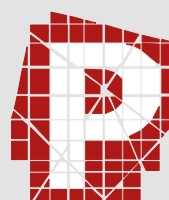


**Derde herziening
bestemmingsplan**
Buitengebied Zundert

Wijzigingsplan
Wernhoutseweg 75a
te Wernhout



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planidentificatie: NL.IMRO.0879.WPWernhoutseweg75A-VS01

Planstatus: vastgesteld

Datum: 8 maart 2024

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM23043

Opdrachtgever: Tekenburo DdM



Plannen-makers
Europaplein 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL8634.45.639.B.01
KvK nummer: 84970502



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
2	Beleidsmatige onderbouwing	7
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid.....	10
2.3	Gemeentelijk beleid	14
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	19
3.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	19
3.2	Bedrijven en milieuzonering	20
3.3	Geluidhinder	20
3.4	Ecologie	21
3.5	Bodem	22
3.6	Luchtkwaliteit	23
3.7	Externe Veiligheid.....	24
3.8	Archeologie.....	26
3.9	Waterhuishouding.....	28
3.10	Verkeer en Parkeren	30
3.11	Geur	31
3.12	Gezondheid	32
4	Economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
4.1	Economische uitvoerbaarheid	34
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5	Toelichting op de regels	35
6	Bijlagen	36



1 Toelichting

1.1 Inleiding

De aanleiding voor dit wijzigingsplan is het voornemen van de eigenaar/bewoner van de Wernhoutseweg 75A om de bestemming van het perceel te wijzigen van Bedrijf naar Wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar een reguliere woning. Het is niet bekend waarom de gronden als bedrijf zijn bestemd. Er heeft in ieder geval heel lang geen bedrijf gezeten, het lijkt een omissie in het vigerende bestemmingsplan. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats op het perceel.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de onderbouwing van de functiewijziging alsmede het nieuwe planologische kader voor de locatie in de vorm van regels en de verbeelding.

1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om de bestemming te wijzigen van Bedrijf naar Wonen. In onderstaande afbeeldingen is de planlocatie in de luchtfoto weergegeven in zijn omgeving en meer ingezoomd naar de locatie zelf.



Figuur 1. Luchtfoto Wernhoutseweg 75A met omgeving (Bron: Google Earth)

Voorliggend plan betreft een enigszins smal en langgerekt perceel aan de Wernhoutseweg. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Oude Baan. Ten noorden van het plangebied ligt een woning. Aan de zuidzijde ligt agrarisch bouwland. Het plan betreft enkel het functioneel wijzigen van de bestemming. Het plan houdt geen fysieke wijzigingen in.





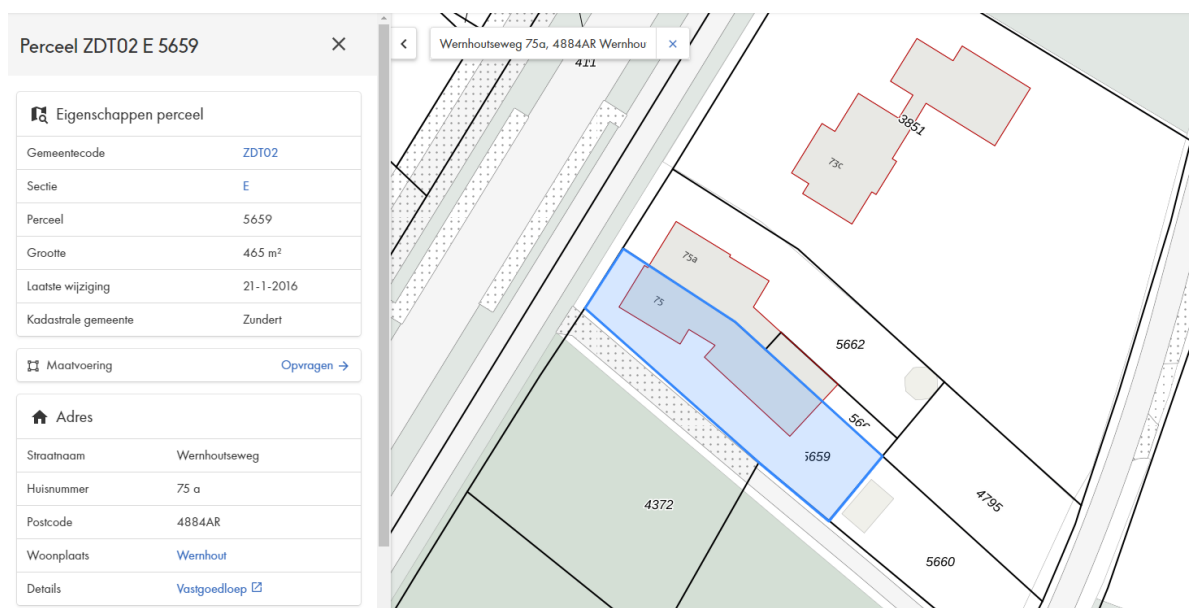
Figuur 2. Luchtfoto Wernhoutseweg 75A. Huidige perceel globaal in rood kader (Bron: Google Maps)



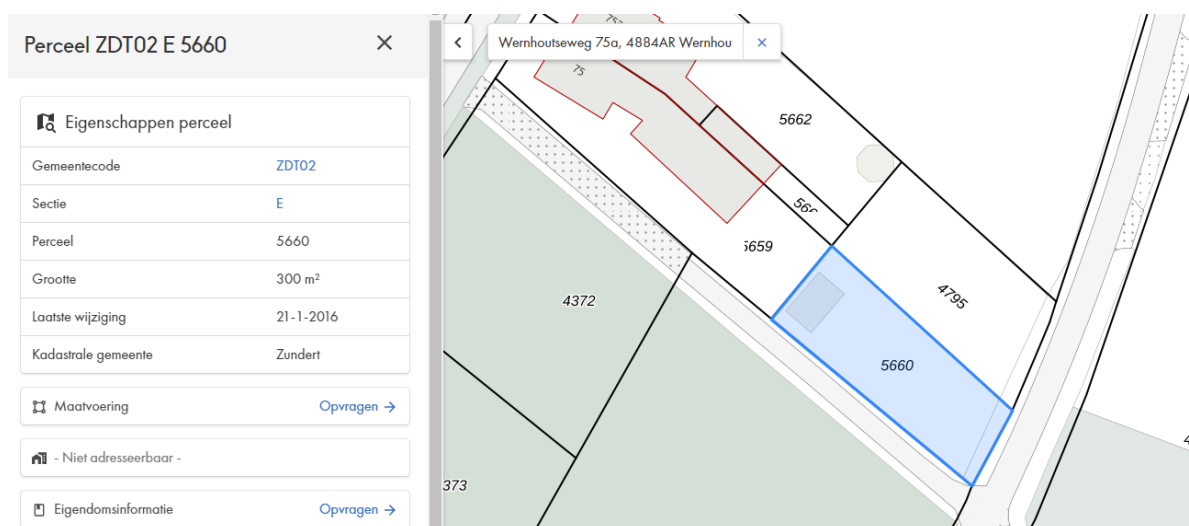
Figuur 3. Voorzijde Wernhoutseweg 75A. (Bron: Google streetview)

De planlocatie bestaat uit de twee kadastrale percelen, 5659 en deels 5660 sectie E van de kadastrale gemeente Zundert met een gezamenlijk oppervlakte van ca. 500 m². Van het perceel 5660 wordt enkel het deel dat als bedrijf bestemd is gewijzigd naar Wonen. Daar ziet de wijzigingsbevoegdheid op toe. Zie voor de kadastrale begrenzing van de percelen de navolgende afbeeldingen.





Figuur 4. Kadestraal perceel 5659 (Bron: Perceelloep.nl)



Figuur 5. Kadestraal perceel 5660 (Bron: Perceelloep.nl)



Voor het plan is een landschapsinpassingsplan opgesteld, zie bijlage 1 bij de planregels. Het plan schrijft een tweetal maatregelen voor om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. Het betreft het aanbrengen van Knip- en scheerheg rond het perceel. In de bestaande situatie staat dit om een beperkt deel van het gebied. Ten tweede worden aan de achterzijde van het terrein twee bomen geplaatst. Deze landschappelijke inpassing is in de planregels opgenomen om te borgen dat de maatregelen daadwerkelijk uitgevoerd worden.



Figuur 6. Landschappelijk inpassingsplan Wernhoutseweg 75a (bron: PlanGroen)



2 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.1 licht het rijksbeleid toe. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.3.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De 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 praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

2.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Gezien de ligging van het plan en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling treden er geen strijdigheden op met Rijksbelangen. De ontwikkeling is daarom passend binnen de NOVI.



2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Vanuit het Barro volgen verder dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Gemotiveerd dient te worden hoe er deze zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de ladder (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. De volgende 2 stappen dienen nu doorlopen te worden:



1. beoordeeld moet worden door betrokken overheden of de geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Er dient allereerst te worden beoordeeld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt vastgelegd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Uit jurisprudentie blijkt dat de ondergrens van wat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Planspecifiek

Het planvoornemen betreft alleen een wijziging van de bestemming bedrijf naar de bestemming 'Wonen'. Er treden geen fysieke wijzigingen op. Het plan blijft onder de ondergrens van de definitie van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat voor voorliggend plan geen ladderonderbouwing noodzakelijk is. Er volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden uit de Bro en de Ladder voor het plan.

2.1.5 Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie "Kwaliteit van Brabant" is opgesteld vooruitlopend op de Omgevingswet en is vastgesteld op 14 december 2018. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Het beleid en maatregelen van de Omgevingsvisie zullen worden uitgewerkt in programma's en de eveneens uit de Omgevingswet voortkomende omgevingsverordening.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. "Met een open blik" is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal



terecht komen in nog op te stellen programma's. Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdpogaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De visie benoemt de vier hoofdpogaven apart naast de basisopgave om zo de specifieke aandachtspunten per opgave onder de aandacht te brengen. Bij de uitwerking van beleid en maatregelen maar zeker ook bij de uitvoering is het noodzakelijk dat de opgaven in samenhang worden opgepakt. Dat gebeurt in de programma's door juist ook dan diep, rond en breed te denken; zowel qua inhoud, proces, als cultuur.

Planspecifiek

Het planvoornemen wijzigt de huidige bestemming bedrijf naar de woonbestemming. Deze ontwikkeling voor wonen is gericht op de eigen lokale behoefte, omdat de huidige bewoners(s) op de locatie blijven wonen. De ontwikkeling schaadt de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven niet (zie ook: paragraaf 3.2). Voorts sluit het plan aan op het gestelde in de omgevingsvisie *'Vanaf 2040 loopt het inwonertal in driekwart van de Brabantse gemeenten terug, terwijl de steden ook dan nog blijven groeien. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk (pag. 62)..... Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied (pag. 65).'*

Voorliggend plan voorziet in een herbestemming zoals bedoeld in de omgevingsvisie en is ook gebaseerd op een concrete vraag. De transformatie kan zo bijdragen aan het vitaal houden, zij het in beperkte bijdrage, van het gebied.

Het planvoornemen sluit daarom aan bij de Omgevingsvisie van de provincie Brabant.

2.2.2 Interim omgevingsverordening (IOV) van Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en deze is op 5 november 2019 in werking getreden (geconsolideerd op augustus 2023). De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening ruimte, gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.



Planspecifiek

Het planvoornemen valt in de volgende thema's van de interim omgevingsverordening. Deze thema's worden in navolgende alinea's besproken. Daarnaast wordt ook het planvoornemen getoetst.

Landelijk gebied

Volgens de provincie zijn in de afgelopen periode verschillende agrarische bedrijven omgezet naar een burgerwoning. Deze tendens zet zich voort. Het thema 'Landelijk gebied' richt zich op het tegengaan van het dichtslibben van dit gebied. Daardoor wordt terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van woningen. Als hoofdregel geldt dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen toelaat en het gebruik voor zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen uitsluit.

De volgende specifieke regels uit de Interim verordening zijn van toepassing op voorliggend plan.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

Dit artikel schrijft voor dat bij plannen die in het landelijk gebied voorzien in het in gebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning geregeld moet worden dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Voorliggend plan voldoet hieraan doordat in het wijzigingsplan verwezen wordt naar de Woonbestemming van het moederbestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is per bouwvlak één woning toegestaan en een woning is enkel toegestaan voor één huishouden. Daarnaast gaat het in voorliggend plan niet om een boerderij met grootschalige bedrijfsbebouwing. Er is daarom geen sprake van overtollige bebouwing.

Er wordt dan ook voldaan aan het gestelde van artikel 3.69.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Dit artikel schrijft regels voor die opgenomen moeten worden bij vestiging van een nieuw agrarische functie op een bestaand bouwperceel. De relevante voorwaarden in het artikel zijn:

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

Lid 1

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;*
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:*
 - 1. een kantoor met baliefunctie;*
 - 2. lawaaisport;*
 - 3. mestbewerking.*

Voorliggend plan betreft de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar regulier wonen. Het plan is mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het moederbestemmingsplan. In paragraaf 2.3.4 is verantwoord hoe het plan past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Voorts is in hoofdstuk 3 de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond. Hiermee wordt het vereiste in Lid 1 sub 2 verantwoord. Tot slot is voor het plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie paragraaf 1.2.



Hiermee is toegelicht hoe de omgevingskwaliteit versterkt wordt. Zoals aangegeven bij Artikel 3.69 is er geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Dit artikel schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Voor dit plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie paragraaf 1.2. Hiermee is toegelicht hoe de omgevingskwaliteit versterkt wordt. Zoals aangegeven bij Artikel 3.69 is er geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing.

Voorliggend plan wijzigt een perceel met een bedrijfsbestemming in een woonperceel. Het planvoornemen betreft echter geen nieuwbouw: de bestaande bebouwing blijft behouden. Hierdoor wordt aangesloten op het terughoudend omgaan met de nieuwbouw van woningen, waardoor het plan geen belemmering vormt ten aanzien van het thema 'Landelijk gebied'.

Stalderingsgebied

Lid 1 in van artikel 2.74 luidt:

- Tot het tijdstip dat een bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 3.52 Aanvullende regels stalderen geldt, gelet op artikel 4.1, derde lid, Wet ruimtelijke ordening, voor een hokdieren gevestigd binnen Stalderingsgebied, dat een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren binnen een bouwperceel door de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren of het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf voor hokdieren is verboden.

Volgens de omgevingsverordening is stalderen alleen noodzakelijk bij veehouderijen. Voorliggend plan maakt geen veehouderij mogelijk of een uitbreiding daarvan, waardoor de stalderingseis uit de Omgevingsverordening niet van toepassing is. Het thema heeft daarom geen invloed op het planvoornemen.

Teeltgebied Zundert

Binnen dit gebied gelden aanvullende regels voor het bouwen van kassen. In de provinciale verordening en daardoor ook het vigerende bestemmingsplan is onder andere opgenomen dat kassen die bij de zijdelingse perceelsgrens van een aangrenzende eigenaar worden gebouwd een afstand van minimaal 5 meter moet bedragen. Voorts is de bestaande bedrijfswoning al een gevoelige bestemming waar rekening mee gehouden moet worden voor naastgelegen agrarische percelen. Het planvoornemen heeft dan ook geen negatieve invloed op dit thema.

Teelgebied Zundert & Gemengd landelijk gebied

In deze thema's zijn aanvullende regels opgenomen voor de vestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf. Voor het plangebied en de directe omgeving geldt dat een glastuinbouwbedrijf niet mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat dit thema geen gevolgen heeft voor voorliggend plan.

Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied

Voorbebouwing die ligt buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. Dit betekent dat voor voorliggend plan een bergings- en afvoercapaciteitsnorm geldt van 1/25 per jaar. Met het plan wordt de bestaande verharding niet gewijzigd. Hierdoor blijven de huidige bergings- en afvoercapaciteiten intact. Het planvoornemen heeft dan ook geen negatieve invloed op dit thema.

Diep grondwaterlichaam

Ten aanzien van dit thema zijn de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden in een diep grondwaterlichaam. Het planvoornemen maakt deze activiteit niet mogelijk, waardoor dit thema niet van toepassing is op voorliggend plan.



2.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plan voldoet aan het gestelde in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant.

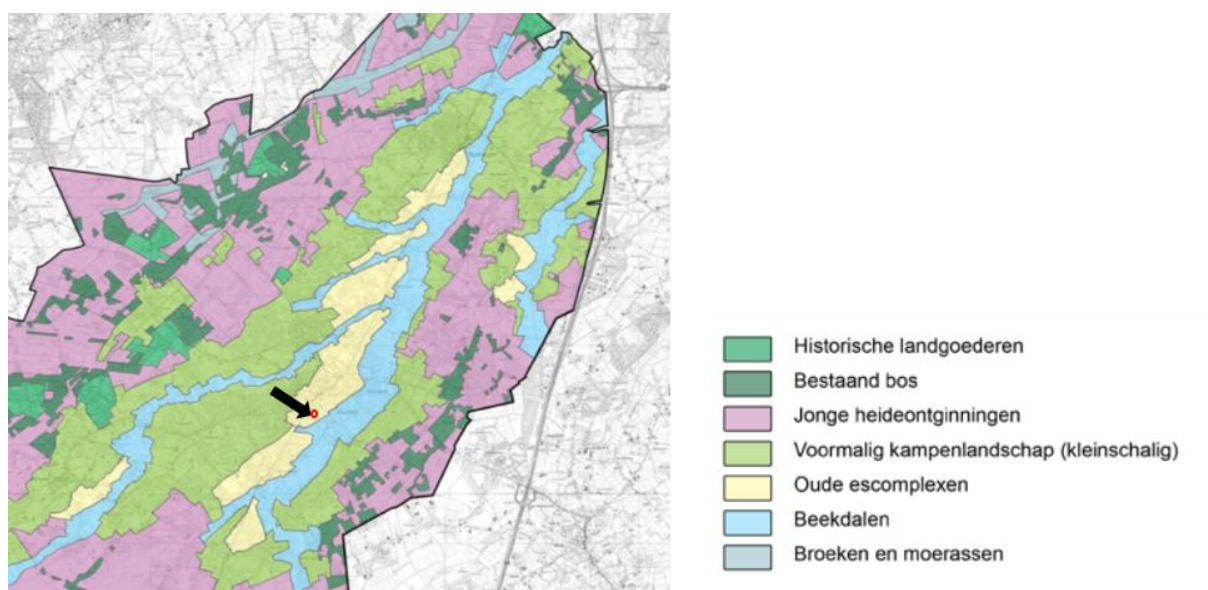
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Landschapsvisie Zundert

In de landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapsvisie 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.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt volgens de gemeentelijke landschapsvisie in voormalig Oude escomplexen (bouwlanden) zie hiernavolgende afbeelding. De visie voor dit deelgebied valt onder de intensieve productielandschappen en zijn in het beleid aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) of als agrarische hoofdstructuur (AHS+). De planwijziging heeft geen invloed op de omliggende agrarische gronden. Het plan is daarom geen beperking voor de landschapsvisie van Zundert.

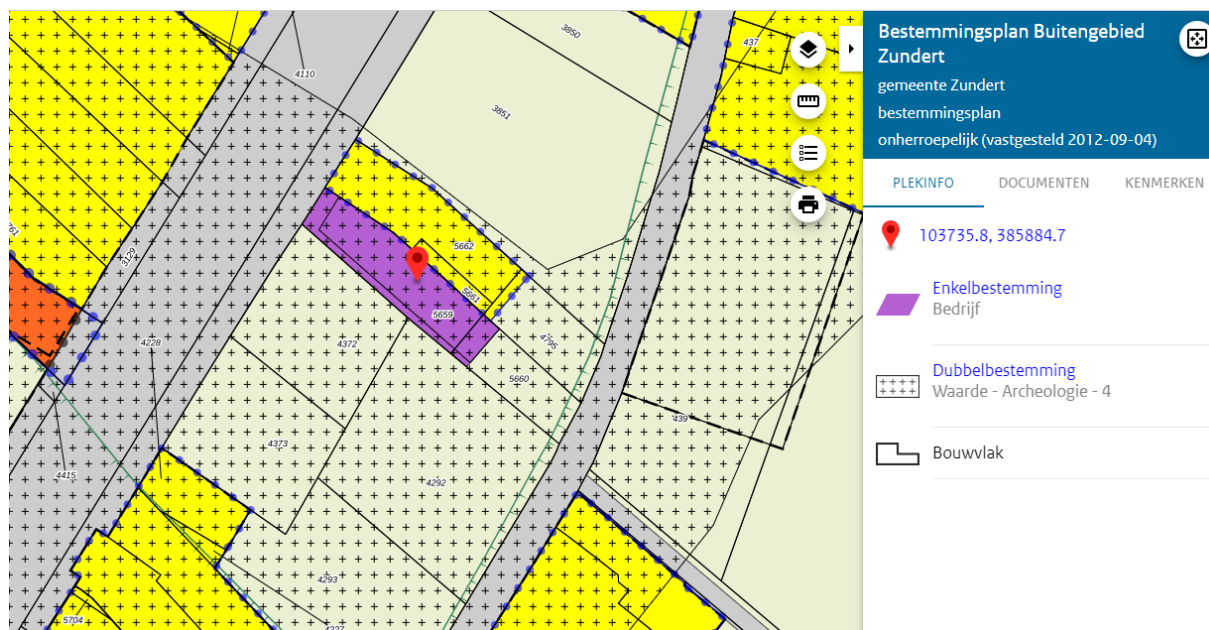


Figuur 7. Uitsnede landschapsvisie gemeente Zundert. (plangebied nabij rode cirkel)



2.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert heeft het betreffende perceel de bestemming 'Bedrijf' (artikel 9). Onderstaand het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 8. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bedrijf, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2. Onderstaand de vigerende planregels met 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.

9.7.1 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 de bestemming '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 bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het bedrijf (eventueel inclusief de 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 van 5.000 m²;
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;



3. *in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaande voormalige bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits:*
 - *er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;*
 - *voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;*
4. *ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;*
- e. *het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;*
- f. *in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:*
 1. *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';*
 2. *de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal twee woningen;*
 3. *de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;*
 4. *de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen.*
- g. *indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee-)aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;*
- h. *de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;*
- i. *de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 23 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.*

2.3.3 Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

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

Bestemming Bedrijf, 9.7.1 Wijziging naar Wonen

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

- a. *het bedrijf (eventueel inclusief de nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;*
De locatie is niet in gebruik danwel gebruik geweest als bedrijf. Het is niet bekend waarom de locatie als bedrijf is bestemd, het lijkt op een omissie in het vigerende bestemmingsplan. Er wordt derhalve aan de strekking van het gestelde voldaan dat er geen bedrijf (meer) aanwezig is in het plangebied.
- 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;*
Het plangebied grenst aan de zuidzijde en oostzijde aan de "Agrarische" bestemming, niet 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Aantonen dat er geen afbreuk gedaan wordt aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied is dan ook niet nodig. Voorts wordt in hoofdstuk 3 verder ingegaan op alle milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 3.2 wordt daarbij specifiek toegelicht hoe de nieuwe woning ingepast kan worden in de bestaande bedrijvigheid in de omgeving.
- c. *de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;*
Het bestemmingsvlak Wonen bedraagt circa 5.000 m², er wordt dan ook voldaan aan deze voorwaarde.



- d. *de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:*
De bestaande schuur wordt gesloopt;
1. *maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;*
De bestaande schuur achter de woning bedraagt circa 80 m² en zal behouden blijven.
 2. *cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt.*
Het perceel is niet aangeduid als 'cultuurhistorische waarde'.
 3. *in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaande voormalige bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits:*
 - *er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;*
 - *voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;*Er wordt geen bestaande schuur groter dan 200 m² behouden, dus deze voorwaarde is niet van toepassing.
 4. *ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;*
De maatvoeringsaanduiding is in de planverbeelding opgenomen via een schaalbalk.
- e. *het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;*
De bestaande bedrijfswoning zal niet worden gesplitst en er zal geen nieuwe wooneenheid gebouwd worden.
- f. *in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:*
 1. *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';*
 2. *de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden;*
 3. *de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;*
 4. *de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen;*niet van toepassing.
- 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;*
niet van toepassing
- h. *de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;*
Er vindt geen aantasting van belangen van omliggende bedrijven danwel agrarische gronden plaats. In paragraaf 3.2 is dit nader toegelicht.
- i. *er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;*
In hoofdstuk 3 is de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.
- j. *de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 23 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.*



In de planregels wordt verwezen naar artikel 23 Wonen van het moederplan.

2.3.4 Conclusie bestemmingsplanwijziging

Het voorgaande in overweging nemende, mede onderbouwd door de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond in het volgende hoofdstuk, wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

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

3.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

3.1.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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



3.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt een woonbestemming mogelijk. Beoordeeld moet worden of de woonbestemming inpasbaar is in de omgeving. De bestemming van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar de reguliere woonbestemming. In de bestaande situatie is de bedrijfswoning, en daarmee een gevoelige bestemming van derden, op basis van het bestemmingsplan reeds toegestaan. Voor omliggende bedrijven geldt dan ook dat er in de bedrijfsvoering al rekening gehouden moet worden met deze gevoelige bestemming. Daarnaast geldt ook dat voor alle omliggende bedrijven dat er dicht bij hun bedrijf reeds een woonbestemming is gelegen. Het voorliggend plangebied vormt dan ook geen grotere belemmering dan in de huidige situatie door andere woningen al plaatsvindt.

Daarnaast grenst het plangebied aan de zuidzijde direct aan de Agrarische bestemming. Het betreft de Agrarische bestemming en niet de Agrarische – Boomteeltontwikkelingsgebied bestemming. De gronden zijn dus niet bestemd ten behoeve van boomteelt-, bloembollenteelt-, heesterteelt-, of sierteelt. Er gelden dus geen spuitzones die van toepassing zijn over het plangebied. Daarnaast geldt ook hier weer dat de bestaande bedrijfswoning voor het gebruik van de gronden al een woning van derden, en daarmee een gevoelige bestemming, waar bij het gebruik van de Agrarische gronden rekening mee gehouden moet worden.

Tot slot heeft de herbestemming van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming in voorliggend plan als gevolg dat er een verbetering van het woon- en leefklimaat voor omliggende gevoelige functies (woningen) optreedt. Dit is vooral een planologische verbetering omdat in de bestaande situatie geen actief bedrijf op het perceel aanwezig is..

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect bedrijven en milieuzonering 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 betreft het wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats aan de woning. Bij de beoordeling of een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk is, gaat de wet uit van de vraag of er binnen de zone van een weg een (nieuwe) woning wordt gerealiseerd (art. 76, eerste lid Wgh en 76a Wgh). Het is echter niet vereist dat voor bestaande woningen binnen bestaande zones een herbeoordeling plaatsvindt als een vergunning wordt verleend of als het bestemmingsplan wordt herzien (art. 76, derde lid Wgh). Daarvan wordt verondersteld dat die bestaande gevallen, voor zover er niets wijzigt aan de zones of woningen, vooraf beoordeeld en akkoord bevonden zijn.

De Wgh maakt geen onderscheid tussen bedrijfs- en burgerwoningen. Artikel 1 Wgh bevat een definitie van een “woning”, die voor zowel een burgerwoning als een bedrijfswoning geldt. Er is voor de beoordeling tussen een bedrijfs- en burgerwoning op grond van de Wgh aldus geen ander toetsingskader. Ook door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld ABRvS 2 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2106, r.o. 34.) is bevestigd dat de Wgh geen onderscheid maakt tussen bedrijfs- en burgerwoningen. Er is daarom voor de gewenste omzetting geen beoordeling van het weggeluid vereist.

Gezien bovenstaande vormt het aspect akoestiek geen belemmering voor voorliggend plan.

3.4 Ecologie

3.4.1 Flora en Fauna

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 versterking 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 versterking voorkomen dan wel gecompenseerd wordt.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats aan de aanwezige gebouwen. Naast de bestaande woning zal ook de bestaande schuur achter behouden blijven. Er worden daarnaast geen bomen gekapt, bosschages verwijderd en/of sloten gedempt. Een ecologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven. Het aspect ‘Flora en Fauna’ vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

3.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie door de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Op 10 maart 2021 is een nieuwe Stikstofwet vastgesteld en op 18 juni 2021 het besluit gepubliceerd die de wet nader uitwerkt. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in



2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Door deze maatregelen gelden er nieuwe uitgangspunten voor een stikstofberekening. Zo moet de bouwfase per 2 november 2022 worden meegenomen in de stikstofberekening. Daarnaast moet ook de gebruiksfase worden meegenomen in de berekening.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden ontstaan door stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator.

Planspecifiek

Het plan houdt een functiewijziging in van Bedrijf naar Wonen. Voor de gebruiksfase betekent dat een afname in het aantal vervoersbewegingen vanwege het wegvallen van de bedrijfsfunctie. De vervoersbewegingen naar de bedrijfswoning zal gelijk blijven ten opzichte van een reguliere woning. De bestaande woning blijft behouden en daarmee wijzigt de uitstoot van stikstof voor de gebruiksfase eveneens niet. Ook vinden er geen sloop/bouwwerkzaamheden plaats. Een Aeriusberekening kan dan ook achterwege blijven.

Op basis van bovenstaande vormt het aspect 'Stikstofdepositie' geen belemmering voor het planvoornemen.

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 Bedrijf naar Wonen in. Beoordeeld moet worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Er is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1 bij de toelichting. De conclusies van het onderzoek luiden:

De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie. Het doel is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging met zware metalen en PAK.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Het cunetzand onder de klinkerverharding op de locatie (0 – 0,15 m-mv, MM01) is licht verontreinigd met PCB;*
- De zintuiglijk onverdachte zandige bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv, MM02 en MM03) is licht verontreinigd met PCB (MM02 en MM03) en lood (MM02);*
- De zintuiglijk onverdachte zandige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv, MM04) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen;*
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 107) is een licht verhoogde concentratie barium aangetoond; deze wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.*



Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen onzes inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

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 (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 langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening 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. In het onderhavig plan is hiervan geen sprake. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de volledigheid is met behulp van de Atlas voor de Leefomgeving gekeken of de kwaliteit van de lucht voldoende is om de nieuwe bestemming toe te staan. Er is gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse onder de grenswaarden ligt voor de componenten stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en fijne fractie fijn stof (PM_{2,5}). De grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bedragen 40 µg/m³, 40 µg /m³ respectievelijk 25 µg /m³.

Tabel 2: waardes NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ voor het jaar 2020 ter plaatse van het plangebied.

Stof	Waarde µg / m ³ , rekenjaar 2020	Grenswaarde µg / m ³	Advieswaarde (WHO) µg / m ³
------	--	---------------------------------	---



Stikstofdioxide (NO ₂)*	12,4	40	10
Fijn stof (PM ₁₀)*	15,4	40	15
Fijn stof (PM _{2,5})*	8,6	25	5

Uit bovenstaande tabel blijkt ook dat ruimschoots aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan in 2020. De advieswaarden van de WHO worden net niet behaald. De verwachting is echter dat de luchtkwaliteit de komende jaren verbeterd, o.a. door de toename van elektrische voertuigen. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerreinen. 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 bouwen van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen 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. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan 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 risicovolste 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 over 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

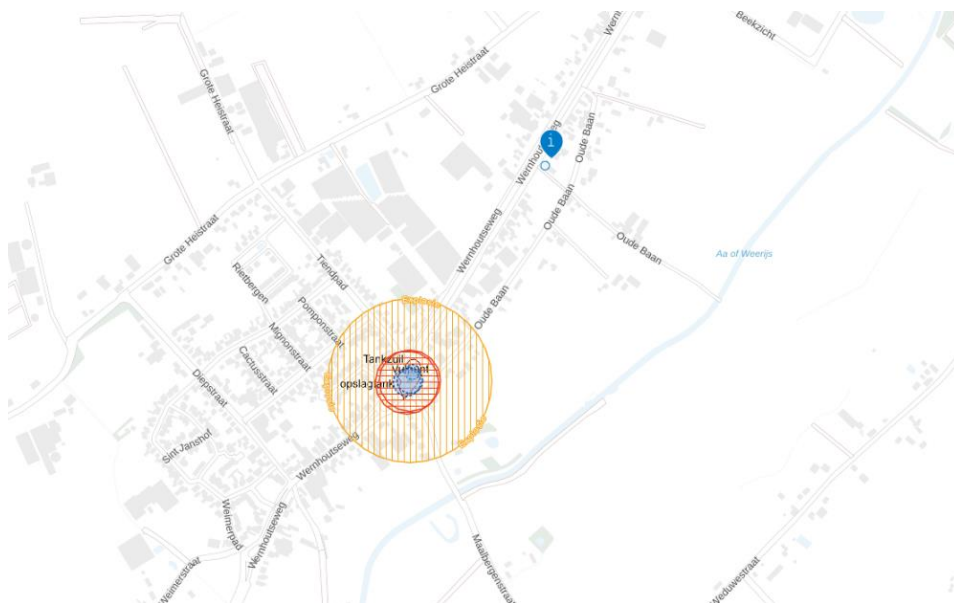
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt 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 moet 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 risico verhogend 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 hoge druk 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 Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd, zie navolgende afbeelding.



Figuur 4. Uitsnede risicokaart, plangebied bevindt zich bij informatiepeil (bron: Atlas voor de Leefomgeving).



De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied. De dichtstbijzijnde risico markering is het tankstation met ondergrondse LPG opslag. Het plangebied valt echter niet binnen het invloedsgebied van de opslag.

Over de Wernhoutseweg vindt volgens de OMWB transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dit betreft het transport van LPG, om het nabijgelegen tankstation te kunnen vullen. Het plangebied is gelegen aan de Wernhoutseweg en is gelegen binnen de 200 meter zone van de weg waardoor een nadere beschouwing van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Het groepsrisico is afhankelijk van de jaarlijkse frequentie van transportbewegingen, van de bevolkingsdichtheid langs de weg en van de afstand waarop de bevolking zich van de weg bevindt. Ook wordt het groepsrisico in hoge mate bepaald door het transport van vloeibare, onder druk staande, brandbare gassen (voornamelijk LPG en propaan).

Het aantal mensen dat op de locatie zal verblijven, van belang voor het bepalen van het groepsrisico, zal niet wijzigen. Het groepsrisico zal niet wijzigen en derhalve is een nadere verantwoording in het kader van groepsrisico dan ook niet noodzakelijk. Er kan daarmee volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van het transport van brandbare stoffen.

BLEVE scenario

Het maatgevende scenario bij een ongeval met een LPG- tankwagen over de Wernhoutseweg is een BLEVE. BLEVE is een afkorting voor “Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion” (kokende vloeistof gasexpansie explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

Bij een BLEVE is het uitgangspunt vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. In dit geval kan goed van de Wernhoutseweg af gevlucht worden richting de Oude Baan.

Het aspect externe veiligheid vormt, op basis van bovenstaande, geen belemmering voor de planontwikkeling.

3.8 Archeologie

Archeologie

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

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



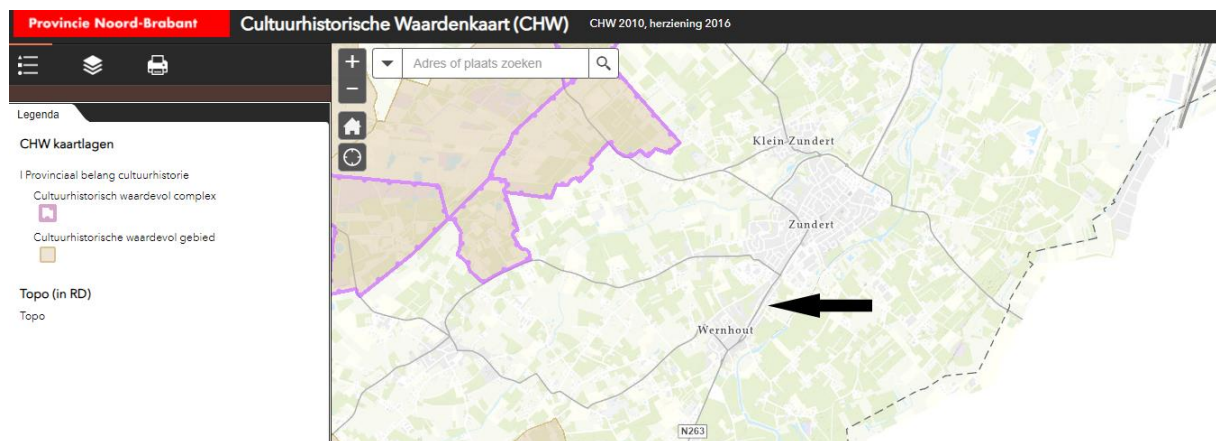
de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

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

Planspecifiek

Cultuurhistorie

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



Figuur 8. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant. (plangebied nabij pijl)

Archeologie

Voor de locatie geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. In deze dubbelbestemming is geregeld dat, wanneer meer dan 500 m² aan grond geroerd zal worden met een diepte groter dan 0,5 meter, archeologisch onderzoek nodig is. In voorliggend plan vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 8. Uitsnede bestemmingsplan met dubbelbestemming Waarde-Archeologie – 4 (plangebied bedrijfsbestemming aangeduid met rode marker)



Om voor toekomstige ontwikkelingen te borgen dat de archeologische waarde afdoende beschermd blijven is in voorliggend wijzigingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' weer opgenomen.

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 hooggehouden 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 2022-2027

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen over klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstroming risicobeheersplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma-invulling aan de Europese richtlijnen voor water.



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 waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma 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'.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen in. Als gevolg van het plan zal verhard oppervlak niet toenemen.

Materialen

Het gebruik van uitlogbare materialen wordt in voorliggend plan niet mogelijk gemaakt.

Waterkering en of watergangen

Het plan is niet gelegen in of nabij een waterkering. Er bevinden zich eveneens geen watergangen in of rondom de nabijheid van het plangebied (zie navolgende afbeelding).





Figuur 18. Uitsnede legger Waterschap Brabantse Delta, plangebied aangeduid met rood kader.

Afvalwater

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

Watercompensatie.

Extra watercompensatie is niet nodig omdat er geen verharding wordt toegevoegd.

Watertoets

Het plan wordt voorgelegd aan het waterschap ter beoordeling.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect Waterhuishouding geen belemmering.

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 één schuur.

Parkeren

De parkeernorm voor een woning bedraagt 2,3 pp per woning. Dit betekent dat er minimaal 3 parkeerplaatsen nodig zijn. In de praktijk blijft de parkeerbehoefte voor de woning gelijk omdat het enkel een planologische wijziging betreft. Op het perceel is geen bedrijf aanwezig. Er is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van 3 voertuigen op eigen terrein.

Verkeersstructuur

Als gevolg van het plan komt de bedrijfsfunctie op de locatie te vervallen. De theoretisch planologische verkeersdruk vanwege het aanwezige bedrijf komt daarmee te vervallen. De verkeersdruk zal daarmee afnemen.

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

3.11 Geur

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

Planspecifiek

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

In voorliggend plan wordt de bestemming 'Wonen' met een bijbehorende reguliere woning mogelijk gemaakt. Om te beoordelen of in het plangebied sprake is van geurhinder is de webviewer van de omgevingsdienst Zuid Oost Brabant geraadpleegd (<https://atlas.odzob.nl>). In deze webviewer staan de bronnen van geurhinder weergegeven en is aangegeven wat de kwaliteit van de leefomgeving is als gevolg van deze geurbronnen.





Figuur 19. Uitsnede webviewer Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (plangebied nabij pijl)

Op basis van bovenstaande afbeelding wordt duidelijk dat de achtergrondbelasting op de planlocatie laag is en er dus sprake is van een leefklimaat dat als zeer goed beoordeeld wordt. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.12 Gezondheid

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

De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, Rijk, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden.

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

Planspecifiek

Om te beoordelen of aan de afstanden vanuit de Handreiking veehouderijen en volksgezondheid voldaan kan worden, en zo sprake is van een goede gezondheid in het plangebied, is een inventarisatie uitgevoerd van de benoemde bedrijven in de omgeving. Geïnterviewd is of er veehouderijen binnen



250 meter, pluimveehouderijen binnen 1000 meter en geitenhouderijen binnen 2000 meter aanwezig zijn.

Op een afstand van circa 180, aan de Oude Baan 13, is een rundveehouderij gelegen. De eerstvolgende rundveehouderij ligt op een afstand van circa 800 meter. Er zijn geen pluimveehouderijen en of geitenhouderijen binnen de aangegeven afstanden gelegen.

Met name of de emissie en geur onder de belasting blijft voor een gezond woon- en leefklimaat. Voor endotoxinen geldt dat de advieswaarde van de Gezondheidsraad 30 EU/m³ bedragen. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met het feit dat uitstoot versterkt kan worden door meerdere varkenshouderijen bij elkaar. In de voorgaande paragraaf is aangetoond dat de meest dichtstbijzijnde geuroverlastgevende veehouderij op ruim 1000 meter is gelegen. Er ligt een rundveehouderij op 180 meter en de volgende op ruim 800 meter afstand. Dit zijn geen geuroverlastgevende bedrijven volgens de provinciale viewer. Gezien de lage concentratie van veehouderijen in de directe omgeving is het dan ook aannemelijk dat de advieswaarden voor endotoxinen nabij het plangebied niet overschreden worden.

Er kan dus voldaan worden aan de richtafstanden dan wel gemotiveerd worden dat er sprake is van een plangebied met een goed leefklimaat. Het aspect Gezondheid vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



4 Economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen 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 dient 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.

Vooruitlopend op bovenstaande formele procedure is in het kader van participatie door initiatiefnemer reeds overleg gevoerd met de omwonenden. In voorliggend plan betreft dat enkel de woning aan de Wernhoutseweg 75, de directe burens. Deze burens hebben geen opmerkingen op het plan, zie bijlage 2. De ruimte voor ruimte kavel rechts van de woning staat in verkoop - men is volgens de makelaar met de nodige partijen bezig alleen ligt er nu niets definitief vast. Dus zijn dus nog geen gegevens van de (toekomstige) burens beschikbaar.

Vervolgens heeft het ontwerpwijzigingsplan Wernhoutseweg 75a conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken van 28 december 2023 tot 21 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.



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. Verkennend bodemonderzoek Wernhoutseweg 75a, Inventerra; kenmerk: 23-2154-R01ML;
30 juni 2023
2. Omgevingsdialoog

