



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Weimerstraat 24

Gemeente Zundert

Wijzigingsplan

Weimerstraat 24

Gemeente Zundert

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0879.WPWeimerstr24-OW01
Rapportnummer:	M222066.003/JSE
Opdrachtgever:	mevrouw I.M.A. Oostvogels
Opsteller:	ing. J.J.T. van Selst
Status:	vastgesteld
Datum:	31 maart 2022
Wijziging:	29 augustus 2022, 9 november 2023 en 8 april 2024

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen.....	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Beoogde planontwikkeling	3
1.4	Ruimtelijke effecten	4
2	Planologisch-juridische status met bijbehorende voorzieningen	5
2.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' met bijbehorende herzieningen	5
3	Beleid.....	7
3.1	Rijksbeleid.....	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	7
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	8
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	8
3.1.4	Conclusie Rijksbeleid.....	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010- partiële herziening 2014	8
3.2.2	Provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening Noord Brabant.....	10
3.2.3	Kwaliteitsverbetering van het landschap	11
3.2.4	Natuur Netwerk Brabant (NNB).....	11
3.2.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2.6	Conclusie provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Buitengebied 2025.....	12
3.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	12
4	Milieutechnische aspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	15
4.3	Milieuzonering.....	17
4.3.1	Spuitzones omliggende boomkwekerijbedrijven	20
4.3.2	Afweging	20
4.4	Geur	22
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.5.1	Algemeen	23
4.5.2	Het besluit NIBM	24
4.5.3	NIBM-tool InfoMil.....	24

4.5.4	Besluit gevoelige bestemmingen	24
4.5.5	Heersende luchtkwaliteit	24
4.5.6	Conclusie.....	25
4.6	Externe veiligheid	25
4.6.1	Beleid.....	25
4.6.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's.....	26
4.6.3	Resultaten en conclusies externe veiligheid	26
5	Overige ruimtelijke aspecten	29
5.1	Archeologie.....	29
5.2	Kabels en leidingen.....	29
5.3	Verkeer en parkeren.....	29
5.4	Waterhuishouding	29
5.4.1	Beleid Waterschap Brabantse Delta	29
5.4.2	Grondwaterbeschermingsgebied	30
5.4.3	Waterlopen	30
5.4.4	Afvalwater en hemelwater.....	30
5.4.5	Conclusie waterhuishouding	30
5.5	Natuurbescherming.....	31
5.5.1	Natura 2000	31
5.5.2	Flora en Fauna.....	31
6	Uitvoerbaarheid	33
7	Planstukken	35
7.1	Algemeen.....	35
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	35
7.2.1	Toelichting.....	35
7.2.2	Regels	36
7.2.3	Verbeelding.....	36
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	39
8.1	Inleiding.....	39
8.2	Vooroverleg	39
8.3	Omgevingsdialoog	39
8.4	Formele procedure.....	39
8.4.1	Algemeen	39
8.4.2	Zienswijzen.....	40
8.4.3	Ambtelijke aanpassing	40

9	Bijlagen	41
---	----------------	----

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Mevrouw I.M.A. Oostvogels (hierna: initiatiefneemster) heeft de locatie Weimerstraat 24 te Wernhout in eigendom, kadastraal bekend als gemeente Zundert – sectie T – nummer 2696. Op deze locatie werd een tuinbouwbedrijf/boomkwekerijbedrijf geëxploiteerd. Daartoe zijn, naast de bedrijfswoning, twee schuren aanwezig. Met het overlijden van mevrouw A.M.A. Oostvogels-Poppelaars, overleden op 11 februari 2021, weduwe van de heer H.F.M. Oostvogels, is het bedrijf beëindigd en is voornoemde locatie via vererving in eigendom gekomen van initiatiefneemster. Initiatiefneemster is niet voornemen om op de onderhavige nog agrarische activiteiten uit te voeren.

Beoogd wordt de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' zodat ter plekke reguliere woondoeleinden mogelijk worden.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', inclusief herzieningen, laat de beoogde ontwikkeling niet toe. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.13 van de derde herziening) opgenomen waarmee de agrarische bestemming gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Wonen'. Voorliggend document voorziet in een toelichting op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, regels en verbeelding voor de benodigde bestemmingsplanwijziging.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Weimerstraat 24 te Wernhout, op circa 1 kilometer afstand van de kern Wernhout. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Zundert – sectie T – nummer 2696.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door diverse agrarische bedrijven (boomkwekerij), burgerwoningen en (voormalige) agrarische bedrijfswoningen. Aan de hand van onderstaande foto's wordt het plangebied en haar omgeving verder verduidelijkt.



Luchtfoto plangebied



Luchtfoto omgeving
plangebied



Kadastrale kaart

1.3 Beoogde planontwikkeling

Zoals hiervoor aangegeven is het agrarische bedrijf inmiddels beëindigd. Er vinden momenteel dan ook geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. In het kader van de bestemmingsplanwijziging zal een klein gedeelte van de bestaande bebouwing worden gesloopt. Initiatiefneemster heeft de wens om de locatie als reguliere woonlocatie te gaan bewonen.

Aangezien de gewenste ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan met bijbehorende herzieningen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Ruimtelijke effecten

Ter plaatse van de locatie zijn twee schuren aanwezig. Deze schuren blijven behouden, wel wordt een afdak aan de schuur welke is gelegen direct achter de woning gesloopt. Dit zal leiden tot beperkte (positieve) ruimtelijk effecten. Er ontstaat iets meer openheid op het perceel.



2 Planologisch-juridische status met bijbehorende voorzieningen

2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' met bijbehorende herzieningen

Ter plaatse van het onderhavige plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', vastgesteld op 24 september 2014 door de gemeenteraad van Zundert. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de herzieningsplannen, in het bijzonder de derde herziening van 11 juli 2017.

De bebouwing en het omliggend erf op onderhavige locatie is op basis van het geldend planologisch-juridisch kader bestemd tot 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-4'. De functieaanduiding betreft bamenteelt.

Initiatiefneemster is voornemens om de bestaande bedrijfswoning te gebruiken ten behoeve van reguliere woondoeleinden. In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 4.7.13 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' kan wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In dit artikel is aangegeven onder welke specifieke voorwaarden na bedrijfsbeëindiging het gebruik voor woondoeleinden is toegestaan. Artikel 4.7.13 is als **bijlage 1** bijgevoegd. Ten aanzien van de gestelde voorwaarden overwegen wij het volgende:

Ad a.

Het agrarisch bedrijf is beëindigd en zal niet meer worden opgestart. Bij het overlijden van mevrouw A.M.A. Oostvogels-Poppelaars is de woning geërfd door initiatiefneemster. De bij het bedrijf behorende grond is geërfd door haar andere dochters en dus niet in het bezit van initiatiefneemster. Hiertoe heeft ook een kadastrale splitsing van het perceel (voormalig perceel kadastraal bekend onder nummer T550) plaatsgevonden, zie hiervoor ook de kadastrale kaart die is opgenomen onder paragraaf 1.2.

Ad b.

In de notariële akte ten behoeve van de boedelverdeling is vastgelegd dat het erf behorende bij de woning toegankelijk moet zijn voor de pachter van de landbouwgrond (in gebruik als boomkwekerij) die voorheen bij het bedrijf hoorde. Er is geen sprake van een belemmering voor de huidige en toekomstige intensivering van het gebied. Een en ander blijkt ook uit de beoordeling van de milieutechnische aspecten zoals opgenomen onder hoofdstuk 4.

Ad c.

Het nieuwe bestemmingsvlak krijgt een oppervlakte van 1.500 m²

Ad d.

Op de locatie zijn twee schuren aanwezig. De oppervlakte van de schuur gelegen direct achter de woning bedraagt circa 120 m², de oppervlakte van de losstaande schuur bedraagt circa 130 m². De losstaande schuur blijft ongewijzigd. De schuur gelegen direct achter de woning zal gedeeltelijk

worden gesloopt (de afhang wordt verwijderd). Na sloop bedraagt de gezamenlijke oppervlakte circa 200 m².

Ad e.

Er is geen sprake van een vermeerdering van het aantal woningen.

Ad f.

Niet van toepassing.

Ad g.

Niet van toepassing.

Ad h.

Van een onevenredige belemmering van omliggende (agrarische) bedrijven is geen sprake. Hiervoor verwijzen wij naar ad. b en de beoordeling van de milieutechnische aspecten zoals opgenomen in hoofdstuk 4 en de overige ruimtelijke aspecten zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

Ad i.

Aan de betreffende regels wordt voldaan.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' en de 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking. Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010- partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Brabant een gedeeltelijke herziening van de 'Structuurvisie 2010' vastgesteld welke op 19 maart 2014 in werking is getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) alsmede een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. De zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies, voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De stedelijke structuur bestaat uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten.

Binnen de stedelijke structuur wordt onderscheid gemaakt in het stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's) en het overige stedelijk gebied (landelijke regio's). In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.

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. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden.

De planlocatie ligt in het landelijk gebied, in het bijzonder in het accentgebied 'agrarisch gebied'. In dit gebied ziet de provincie kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en versterken. Het accentgebied agrarische ontwikkeling is aangegeven omdat het gebied wordt gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, bewerking van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

Het wijzigen van de bestemming van de locatie Weimerstraat 24 te Wernhout draagt bij aan de menging van functies en past binnen het beleid van de Structuurvisie. Binnen het landelijk gebied is het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' naar wonen mogelijk. De voorheen bij het bedrijf behorende gronden blijven beschikbaar voor agrarisch gebruik. De wijziging heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de doelstellingen die samenhangen met het accentgebied 'agrarisch gebied'.

3.2.2 Provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening Noord Brabant

De omgevingsvisie Noord Brabant formuleert voor de toekomst één basisopgave en vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. De vier hoofdpogaven komen voort vanuit de basis en zijn daar ook feitelijk mee verankerd. Daaruit volgt dat basisopgave en hoofdpogaven niet alleen met elkaar maar ook onderling zijn verbonden.

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Eén van de hoofdpogaven welke in de provinciale omgevingsvisie nader worden uitgewerkt, is gericht op het creëren van een gezond en klimaatbestendig klimaat.

Bovendien definieert de Interim omgevingsverordening gebieden en zones, waarbinnen op grond van het provinciaal belang regels zijn gesteld die rechtstreekse doorwerking hebben voor gemeenten en andere partijen.

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening geeft regels voor het wonen in landelijk gebied

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Aan deze voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening wordt voldaan. Hiertoe verwijzen wij naar het gestelde onder hoofdstuk 2.

3.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Conform de Interim omgevingsverordening is kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is als **bijlage 2** bij deze toelichting gevoegd. Het betreft hier een reeds landschappelijk ingepast perceel. De nadruk ligt derhalve meer op het in stand houden van de bestaande beplanting. Daarnaast wordt een afhang gesloopt in het kader van het verwijderen van overtollige bebouwing. Onderhavig initiatief betreft een ‘categorie 2’ ontwikkeling. Deze wordt als volgt gedefinieerd:

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen een goede landschappelijke inpassing vereist).

Onderhavig initiatief voldoet hieraan.

3.2.4 Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

Onderhavig plangebied is in de directe nabijheid van het Natuur Netwerk Brabant gelegen. De locatie is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant.

3.2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het moet dan ook gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Onderhavige ontwikkeling is gericht op het omvormen van de locatie tot een reguliere woonlocatie. Hierbij is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de ladder voor duurzame ontwikkeling is dan ook niet nodig.

3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied 2025

In de structuurvisie wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling van het grondgebied voor een periode van circa 10 jaar. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie- wordt aangegeven hoe de gemeente denkt de doelstellingen uit de visie te realiseren. Voor het buitengebied van de gemeente Zundert is een aparte structuurvisie opgesteld. Hierin zijn opgavegebieden benoemd en nader uitgewerkt. De locatie Weimerstraat 24 te Wernhout is gelegen in het opgavegebied Boomteeltontwikkelingsgebied. Als visie voor 2025 is het volgende aangegeven.

5.1.2 Visie voor 2025

De diverse (bedrijfsmatige) functies in het BOG gebied zijn nog steeds aanwezig, maar de boomteeltsector is beduidend dominanter geworden. De intensivering en schaalvergroting in deze sector hebben geleid tot niet zozeer meer, maar vooral grotere bedrijven. Op veel van de erven van de boomkwekerijen staan één of meer kassen, elk van 1 tot 1,5 hectare en samen niet meer dan 3 hectare groot. In totaal hebben deze bedrijven een areaal van 500 hectare teeltondersteunende voorzieningen.

De intensivering is geleidelijk en duurzaam tot stand gekomen. Langs de veelal met bomen beplante wegen staan kwekerijen, boerderijen en burgerwoningen in een relatief dicht patroon. Af en toe is tussen de bebouwing en de kassen door zicht mogelijk op het achterliggende, meer open landschap. Hier domineren velden met aardbeien, pot- en containervelden en boomkwekerijen in volle grond, afgewisseld met grasland. Bomen langs wegen en nieuwe hagen, maar ook kwekerijpercelen met laanbomen, geven het gebied een besloten en groen karakter.

Vrijkomende (agrarische bedrijfs-)locaties hebben nieuwe functies verkregen. Veelal zijn de bedrijfswoningen in gebruik genomen door burgers of zijn er aan boomteelt gelieerde kleinschalige nieuwe lokale bedrijven gevestigd.

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling past binnen de structuurvisie. De voormalige bedrijfswoning wordt een burgerwoning. De landbouwgronden die voorheen bij het bedrijf behoorden, zijn nog steeds beschikbaar voor de boomteelt.

3.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Onderhavige ontwikkeling is gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging op de locatie Weimerstraat 24 te Wernhout, kadastraal T2696. Het voornemen is om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' te wijzigen naar de gevoeligere bestemming 'Wonen'. Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de uitvoering van het agrarisch bedrijf is op kadastraal perceel T2696 tevens een dieselolietank aanwezig geweest¹. Deze is in 2014 verwijderd. Er heeft een eindsituatie onderzoek plaatsgevonden ter hoogte van de voormalige dieselolietank. In de bodemonsters is geen olie aangetroffen. De resultaten met begeleidend schrijven zijn als **bijlage 3** aan deze toelichting toegevoegd.

Op beide schuren is asbesthoudende dakbedekking aanwezig geweest. Deze dakbedekking is inmiddels gesaneerd. Bij asbestdaken kunnen door verwerking asbestdeeltjes met het afstromend hemelwater op de bodem terecht komen. Beide schuren zijn echter voorzien van dakgoten waarin het afstromend hemelwater van het dak wordt opgevangen en naar het riool wordt afgevoerd. Er is dan ook geen sprake van mogelijke 'druppellocaties' met betrekking tot de voormalige asbestdaken.

Om te bezien of de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de bestemming wonen is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn als volgt.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Weimerstraat 24 te Wernhout, kadastraal bekend als gemeente Zundert, sectie T, nummer 2696, blijkt dat:

- de bovengrond ter plaatse van de voormalige opslagkast voor bestrijdingsmiddelen een matig tot sterk verhoogd gehalte aan DDT en licht verhoogde gehalten aan DDE, DDD en drins bevat. Aangenomen kan worden dat sprake is van een verontreiniging van beperkte omvang die is ontstaan uit morsverliezen.*

¹ De dieselolietank staat niet vermeld op de desbetreffende melding uit 1994 maar deze informatie is beschikbaar gesteld door de familie Oostvogels.

- *zowel de vaste bodem als het grondwater ter plaatse van de overige delen van de locatie niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters.*

Op basis van deze resultaten kan de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4, in principe worden aanvaard. Het verhoogde gehalte aan DDT overschrijdt de norm voor nader onderzoek, waarin de mate en omvang van de verontreiniging in kaart gebracht dient te worden. Gelet op de vermoedde oorzaak van de verhoogde gehalten en de locatiespecifieke situatie kan worden aangenomen dat de omvang zeer beperkt zal zijn tot maximaal 18 m² en een diepte van maximaal 0,5 meter. Omdat in onderhavig onderzoek geen overschrijding van de interventiewaarde is aangetoond, kan op basis van onderhavig onderzoek evenmin sprake zijn van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de bestemming voor wonen, wanneer de spot met verhoogde gehalten aan DDT is gesaneerd. Voor de sanering is een gering aanvullend onderzoek noodzakelijk om de werkelijke omvang van de verontreiniging vast te stellen en een plan van aanpak op te stellen dat ter goedkeuring voorgelegd dient te worden aan het bevoegd gezag: OMWB.

Eventueel overige vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing:

- *Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar;*
- *Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001;*
- *Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.*

Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.

De rapportage van het onderzoek is als **bijlage 4** bij deze toelichting gevoegd.

Gezien de conclusie dat alleen de bovengrond matig is verontreinigd met DDT, de ondergrond en het grondwater niet, duidt dit op een verontreiniging van beperkte omvang. Door de familie Oostvogels is aangegeven dat ter plaatse van de verontreiniging in het verleden de landbouwspuit werd gevuld. Een beperkte verontreiniging die is ontstaan uit morsverliezen is dan ook verklaarbaar. Gezien de resultaten van het bodemonderzoek is een sterke verontreiniging met DDT niet te verwachten.

In 1994 is een melding artikel 8.40 Wet milieubeheer ingediend voor het tuinbouwbedrijf. Hierop staat onderhoud aan eigen werktuigen vermeld in een van de schuren. Dit betrof enkel kleinschalig onderhoud, er vond geen wezenlijke opslag van olie plaats en er is nooit een smeerpuit ofzo aanwezig geweest. De werkzaamheden vonden inpandig plaats op een gesloten betonvloer, er zijn geen zichtbare sporen van lekkages op de betonvloer aanwezig. Gezien de aard van de werkzaamheden en het feit dat er geen sporen van lekkages op de betonvloer aanwezig zijn, wordt belasting door de vloer zeer onwaarschijnlijk geacht. Bovendien wordt de schuur enkel gebruikt voor opslag en is geen verblijfsruimte. Voor de functiewijziging naar wonen is bodemonderzoek voor deze activiteit dan ook

niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van de geconstateerde verontreiniging is een nader bodemonderzoek uitgevoerd met als doel de omvang van de aanwezige verontreiniging met DDT vast te stellen. De rapportage hiervan is als **bijlage 5** bijgevoegd. De resultaten zijn als volgt.

Op basis van de resultaten is er sprake van een bodemverontreiniging met gehalten boven de interventiewaarde aanwezig over een oppervlakte van circa 20 m² tot 0,25 meter -mv en met een volume van 5 m³. Dit betreft derhalve geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Echter om de grond te laten voldoen voor het beoogde woonbestemming dient de grond minimaal over circa 50 m² te worden gesaneerd tot een diepte van 0,5 meter -mv.

Naar aanleiding hiervan is met de gemeente overeengekomen dat voor de vaststelling van onderhavig wijzigingsplan er een Plan van Aanpak ingediend wordt voor de sanering zoals hierboven vermeld. Het volgende plan van aanpak is overeengekomen met de bodemdeskundige van de gemeente Zundert.

- Op grond van de resultaten van het onderzoek is in te schatten dat de bodem over een oppervlakte van 10 m² tot een diepte van 0,3 meter belast is met DDT. De eigenaar is van plan deze belaste grond te ontgraven en naar een erkende verwerker af te gaan voeren. In totaal betreft het tussen de 3 en 5 m³ af te voeren grond.
- Omdat de gemeten gehalten DDT gelijk aan of lager dan de interventiewaarde liggen en het feit dat minder dan 25 m³ ontgraven gaat worden, kunnen deze werkzaamheden onder de Omgevingswet zonder voorafgaande melding in het DSO worden uitgevoerd. De grond wordt ontgraven en in een container geplaatst waarna een bemonstering en analyse op het standaard NEN pakket, OCB en PFAS plaats gaat vinden. Op grond van de analyseresultaten wordt de eindbestemming van de grond bepaald.
- Ook wordt een controlemonster genomen van de ontgravingsput en geanalyseerd op bestrijdingsmiddelen en organische stof. De ontgraving heeft tot doel om de sterkst verontreinigde grond tot ruim onder de interventiewaarde te ontgraven en af te voeren. In de putbodem blijven naar verwachting nog licht verhoogde gehalten aan DDT achter. Dit vormt ons inziens geen belemmering voor de bestemming wonen voor deze locatie.
- Met het verwijderen van de belaste grond wordt de locatie geschikt gemaakt voor de bestemming wonen zoals door de eigenaar bij de gemeente is aangevraagd.

Gezien het bovenstaande en uitgaande van sanering conform bovenstaand plan van aanpak vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.

4.2 Geluid

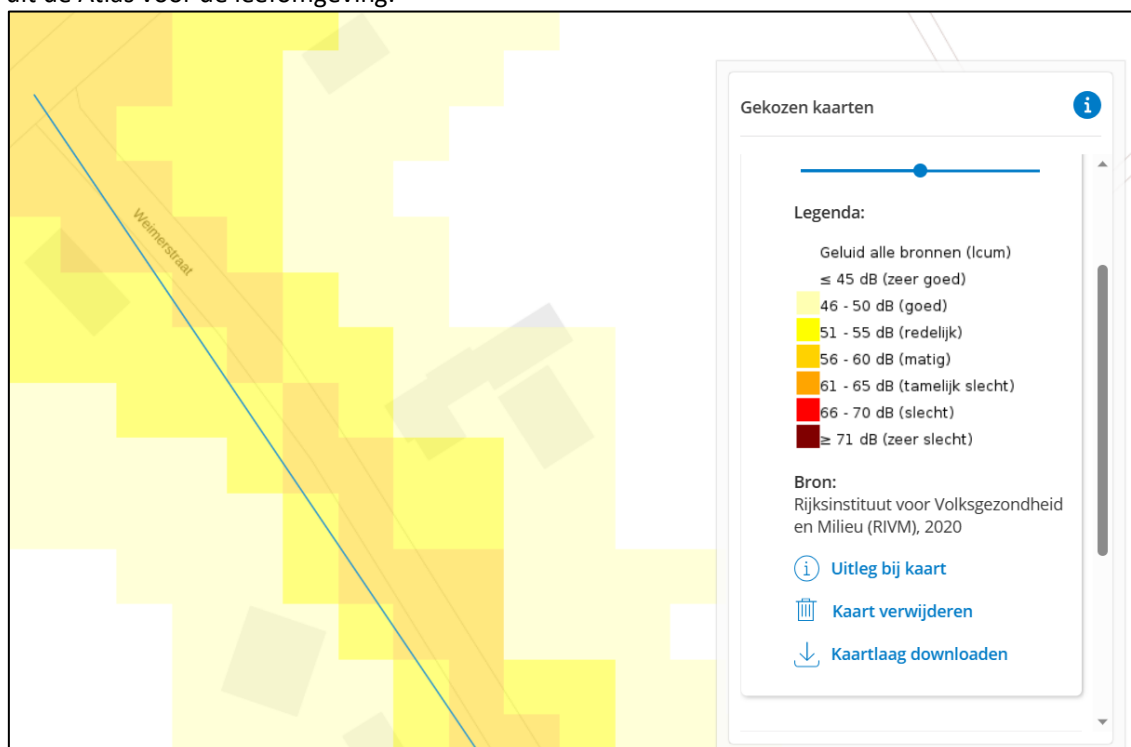
Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaai een rol. Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de weg 'Weimerstraat'. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai is in beginsel noodzakelijk.

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf 1' naar de bestemming 'Wonen'. Daarmee wordt de bestaande bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Deze functiewijziging voorziet niet in het realiseren van nieuwe verblijfsruimten. Het gebruik van de woning als zodanig blijft gelijk. Sprake is van een planologische wijziging van 'bedrijfswoning' naar 'burgerwoning'. De Wet geluidhinder (artikel 76, lid 3) schrijft voor dat geluidbelasting op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is wel getoetst of sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen uit de Atlas voor de leefomgeving.



Uitsnede Atlas voor de leefomgeving

Hieruit blijkt dat de geluidssituatie ter plaatse van de woning redelijk tot goed is. Dit betreft de gecumuleerde geluidbelasting van alle mogelijke geluidbronnen.

Daarnaast is vanuit het oogpunt van mogelijke hinder nog gekeken naar de verkeersintensiteit. De Weimerstraat wordt met name gebruikt voor bestemmingsverkeer en is geen aangewezen verbindingsweg. Via [Staat van Mobiliteit Brabant - Intensiteiten van het Netwerk \(arctis.com\)](https://arctis.com) is gekeken of verkeersintensiteiten voor de Weimerstraat aanwezig zijn maar dat is niet het geval. Ook dit duidt erop dat de Weimerstraat geen doorgaande verbindingsweg is. Voor de naastgelegen Grote Heistraat geldt een verkeersintensiteit van minder dan 100 vrachtwagens en 250 tot 1000 auto's per etmaal. Ook voor deze naastgelegen, drukke weg is de verkeersintensiteit dus beperkt. Voor de Weimerstraat ligt de verkeersintensiteit nog beduidend lager. Daarnaast ligt de desbetreffende woning op ruim 10 meter afstand van de weg.

Concluderend kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluid. Dit wordt ook onderschreven door de beperkte verkeersintensiteit en ruime afstand van de woning tot de weg. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Onderhavig planvoornemen ziet op het wijzigen van de bestemming van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De directe omgeving van onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door een gemengd gebied bestaande uit burgerwoningen en agrarische bedrijven. In de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" wordt de volgende definitie voor gemengd (buiten)gebied gehanteerd:

"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing voor kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Bij onderhavige locatie is eveneens sprake van een sterke functiemenging. In de directe omgeving (straal 500 m) komen naast overwegend agrarisch grondgebruik diverse andere functies voor, zoals diverse woonbestemmingen, voormalige agrarische bedrijfslocaties, niet-agrarisch bedrijf (constructiebedrijf). Daarnaast vormt onderhavige woning samen met Weimerstraat 11-15, Grote Heistraat 27 en 29 een cluster van woningen welke als lintbebouwing kunnen worden beschouwd. Onderhavige locatie kan derhalve beschouwd worden als gemengd gebied.

Het constructiebedrijf bevindt zich op 163 meter van onderhavige locatie, zie ook onderstaande uitsnede van de verbeelding.



Uitsnede ruimtelijke plannen en ligging constructiebedrijf

Constructiewerkzaamheden vinden inpandig plaats. De afstand tussen de onderhavige locatie en de constructiewerkplaats is daarmee groter dan de richtafstanden die gelden vanuit de VNG brochure “bedrijven en milieuzonering”. De maximale afstand vanuit de VNG brochure bedraagt 100 meter (bij oppervlakte van de werkplaatsen van meer dan 200 m², anders is het 50 meter). Overige bouw- en constructiebedrijven bevinden zich op een afstand van minimaal 500 meter van onderhavige locatie. Voor intensieve veehouderij bedraagt de maximale afstand vanuit de VNG brochure 200 meter. Binnen deze afstand bevindt zich op circa 140 meter van onderhavige locatie het perceel gelegen aan de Grote Heistraat 29a, zie onderstaande uitsnede van de verbeelding.



Uitsnede ruimtelijke plannen en ligging intensieve veehouderij

Op dit perceel rust de bestemming ‘intensieve veehouderij’ maar hier is echter geen milieu-toestemming meer aanwezig voor het houden van vee, zie ook paragraaf 4.4. Mocht hier opnieuw een milieutoestemming voor worden aangevraagd dan moet rekening worden gehouden met woonbestemmingen in de buurt. Uit de verbeelding blijkt dat diverse woonbestemmingen aan de Grote Heistraat en de woonbestemmingen Weimerstraat 11 – 15 op kortere afstand van het perceel Grote Heistraat 29a liggen dan onderhavige locatie. De maatregelen die getroffen moeten worden om, rekening houdend met deze zeer nabij gelegen woonbestemmingen, tot een vergunbare situatie te komen, garanderen dat ter plaatse van de onderhavige locatie geen sprake zal zijn van hinder. Tevens wordt de locatie Grote Heistraat 29a door onderhavige ontwikkeling niet beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden. De locatie wordt immers reeds beperkt door de ligging van andere woningen in de omgeving, welke dichterbij zijn gelegen.

Overige percelen met bestemming ‘intensieve veehouderij’ bevinden zich op (ruim) grotere afstand dan de maximale afstand vanuit de VNG brochure van 200 meter.

Voor akkerbouw, tuinbouw en fruitteelt bedraagt de maximale afstand vanuit de VNG brochure 30 meter. Alleen voor champignonkwekerijen met mestfermentatie geldt een grotere afstand van 100 meter maar die activiteit vindt in de nabije omgeving van onderhavige locatie niet plaats.

De bebouwing direct ten zuiden en (zuid)westen van onderhavige locatie betreft enkel woonbestemmingen (Weimerstraat 11 – 15 en Grote Heistraat 27 en 29). De grond behorend bij Grote Heistraat 27, direct grenzend aan onderhavige locatie aan de westzijde, is in gebruik als hobby weide. Ten oosten van onderhavige locatie bevindt zich een voormalig agrarische bedrijfslocatie (VAB).

Op het perceel, kadastraal bekend onder nummer 2697 (landbouwgrond die voorheen bij de woning hoorde) en percelen die daar ten noorden aan grenzen vindt nog bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik plaats. Het agrarisch grondgebruik op de grond die voorheen bij de woning hoorde leidt niet tot de conclusie dat er geen goed woon- en leefklimaat is, zie verder paragraaf 4.3.2. Dit geldt ook voor de percelen ten noorden, deze zijn op grotere afstand gelegen en betreft met name potcultuur. Overige agrarische bestemmingen liggen op een afstand die ruim meer bedraagt dan de maximale afstand vanuit de VNG brochure van 30 meter.

Het aspect geluid, geur en lucht vormt geen belemmering voor het planvoornemen, zie paragraaf 4.2, 4.4 en 4.5. Op een afstand van ca. 140 meter van onderhavige locatie bevindt zich weliswaar een bestemming 'intensieve veehouderij' maar hier is geen milieutoestemming meer aanwezig voor het houden van vee, zie voorgaand en paragraaf 4.4. De bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit is goed, zie verder paragraaf 4.6. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf 1' naar de bestemming 'Wonen' levert geen (extra) beperkingen op voor het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf (boomkwekerijbedrijf aan de Grote Heistraat), het constructiebedrijf, dan wel andere bedrijven omdat geen sprake is van een nieuwe gevoelige functie en de afstanden voldoen aan de richtafstanden uit de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering".

4.3.1 Spuitzones omliggende boomkwekerijbedrijven

In de directe omgeving van de planlocatie is landbouwgrond aanwezig welke wordt gebruikt voor de boomkwekerijteelt. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze landbouwgrond kan niet worden uitgesloten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient, in verband met een goed woon- en leefklimaat, ook rekening te worden gehouden met de spuitzones vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt hierbij uitgegaan van een richtafstand van 50 meter tussen gevoelige locaties en agrarische bedrijvigheid waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Deze afstand wordt in het onderhavige geval niet gehaald. Op basis van locatiespecifiek onderzoek is het mogelijk om af te wijken van de richtafstand. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat een kleinere afstand aanvaardbaar kan zijn indien (bijvoorbeeld) driftreducerende maatregelen worden genomen en gebruik wordt gemaakt van een windcirkel (zie uitspraken van 21 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:851 en 15 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2062).

4.3.2 Afweging

Op de gronden kadastraal bekend onder de nummers 551 en 2697 kan op grond van het bestemmingsplan boomteelt plaatsvinden. Het perceel met nummer 551 is momenteel niet bedrijfsmatig in gebruik. Aangezien er ook geen woning met de bestemming agrarisch bedrijf aanwezig is (betreffende woning heeft de bestemming 'wonen') is het redelijkerwijs niet te verwachten dat hier op korte of langere termijn verandering in komt. Op het betreffende perceel worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

Het perceel, kadastraal bekend onder nummer 2697 (landbouwgrond die voorheen bij de woning hoorde), is wel in gebruik voor boomteelt. Het betreffende perceel is ten noordoosten van de woning gelegen. Tussen de landbouwgronden en de woning zijn aan de westzijde een heg en schuur

gelegen en aan de noordzijde twee schuren. De heg betreft een Taxus heg van ca. 1,50 m hoog en 0,5 m breed. Deze heg is wintergroen. Op het perceel worden geen 'hoge' bomen en geen laanbomen aangeplant. Gezien de aard van de boomkwekerijbedrijven binnen de gemeente Zundert is het ook niet te verwachten dat er op het perceel 'hoge' bomen zoals fruitbomen worden aangeplant. Er zal enkel opkweek in volle grond plaatsvinden van heesters tot een hoogte van max. 50 cm. Daarna worden deze weer geoogst om op kwekerijen elders verder uit te planten of op te potten en verder op te kweken tot gangbare verkoopmaten. Indien er gewasbeschermingsmiddelen toegepast worden, zullen de planten neerwaarts bespoten worden. Dit gebeurt zeer beperkt en enkel indien noodzakelijk voor behoud van het plantgoed, omdat men het bodemleven optimaal wil houden. Om hier meer zekerheid over te krijgen zijn er afspraken gemaakt met de eigenaar van de grond. Op het perceel zal ook in de toekomst geen teelt van 'hoge' bomen/fruitbomen plaatsvinden.

Ter verduidelijking van de situatie is in onderstaande figuur een uitsnede van het inpassingsplan weergegeven.



Uitsnede inpassingsplan

De overheersende windrichting in Nederland is zuid / zuidwest, zie bovenstaande figuur (rode arcering). Bij een zuidwestenwind is er geen sprake van drift richting de tuin. Bij een zuidenwind zou in theorie een deel van de drift in de tuin terecht kunnen komen. Er is echter sprake van lage teelt en een groenblijvende afscheiding. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met de eigenaar van het perceel dat bij een vrij krachtige zuidenwind (vanaf windkracht 4) gewassen niet bespoten worden. De afspraken met de eigenaar worden hieronder weergegeven.

Het perceel wordt momenteel verpacht aan een boomkweker uit Wernhout en dit zal ook de komende jaren het geval zijn. De planten zijn voor een periode van twee tot drie jaar aanwezig en betreffen geen laanbomen of fruitbomen. De betreffende boomkweker heeft dergelijke bomen niet in zijn assortiment. Er zijn geen plannen om op het perceel andere activiteiten te gaan uitvoeren.

Op het desbetreffende perceel is zoals hierboven vermeld een grondgewas aanwezig. De grond is

zeer geschikt voor zaaibedden en wordt met name daarvoor gebruikt. Om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te minimaliseren worden zaaibedden voorafgaand aan het inzaaien gestoomd. Hiervoor wordt enkel leidingwater gebruikt, zonder toevoegingen. Indien de gewassen toch bespoten moeten worden dan gebeurt dit gezien de beperkte hoogte van de gewassen enkel neerwaarts. Hierbij geldt op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer de verplichting dat gebruik moet worden gemaakt van een techniek die een driftreductie bereikt van ten minste 75%.

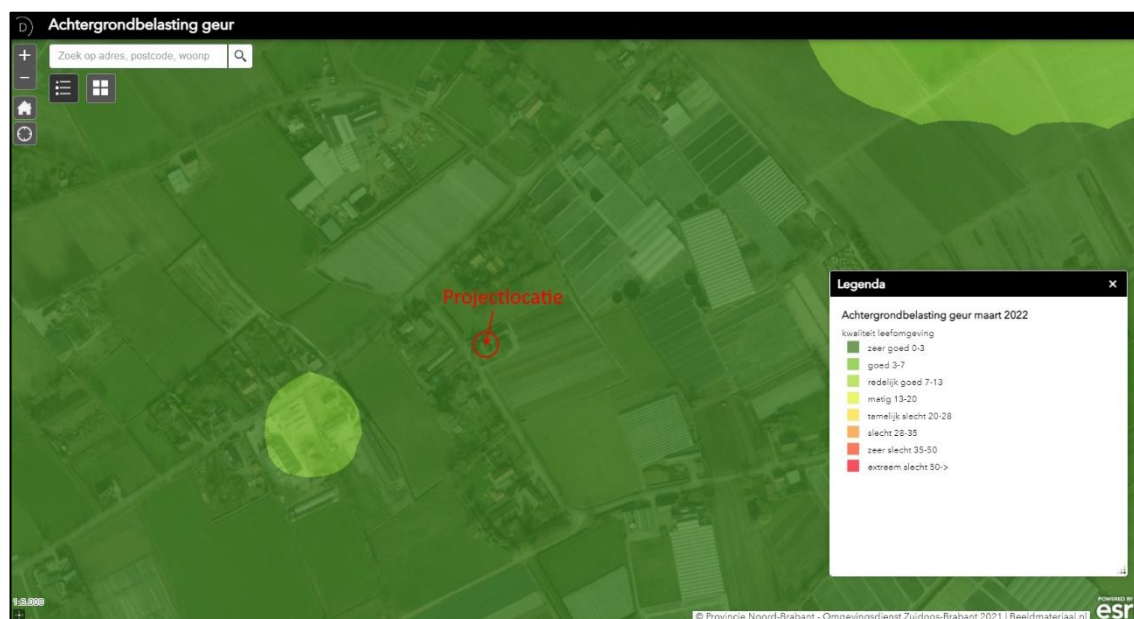
Rekening houdende met de verplichte driftreductie, de soort gewassen die worden geteeld, afspraken met de eigenaar van de landbouwgrond en afspraken die daarover zijn gemaakt, minimalisatie door het stomen van de zaaibedden, de ligging van de landbouwgrond in combinatie met de overheersende windrichting (zuidwesten) en de tussen de landbouwgrond en de woning aanwezige afscheidingen (hagen) kan gesteld worden dat de het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de landbouwgronden niet zal leiden tot de conclusie dat ter plaatse geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst. In de nabije omgeving van onderhavig plangebied zijn geen actieve veehouderijen gelegen. Op een afstand van ca. 140 meter van onderhavige locatie is een veehouderijlocatie gelegen met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Dit betreft de locatie Grote Heistraat 29a. Conform de site van KRD Noord-Brabant is hier geen milieutoestemming voor het houden van vee meer aanwezig. Bij het opnieuw oprichten van een intensieve veehouderij op deze locatie moet opnieuw getoetst worden of voldaan kan worden aan de geldende geurnorm ter plaatste. Aangezien er diverse gevoelige objecten dichtbij zijn gelegen, o.a. Grote Heistraat 29, 34 en Weimerstraat 11 - 15, valt niet te verwachten dat onderhavige ontwikkeling een belemmering vormt voor de betreffende veehouderijlocatie. Tevens wordt door de reeds aanwezige woonbestemmingen nabij de 'veehouderijlocatie' en de daarvoor geldende geurnormering voorkomen dat ter plaatse van onderhavige locatie geurhinder zal optreden. Er zal te allen tijde sprake zal zijn van een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Aan de Grote Heistraat bevinden zich nog enkele percelen met de bestemming 'intensieve veehouderij'. Deze percelen liggen allen op een afstand van minimaal 500 meter van de onderhavige locatie. Er zijn verder dan ook geen veehouderijbedrijven aanwezig binnen een straal van 500 meter. De afstand tussen het onderhavig plangebied en veehouderijen is daarmee beduidend groter dan de richtafstanden die gelden vanuit de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering".

De achtergrondbelasting geur ter plaatse van onderhavig plangebied is als zeer goed geclassificeerd, zie onderstaande figuur (bron: achtergrondgeurkaart van de Odzob).



Achtergrondbelasting geur en ligging projectlocatie

Er kan derhalve gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.5.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggend planvoornemen heeft betrekking op het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar 'Wonen'. De wijziging zal geen of beperkte positieve effecten hebben op de luchtkwaliteit.

4.5.3 NIBM-tool InfoMil

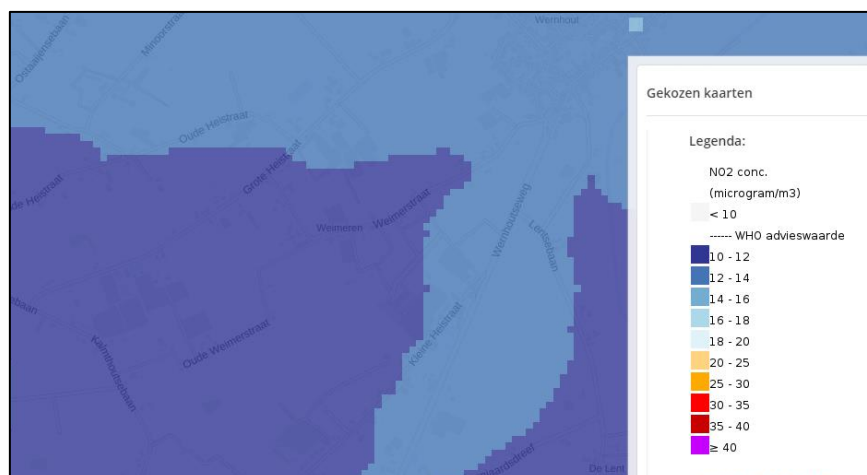
Ook zal het plan niet leiden tot een zodanige toename van de verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.635 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Een toename van een dergelijk aantal verkeersbewegingen van en naar onderhavig plangebied is door voorliggend voornemen niet te verwachten.

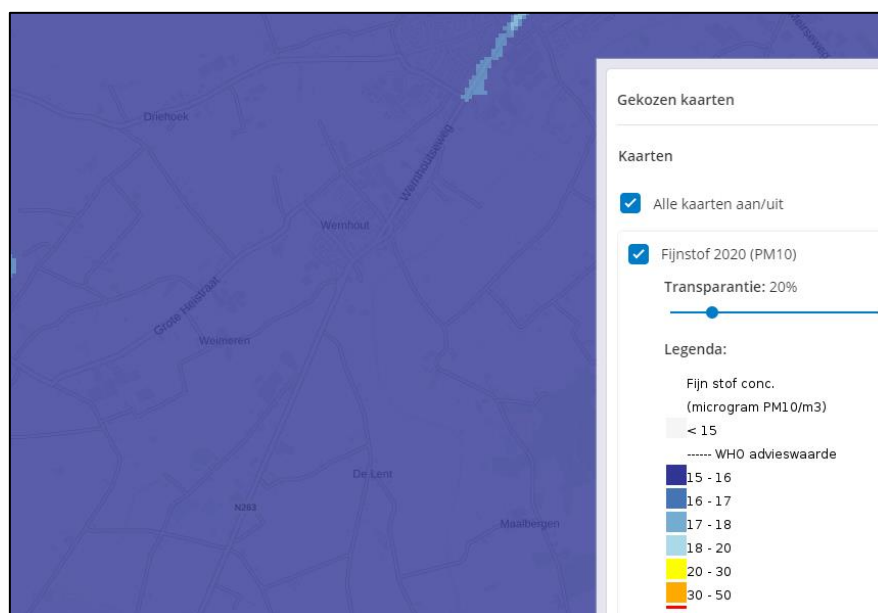
4.5.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

4.5.5 Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is. In onderstaande figuren is de gemiddelde NO₂ en fijn stof (PM₁₀) concentratie ter plaatse van het plangebied weergegeven (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/thema/schone-lucht>, kaarten 2020).





Voor zowel NO₂ en fijn stof (PM₁₀) wordt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de luchtkwaliteitseisen uit de 'Wet luchtkwaliteit' voldaan.

4.5.6 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

In onderhavig planvoornemen wordt een bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Ten aanzien van deze ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object omdat de bedrijfswoning enkel wordt omgevormd tot een burgerwoning. Ter plaatse wordt geen woning toegevoegd. De bestaande woning vormt immers reeds een kwetsbaar object.

4.6.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt

uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10-6-contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvg (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

4.6.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Noord-Brabant geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van externe veiligheidsrisico's. Daarnaast is advies aangevraagd bij Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant/brandweer. Dit advies is als **bijlage 6** aan deze toelichting toegevoegd.

4.6.3 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt onderhavig planvoornemen niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's. Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra)

risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het doorvoeren van een functiewijziging. De bedrijfswoning wordt omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Deze wijziging gaat niet gepaard met ingrepen in de bodem. Vorenstaande impliceert dat ten behoeve van voorliggende ontwikkelingen geen archeologisch onderzoek behoeft te worden verricht.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen. Te allen tijde geldt dat bij toevalsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen met een planologische beschermingszone. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

5.3 Verkeer en parkeren

Onderhavig plangebied is gelegen aan een rustige weg die door plaatselijk verkeer wordt gebruikt als verbindingsweg tussen Wernhout en Achtmaal. Problemen op de openbare weg vanwege de bestemmingswijziging worden dan ook niet verwacht. Daarnaast is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 en het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

5.4.2 Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt grondwaterbescherming waterwingebied of in het invloedsgebied Natura 2000. Dit levert derhalve geen belemmeringen op voor de bestemmingswijziging.

5.4.3 Waterlopen

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen waterlopen gelegen. In de omgeving van de planlocatie zijn enkele categorie B waterlopen gelegen. De bestemmingswijziging heeft hier geen invloed op.

5.4.4 Afvalwater en hemelwater

In de wijze van afvoer van afvalwater en hemelwater wijzigt vanwege de bestemmingswijziging niets. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

5.4.5 Conclusie waterhuishouding

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuurbescherming

5.5.1 Natura 2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'. De meest nabijgelegen Natura2000 gebieden zijn de Brabantse Wal en het Ulvenhoutse Bos. De afstand tot beide gebieden vanaf de planlocatie bedraagt meer dan 15 kilometer. Vlak over de grens met België, op een afstand van circa 2,7 kilometer, ligt het Natura 2000 gebied Klein en Groot Schietveld, De Maatjes, Wuustwezelheide. De onderhavige ontwikkeling leidt niet op enige wijze tot een toename van stikstofdepositie of andere effecten op deze Natura 2000 gebieden. De onderhavige ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de Natura 2000-gebieden.

5.5.2 Flora en Fauna

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. In het plangebied kunnen in theorie beschermde amfibiesoorten en vleermuizen voorkomen. Aangezien in het plangebied geen waterpartijen aanwezig zijn, is het nagenoeg uitgesloten dat er beschermde amfibiesoorten op de locatie aanwezig zijn. Vleermuizen zijn wel te verwachten op de locatie.

Er wordt een klein gedeelte van de schuur gelegen direct achter de woning gesloopt. Het te slopen deel betreft een open, niet geïsoleerde afhang en is derhalve niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er is geen sprake van spouwmuren, betimmering en dergelijke waarin of waarachter verblijfplaatsen kunnen worden gemaakt.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect natuurbescherming geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het betreft een particulier initiatief. Investerings vanuit de gemeente zijn niet nodig. Voor planschade hoeft niet te worden gevreesd nu er op geen enkele wijze belangen van derden worden geschaad.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan Weimerstraat 24 te Wernhout bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingssregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwezelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Voor het onderhavige initiatief is het niet nodig om aanvullende regels op te nemen. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', inclusief herzieningen zijn onverkort op het wijzigingsplan van toepassing.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen

onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven. De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000. Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

8.3 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog is een rondgang in de buurt gemaakt waarbij onderhavig planvoornemen is besproken met de direct omwonenden. Hieruit zijn geen op- of aanmerkingen op het plan naar voren gekomen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten

of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.

6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.

7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 13 december 2023 tot en met 24 januari 2024 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

8.4.3 Ambtelijke aanpassing

De regels behorende bij onderhavig wijzigingsplan zijn als volgt aangepast:

- Toepassingsverklaring regels. Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de regels van het bestemmingsplan 'Derde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert' in plaats van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'.
- Wegens overbodigheid is artikel 3 geheel verwijderd.

9 Bijlagen

1. Artikel 4.7.13 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert';
2. Landschappelijk inpassingsplan;
3. Bodemonderzoek eindsituatie dieseltank;
4. Verkennend bodemonderzoek NEN 5740;
5. Nader bodemonderzoek Weimerstraat 24;
6. Advies Veiligheidsregio Midden- en Brabant/Brandweer.