstaat geen knelpunt als gevolg van het plan op de omliggende verkeersstructuur.

Parkeren

Ten aanzien van het plan zal er geen bedrijfsparkeren meer plaatsvinden in het plangebied. De parkeerbehoefte voor de woning blijft gelijk. Er is meer dan voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein ten behoeve van het plan.

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' mogelijk gemaakt. Hierdoor dient beoordeeld te worden of er geen geurgevoelige emissiebronnen in de nabije omgeving zijn die een geurgevoelige bestemming in dit plan niet mogelijk maken danwel dat de ontwikkeling van een bedrijf dat geurhinder kan opleveren in zijn ontwikkelruimte beperkt wordt als gevolg van voorliggend plan.



In het vigerende bestemmingsplan zijn de potentiële emissiebronnen toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'. Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' dat direct grenst aan het plangebied is geen bebouwing toegestaan dat geurhinder kan opleveren. De meest nabij gelegen Agrarische – Bedrijfsbestemmingen zijn aan de oostzijde op 145 meter en aan de westzijde op 150 meter gelegen.

De Wgv houdt als minimale afstand tussen dierenverblijven en geurgevoelige bestemmingen 50 meter buiten de bebouwde kom aan. Het gaat hierbij dan niet om intensieve veeteelt bedrijven. Deze zijn niet toegestaan in de nabijheid van het plan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast is in het activiteitenbesluit geregeld dat tussen geurgevoelige bestemmingen en mestplaten ec.q. kuilvoerplaten buiten de bebouwde kom de aan te houden afstand minimaal 50 meter bedraagt en tot mestbassins minimaal 100 meter bedraagt.

De afstand tussen het plangebied en de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' waar deze geuremissiebronnen kunnen staan bedraagt minimaal 145 meter. De afstand is daarmee voldoende en er ontstaat geen knelpunt voor het aspect geurhinder.



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 een agrarische 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.

Het waterschap geeft middels een brief op 15 augustus 2018, met kenmerk 18UT009894, een positief wateradvies op het plan.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb van 20 september 2018 tot en met 31 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.

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 derde herziening Buitengebied Zundert



6 Bijlagen

1. Bijlage Landschappelijk inpassingsplan – Oude Weimerstraat 5 Wernhout, Plan Groen, 21 augustus 2018



7 Planregels

7.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de Begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het bestemmingsplan Derde herziening Buitengebied Zundert. (NL.IMRO.0879.DHBPBuitengebied-VS01) vastgesteld op 11 juli 2017.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de Wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van bestemmingsplan derde herziening Buitengebied Zundert. (NL.IMRO.0879.DHBPBuitengebied-VS01) vastgesteld op 11 juli 2017.

7.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt verwezen naar artikel 3 van het bestemmingsplan derde herziening Buitengebied Zundert. (NL.IMRO.0879.DHBPBuitengebied-VS01) vastgesteld op 11 juli 2017.

Artikel 4 Groen - Landschapselement

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Groen – Landschapselement' wordt verwezen naar artikel 12 van het bestemmingsplan derde herziening Buitengebied Zundert. (NL.IMRO.0879.DHBPBuitengebied-VS01) vastgesteld op 11 juli 2017.

Artikel 5 Wonen

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' wordt verwezen naar artikel 22 van het bestemmingsplan derde herziening Buitengebied Zundert. (NL.IMRO.0879.DHBPBuitengebied-VS01) vastgesteld op 11 juli 2017..

7.3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene regels

Voor de Algemene Regels wordt verwezen naar de artikelen 36 tot en met 43 van het bestemmingsplan derde herziening Buitengebied Zundert. (NL.IMRO.0879.DHBPBuitengebied-VS01) vastgesteld op 11 juli 2017.

7.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

Voor de regels ten aanzien van het overgangsrecht wordt verwezen naar artikel 44 van het bestemmingsplan derde herziening Buitengebied Zundert. (NL.IMRO.0879.DHBPBuitengebied-VS01) vastgesteld op 11 juli 2017.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan "Oude Weimerstraat 5" van de gemeente Zundert

