

Toelichting:

OMGEVINGSVERGUNNING

Betreft: Bestemmingsplanwijziging
Beverstraat 8a en 10 te Wernhout

Opdrachtgever: H.P. van Oijen en
Beverstraat 8a
4884 MR Wernhout
en
G.M. van Oijen
Beverstraat 10
4884 MR Wernhout

Rijsbergen, 15 februari 2016

Colofon	1
1. Inleiding	
▶ Aanleiding	2
▶ Ligging en begrenzing plangebied	4
▶ Vigerende bestemmingsplan	6
▶ Leeswijzer	6
2. Bestaande situatie	
▶ Bestaande situatie	7
3. Beleidskader	
▶ Europees- en Rijksbeleid	9
▶ Beleid Provinciaal niveau	12
▶ Beleid gemeentelijk niveau	20
4. Planuitgangspunten	
▶ Ruimtelijke structuur	24
▶ Functionele structuur	24
▶ Cultuurhistorie	24
▶ Archeologie	25
▶ Bodemkwaliteit	25
▶ Water	25
▶ Wet en geurhinder	25
▶ Milieuadvies	26
▶ Externe veiligheid	26
▶ Driftzones bij boomkwekerijpercelen	27
▶ Geluid	31
▶ Besluit luchtkwaliteit	34
▶ Flora en Fauna	35
▶ Besluit milieueffectrapportage	35
5. Planomschrijving	
▶ Beëindiging agrarisch bedrijf	36
▶ Boomteeltontwikkelingsgebied	36
▶ Bestemmingsvlak	36
▶ Voormalige bedrijfsgebouwen	36
▶ Aantal woningen	36
▶ Onevenredige beperking	36
6. Uitvoerbaarheid	
▶ Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
▶ Economische uitvoerbaarheid	37
7. Bijlagen	
▶ Bijlage 1: Plattegrond woning Beverstraat 10	
▶ Bijlage 2: Kaart met te slopen bebouwing	
▶ Bijlage 3: Landschapsinrichtingsplan met toelichting	
▶ Bijlage 4: Verbeelding	

Colofon

<i>Titel</i>	Omgevingsvergunning "Beverstraat 8a en 10 te Wernhout"
<i>Opdrachtgever I</i>	<u>Beverstraat 8a te Wernhout</u> De heer H.P. van Oijen Beverstraat 8a 4884 MR Wernhout
<i>Opdrachtgever II</i>	<u>Beverstraat 10 te Wernhout</u> De heer G.M. van Oijen Beverstraat 10 4884 MR Wernhout
<i>Contactpersoon</i>	Deze ruimtelijke onderbouwing is uitgevoerd door A.J.C. Schalk. De heer A.J.C. Schalk is als makelaar o.g. taxateur o.g. beëdigd op 22 september 1999 bij de Arrondissement rechtbank te 's Hertogenbosch. Lid van de NVM (vakgroep wonen, BOG en AOG), lidnummer 19.217. Ingeschreven bij VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB met certificaatnummer RMT07.121.1195. <u>Registertaxateur (RT):</u> De heer A.J.C. Schalk heeft verder de titel registertaxateur (RT), met onder andere inschrijving in de kamer "Landelijk Vastgoed" onder nummer LV02.111.1172. RT-taxateurs zijn opgenomen in het register van de Stichting VastgoedCert, gevestigd aan de Kralingseweg 225 te 3062 CE Rotterdam. Telefoon: 010-2120780. Schalk Makelaardij b.v. Sint Bavostraat 39a 4891 CG Rijsbergen Tel. 076-5937000 Fax: 076-5966177
<i>Datum</i>	15 februari 2016
<i>Status</i>	Definitief

Datum: 15 februari 2016

Paraaf: 

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Het gezamenlijk initiatief is om aan de locaties Beverstraat 8a en 10 te Wernhout aparte woonbestemmingen toe te kennen.

Over het initiatief, in beginsel genaamd initiatief Beverstraat 8a en 10, is contact geweest met de gemeente Zundert, welke in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de desbetreffende planologische procedure.

De locatie Beverstraat 8a te Wernhout betreft een voormalig varkens-annex rundveebedrijf bestaande uit een woning, voormalige varkensstal (304 m²), erf, tuin, ondergrond, landbouwgrond en verdere aanhorigheden, hetgeen in strijd is met de wijzigingsbevoegdheid, welke is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan voor het wijzigen naar de bestemming "Wonen". Er dient een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden.

Thans behoort de locatie Beverstraat 8a te Wernhout voor 1/4 deel tot het eigendom van de heer G.M. van Ooijen en voor 3/4 deel tot het eigendom van de heer H.P. van Ooijen. De heer H.P. van Ooijen is woonachtig op de locatie Beverstraat 8a te Wernhout.

De locatie Beverstraat 10 te Wernhout behoort tot het volledige eigendom van de heer G.M. van Ooijen, woonachtig op voornoemd adres.

Voornoemde gebroeders Van Ooijen hebben in het verleden op de locatie Beverstraat 8a en 10 te Wernhout gezamenlijk een varkens-annex rundveebedrijf geëxploiteerd. De onderneming is inmiddels gestaakt en de heren wensen de locatie wegens gezondheidsredenen te verkopen. De locaties worden te koop worden aangeboden via Schalk Makelaardij b.v. Op het moment van indienen van de wijzigingsaanvraag zijn beiden locatie's verkocht aan derden.

De locatie Beverstraat 8a en 10 te Wernhout betreft een voormalig agrarisch object bestaande uit een tweetal vrijstaande woningen met schuur in achterhuis, een voormalige varkensstal, een garage hetgeen in strijd is met de wijzigingsbevoegdheid, welke is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan voor het wijzigen naar de bestemming "Wonen". Er dient een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden.

De woningen zijn naast elkaar gelegen, d.w.z. binnen een straal van circa 20 meter gemeten vanaf het agrarisch bouwvlak. Deze ligging binnen de agrarische cirkel van elkander, heeft nadelige gevolgen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Aangezien beiden initiatiefnemers de bestemming wensen te wijzigen naar een woonbestemming hebben cliënten gemeend hun verzoek te bundelen en een gezamenlijk initiatief in te dienen.

Het doel van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het opnemen van de situatie in het bestemmingsplan, de onderbouwing dient als goede ruimtelijke onderbouwing.

Datum: 15 februari 2016

Paraaf: 

Ligging en begrenzing van het plangebied De planlocatie is gelegen aan de Beverstraat, een lokale doodlopende openbare weg in het buitengebied van Wernhout. Wernhout valt onder de gemeente Zundert. De percelen zijn bij de gemeente bekend onder de kadastrale gemeente Zundert, Sectie S, nummers 1185, 749 en 747. In figuur 1 en 2 is de planlocatie Beverstraat 8a en 10 weergegeven.



Figuur 1

Datum: 15 februari 2016

Paraaf:



Paraaf: 

*Vigerende
bestemmingsplan*

Op 4 september 2012 heeft de gemeente Zundert het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld voor het buitengebied van de gemeente Zundert, waarin de locaties de navolgende bestemmingen heeft verkregen: Agrarisch - Agrarisch bedrijf met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4. De locaties hebben ieder de functieaanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf" en de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied.

Aan de locatie Beverstraat 8a en de locatie Beverstraat 10 is afzonderlijk een bouwvlak toegekend.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

In hoofdstuk 5 komt de toekomstige situatie aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke, -en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Datum: 15 februari 2016

Paraaf: 

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Bestaande situatie

Op de locatie Beverstraat 8a is een voormalige agrarische bedrijfswoning, een garage en een varkensstal aanwezig.
Hieronder zijn foto's weergegeven van de bestaande situatie.

Kenmerken van het object zijn:

- | | | |
|---|--|----------------------|
| - | Totaal perceelsoppervlakte, gedeeltelijk groot $\pm$: | 3.950 m ² |
| - | Inhoud woonhuis | 360 m ³ |
| - | Oppervlakte varkensstal | 304 m ² |



Figuur 3



Figuur 4



Figuur 5



Figuur 6

Datum: 15 februari 2016

Paraaf:

Op de locatie Beverstraat 10 is een voormalige agrarische bedrijfs-woning met vrijstaande garage en een schuur in een achterhuis aanwezig.

Kenmerken van de bouwwerken zijn:

- Totaal perceelsoppervlakte, gedeeltelijk groot $\pm$: 5.570 m²
- Inhoud woonhuis circa $\pm$ 568 m³
- Oppervlakte achterhuis 131 m²
- Oppervlakte garage 67 m²

Hieronder zijn foto's weergegeven van de bestaande situatie.

In bijlage 1 treft u een plattegrond met indeling van de woning en het achterhuis en een plattegrond van de garage.



Figuur 7



Figuur 8



Figuur 9



Figuur 10

Datum: 15 februari 2016

Paraaf: 

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan worden beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige wijzigingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locaties Beverstraat 8a en 10 te Wernhout opgenomen.

Europees- en rijksbeleid

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Door de ontwikkeling op de planlocatie komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Wet op de archeologisch monumentenzorg (nota belvédère)

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère. Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan.

De gemeente Zundert heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder paragraaf 4.2.

Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2010 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 4.6 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie

Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000".

Datum: 15 februari 2016

Paraaf: 

Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. De planlocatie valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Flora- en Faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, De planlocatie moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Het aspect Flora en Fauna komt in paragraaf 4.12 aan bod.

Beleid provinciaal niveau

Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze. Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord- Brabant

De Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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

1. Ontwikkelen

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

2. Ordenen

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

3. Beschermen

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

4. Regionaal samenwerken

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

5. Stimuleren

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 In de verordening ruimte 2014 (versie 15-7-2015) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat willen doen. De verordening is daarbij een van de manieren om de provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

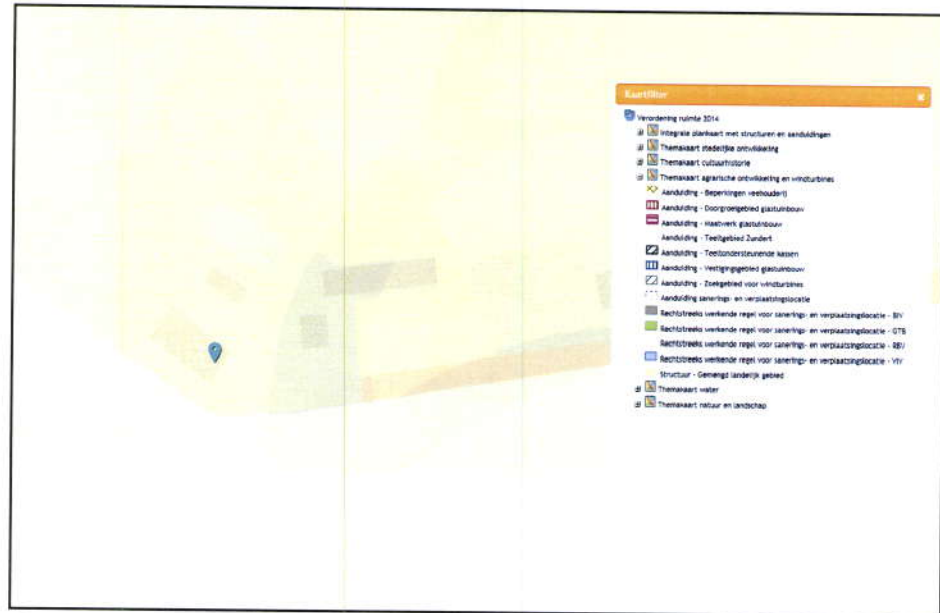
In figuur 11, 12 en 13 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 (versie 15-7-2015) weergegeven voor de locatie Beverstraat 8a en 10 te Wernhout. Uit de navolgende afbeelding blijkt dat beiden locaties zijn aangemerkt als:

- Beperking veehouderij
- Gemengd Landelijk Gebied
- Aanduiding sanering en verplaatsinglocatie - RBV
(enkel voor Beverstraat 8a)

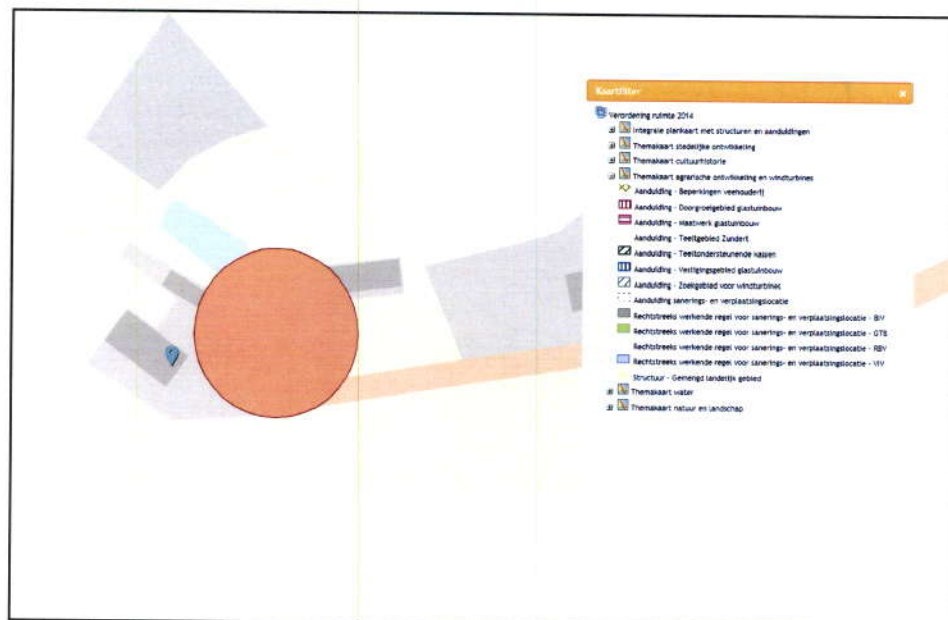
Datum: 15 februari 2016

Paraaf:





Figuur 11 Verordening ruimte 2014, Structuur Gemengd Landelijk gebied



Figuur 12 Verordening ruimte 2014, Sanerings- en verplaatsingslocatie (RBV)

Datum: 15 februari 2016

Paraaf:

In artikel 4.25.1 van de verordening staat omschreven dat, ter plaatse van de aanduiding Beperkingen veehouderij, er geen uitbreiding, vestiging, omschakeling naar veehouderij of toename van de bestaande bebouwing is toegestaan.

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Paraaf: 

Op de locatie Beverstraat 10 is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Het initiatief is om deze locatie in gebruik te nemen als burgerwoning. De woning wordt niet in meerdere woonfuncties gesplitst. Op de locatie is niet meer dan 200 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. In het vigerend bestemmingsplan is aangegeven dat bij voormalige bedrijfslocaties tot 200 m² aan voormalige bedrijfsbebouwingen gehandhaafd mogen worden en deze behoeft niet te worden gesloopt.

In artikel 4.31 van de verordening staat omschreven dat, ter plaatse van de aanduiding Sanerings- en verplaatsingslocatie de regel geldt dat geen bebouwing mag worden opgericht:

- ten behoeve van de uitoefening van een veehouderij en/of een glastuinbouwbedrijf ingeval subsidie is verstrekt vanwege de regeling beëindiging veehouderij (RBV).

De locatie Beverstraat 8a heeft deelgenomen aan de Regeling Beëindiging Veehouderij (RBV). Aan de eigenaren van deze locatie is subsidie verstrekt in het kader van RBV.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 is de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Een kwaliteitsverbetering van het landschap kan betreffen:

- a De landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover vereist op grond van deze verordening;
- b Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c Activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d Het wegnemen van verharding;
- e Het slopen van bebouwing;
- f Verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g Een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit:

Een plan moet een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en toepassing is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Voor het beoogde initiatief wordt gebruik gemaakt van bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf. In de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er blijft op locatie Beverstraat 8a, 200 m² behouden van de circa 304 m².

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient de toelichting van een plan een verantwoording te bevatten, waaruit blijkt dat er rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarde, de ecologische waarden en de landschappelijke waarden alsmede op de grond van de verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Datum: 15 februari 2016

Paraaf:



De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling dient te passen, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, in de omgeving. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling dient afgestemd te zijn op de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer is verzekerd.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Beverstraat 8a en 10 omvat het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Het bestaande bouwvlak van de locatie Beverstraat 8a bedraagt 1725 m², dit wordt verkleind naar 1368 m². Op de locatie Beverstraat 10 bedraagt het bestaand bouwvlak 873 m² en wordt verkleind tot 785 m².

In het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' is een onderverdeling gemaakt in drie categorieën. Binnen de categorie 1 en 2 zijn specifieke ruimtelijke ontwikkelingen benoemd, die onder de categorie vallen. Alle overige ruimtelijke ontwikkelingen die niet specifiek benoemd zijn, vallen onder categorie 3.

In Categorie 1 en 2 wordt specifiek benoemd over de wijziging van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen':

Categorie 1:

- Wijziging bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf', met een omvang van minimaal 1 ha, in de bestemming 'Wonen' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 1500 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert.

Categorie 2:

- Wijziging bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf' in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen met VAB' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 5000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan bijgebouwen resteert.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Beverstraat 8a en 10 voldoet niet aan de specifieke ontwikkelingen die opgenomen zijn in categorie 1 of 2. Dus valt de ontwikkeling op de planlocatie onder categorie 3.

Onder categorie 1 vallen ruimtelijke ontwikkelingen die nauwelijks tot geen landschappelijke invloed hebben. De ruimtelijke ontwikkelingen die onder categorie 2 vallen hebben weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden.

De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen omvatten het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', waarbij tot 200 m² overtollige bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bouwvlakken zijn kleiner dan 1 ha of 5000 m², waardoor ze in principe niet onder categorie 1 of 2 vallen. Maar gelet op hun geringe impact op het landschap en de grootte van het bouwvlak, kan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Beverstraat 8a en 10 beschouwd worden als een ontwikkeling die valt onder categorie 2.

Ontwikkelingen die onder categorie 2 vallen hebben een relatief beperkte invloed op de omgeving en worden beschouwd als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied. De landschappelijke inpassing is een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van architectuur, aanleg landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop. Bij de invulling van de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van maatwerk per locatie. Tegen de grens Nederland - België blijft de bestaande bomenrij behouden. Aan de noord-, west- en oostzijde van de perceelsgrenzen wordt een knip- en scheerhaag voorzien van Beuk (*Fagus sylvatica*).

In bijlage 3 is de rapportage Kwaliteitsverbetering van het landschap toegevoegd.

Het voorgenomen initiatief op de locatie Beverstraat 8a en 10 te Wernhout past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

Beleid gemeentelijk
niveau

Bestemmingsplan

De locaties zijn bestemd als "Agrarisch - Agrarisch bedrijf", bestemd voor "Agrarisch", met toekenning van een bouwvlak en de functieaanduiding "Specifieke vorm van agrarisch -voormalig agrarisch bedrijf".

Datum: 15 februari 2016

Paraaf: 

In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van voormalige agrarische bedrijfslocaties de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. Het agrarisch bedrijf (inclusief de nevenactiviteiten) op beiden locaties zijn volledig beëindigd;

Het agrarisch bedrijf (inclusief de nevenactiviteiten) zijn al geruime tijd beëindigd. Vanaf dat moment is de locatie in gebruik ten behoeve van particuliere doeleinden.

- 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 vorenstaande is niet van toepassing op deze locatie. Wel grenzen beiden locaties aan landbouwpercelen, waarop boomteelt planologisch is toegestaan. Deze percelen behoorden eveneens tot de eigendommen van opdrachtgevers, maar zijn onlangs verkocht aan agrariërs.

- c. De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak "Wonen" mag nooit meer bedragen van 5000 m²;

Het agrarisch bouwblok van de locatie met nummer 8a omvat 1.585 m². Totaal oppervlakte van het perceel bedraagt circa 3.950 m², welke oppervlakte nog volledig binnen de maximale toegestane bouwvlak van 5000 m² valt. Verzoek is om 1.585 m² om te zetten naar 'Wonen' en de resterende grond aan te wenden als agrarische grond buiten het bouwvlak.

Het agrarisch bouwblok van de locatie met nummer 10 omvat 835 m². Totaal oppervlakte van het perceel bedraagt circa 5.570 m². Verzoek is om 835 m² om te zetten naar 'Wonen' en de resterende grond aan te wenden als agrarische grond buiten het bouwvlak.

- d. De bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorische waardevolle gebouwen met de aanduiding cultuurhistorische waarde 'mogen niet worden gesloopt';
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. Mag maximaal één bestaand bijgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits er 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;

Op de locatie Beverstraat 8a is een totaal aan voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig van 304 m²

Conform de wijzigingsbevoegdheid dienen de agrarische bedrijfsgebouwen dan ook met 104 m² te worden gesaneerd, zodat er maximaal voor deze locatie 200 m² wordt behouden. Aan vorenstaande verplichting zal middels sloop worden tegemoet gekomen.

In bijlage 2 treft u een afbeelding met hetgeen gesloopt zal worden.

Op de locatie Beverstraat 10 is een totaal aan voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig van 198 m².

Conform de wijzigingsbevoegdheid dienen de agrarische bedrijfsgebouwen niet te worden gesaneerd, aangezien deze binnen de maximaal toegestane oppervlakte van 200 m² zal blijven.

- e. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;

Op de locatie Beverstraat 8a en 10 zijn afzonderlijk twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig, deze worden omgezet naar een burgerwoningen, waardoor er geen woningvermeerdering plaatsvindt.

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 woningen;
- 3 De beiden woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;
- 4 De aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen.

Niet van toepassing aangezien er geen woningvermeerdering plaats vindt.

g. Indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van vaststelling van dit plan wel sprake was van een aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;

Niet van toepassing, het betreft een vrijstaande woning.

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

Zie hoofdstuk 4, paragraaf Wet- en geurhinder, milieuzones.

i. De bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied zijn overeenkomstig van toepassing.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

Ruimtelijke structuur

Het bebouwingspatroon op de locaties verandert. De stal op locatie Beverstraat 8a zal gedeeltelijk worden gesloopt.

Functionele structuur

Algemeen:

Beiden voormalige agrarische bedrijfslocaties worden omgezet naar een burgerwoning met bijgebouwen.

Verkeer en parkeren:

Voor de planlocatie, gelegen aan de Beverstraat 8a en 10, is een doodlopende openbare weg voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd.

Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Sindsdien dient in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen hoe er met de aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond te verwachte of aanwezige monumenten wordt omgegaan. Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie geraadpleegd.

De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit. Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Het ruimtelijk erfgoed heeft de provincie opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het ruimtelijk erfgoed is belangrijk voor de regionale identiteit. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn dan ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De CHW geeft verder de meest recente erfgoedinformatie van her rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

De planlocatie ligt op de Cultuurhistorische waardenkaart in een gebied waar geen cultuurhistorische of archeologische waarde bekend zijn. Daarom wordt een dergelijk gebied behandelend als een zone met een middelhoge archeologische verwachting. De cultuurhistorische- en archeologische waarden wordt in het gemeentelijk beleid gewaardeerd en beschermd door de nota archeologie en de doorvertaling naar het bestemmingsplan.

Datum: 15 februari 2016

Paraaf:



Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De archeologen van de Regio West Brabant adviseren de gemeente hierin.

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. Uit de beleidskaart blijkt dat de planlocatie ligt in het 'Archeologisch waardevol gebied 4'.

De beleidscategorie Archeologisch waardevol gebied 4: verwachtingswaarde archeologisch hoog. Deze beleidscategorie omvat de categorie 'hoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingskaart.

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 500 m²
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

In het bestemmingsplan buitengebied Zundert is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Op de planlocatie worden geen bouwwerken opgericht of grondwerkzaamheden uitgevoerd. Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De beoogde wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming past volledig binnen de kaders van bovenvermelde dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Bodemkwaliteit

De voormalige agrarische bedrijfswoningen op de locatie Beverstraat 8a en 10 zijn derhalve in gebruik als woningen. De functie blijft ongewijzigd. Een bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Water

Praktisch gezien zal er met betrekking tot de waterhuishouding niets veranderen indien de bestemming van Beverstraat 8a en 10 wordt gewijzigd van agrarische bestemming naar woonbestemming. Het hemelwater wordt nu middels de omringende sloten afgevoerd. Dit zal in de nieuwe situatie ook zo gelden.

Wet en geurhinder veehouderij

Een omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming zal betekenen dat de woon- en leefklimaat voor de omwonenden wordt verbeterd. Er zal immers geen overlast meer zijn vanwege geurhinder. In de praktijk is dit reeds een aantal jaren niet meer het geval.

Een goede ruimtelijke onderbouwing voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij ontwikkeling voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

Beiden locaties liggen op een richtafstand van circa 20 meter van elkaar. De woning mag niet binnen de richtafstand die behoort bij agrarische bouwblokken liggen. Daar beiden locaties nu de bestemmingsplan-wijziging naar "Wonen" willen ondergaan, is er geen beperking meer voor wat betreft de afstand tot de andere locatie.

Milieuadvies

Hierna zal uitsluitend worden ingegaan op de thema's die een relatie hebben met de actuele milieuwet- en regelgeving, met name: alsmede de externe veiligheid.

Door de VNG is een publicatie opgesteld voor de beoordeling en inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De systematiek is beschreven in de VNG-publicatie: "Bedrijven en Milieuzonering", uitgave 2009.

De VNG-publicatie dient twee belangrijke hoofddoelen:

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

Werkwijze

De in het vigerende bestemmingsplan geprojecteerde bestemmingen worden geïnventariseerd en meegenomen in de bestaande ontwikkelingen. Voor wat betreft de Beverstraat 8a en 10 te Wernhout worden de bedrijfsactiviteiten en de geprojecteerde bestemmingen in een omgevingstabel opgenomen, met de bij die activiteiten behorende richtafstanden en indices. De richtafstanden worden ingetekend in een overzichtstekening, waardoor er inzicht ontstaat in de benodigde ruimte voor de bestaande omgeving als voor eventuele nieuwe initiatieven.

Externe veiligheid

De gemeenteraad van Zundert heeft op 16 december 2010 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst.

Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Zundert belangrijk zijn:

- Voor de inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd;
- Nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen, zogenaamde zeer kwetsbare objecten (zoals verzorgingshuizen en basisscholen) zijn binnen invloedsgebieden van Bevi-inrichtingen en transportassen toegestaan voor zover gelegen binnen toxische effectafstanden, dus altijd gelegen buiten de effectafstanden voor brand en explosie;
- Voor nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen binnen invloedsgebieden van Buisleidingen (effectafstand brand en explosie), voor zover gelegen buiten de 100 % letaliteitsgrens, wordt maatwerk gehanteerd. Bij toepassing van maatwerk wordt de Veiligheidsregio betrokken;
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloedsgebieden te laten vallen;
- Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen), in aanvulling op de wettelijke eisen;
- De gemeente Zundert respecteert als basis de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten kan de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.

Driftzones bij boomkwekerijpercelen

Een aspect dat kan worden toegerekend aan de veiligheid en de volksgezondheid van bewoners van de gemeente Zundert, zijn de gevolgen van bespuitingen van boomkwekerijpercelen. In de reguliere boomkwekerij worden bespuitingen uitgevoerd, waarbij chemische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De gevolgen van deze bespuitingen kunnen schadelijk zijn voor de omgeving die direct tegen boomkwekerijpercelen aanliggen.

De VGN-publicatie: Bedrijven en milieuzonering, geeft onder luchtkwaliteit een incide: L voor het gebruik van gewasbespuitingen bij akkerbouw en fruitteelt. Tijdens bespuitingen van boomkwekerijpercelen kan er drift optreden. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State voor drift van gewasbeschermingsmiddelen een afstand van 50 meter hanteert.

Als aannemelijk wordt gemaakt dat een kleinere afstand toereikend is kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden. De jurisprudentie over driftzones is vooral gebaseerd op de fruitteelt.

In opdracht van de gemeente Zundert is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen in de boomteelt. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. december 2012. Het onderzoek betreft de driftblootstelling van bewoners en omstanders aan de gevolgen van bespuitingen. Het onderzoek gaat uit van de worst-case situatie (laanbomen) en heeft betrekking op: Alle agrarische percelen, waarop boomteelt aanwezig is of moet worden toegestaan.

Het is niet mogelijk om de teelt van hoge en/of lage gewassen, alsmede het toepassen van gewasbespuitingen te beperken in een bestemmingsplan of in een milieuvergunning/melding. Het staat iedere boomkwekerij vrij om van soort en hoogte gewas te wisselen, alsmede van type gewasbeschermingsmiddel waarmee de bespuitingen worden uitgevoerd. De toepasser dient zich wel aan de van toepassing zijnde gebruiksvoorschriften te houden. Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen blijkt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen in de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 meter van de perceelsrand boomkwekerij, geen overschrijding optreedt van AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan.

De driftafstand van 20 meter kan worden verkleind, mits uitgegaan wordt van:

- Een vrije afstand (driftzone) van 20 meter, gemeten van de eigendomsgrens;
- Een vrije afstand (driftzone) van 10 meter, gemeten vanaf de eigendomsgrens, spuitvrije zone aanwezig;
- Een vrije afstand (driftzone) van 5 meter, mits driftzone + haag aanwezig zijn.

Het initiatief is getoetst aan de uitgangspunten van de VNG-publicatie. Hierbij zijn de omliggende bedrijven geïnventariseerd. De bedrijven zijn opgenomen in de onderstaande omgevingstabel. De richtlijnen en indices die behoren bij het bedrijfstypen zijn eveneens vermeld.

Omgevingstabel: Beverstraat 8a en 10 te Wernhout

Bedrijfstype met adres:	SBI-Code:	Mil. Cat.:	Richtafstanden in meters:				Indices:			
			geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	bodem	lucht
Beverstraat 2 A-AB	011	2	10	10	30C	10	1G	1	B	L
Beverstraat 8 A-AB, gt	012	2	10	10	30C	10	1G	1	B	L
Poppeldonk 4 A-AB, gt	012	2	10	10	30C	10	1G	1	B	L
Poppeldonk 7 A-AB	011	2	10	10	30C	10	1G	1	B	L
Poppeldonk 11 A-AB, gt	012	2	10	10	30C	10	1G	1	B	L

Toelichting omgevingstabel:

C = continu, P = personenvervoer, G = goederenvervoer, B = bodemverontreiniging, L = Lucht (o.a. drift)
1 = gering, 2 = aanzienlijk, 3 = zeer groot

Geur:

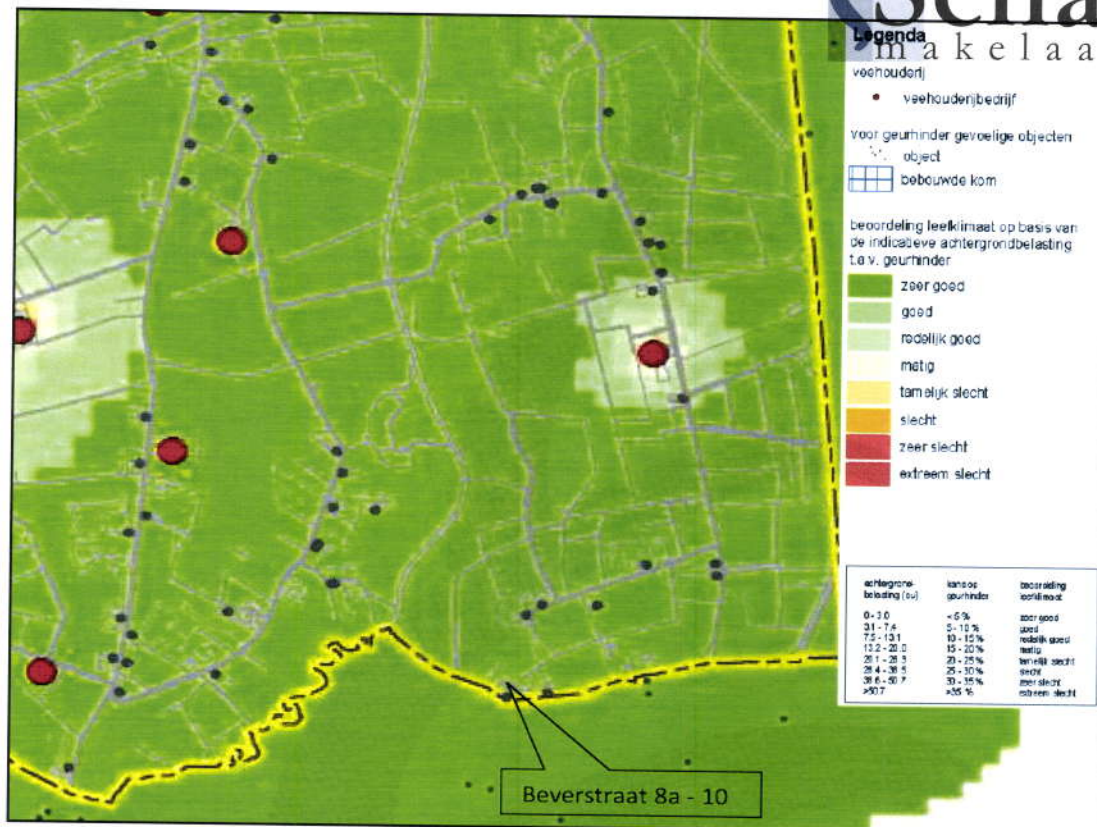
De bedoelde locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Zundert. In de directe omgeving zijn meerdere agrarische bedrijven aanwezig. In het kader van het MER bestemmingsplan Buitengebied Zundert (2012) is een indicatieve achtergrondwaarde voor geur van veehouderijbedrijven bepaald. In figuur 14 is een uitsnede van de MER-kaart geurhinder opgenomen, de locatie is aangemerkt als "Zeer goed", met geurbelasting tussen 0 en 3 OU en een kans van < 5 % op geurhinder van de veehouderij bedrijven.

De geurbelasting vanuit België (figuur 15) op het plangebied bedraagt: 3-5 OU/m³.

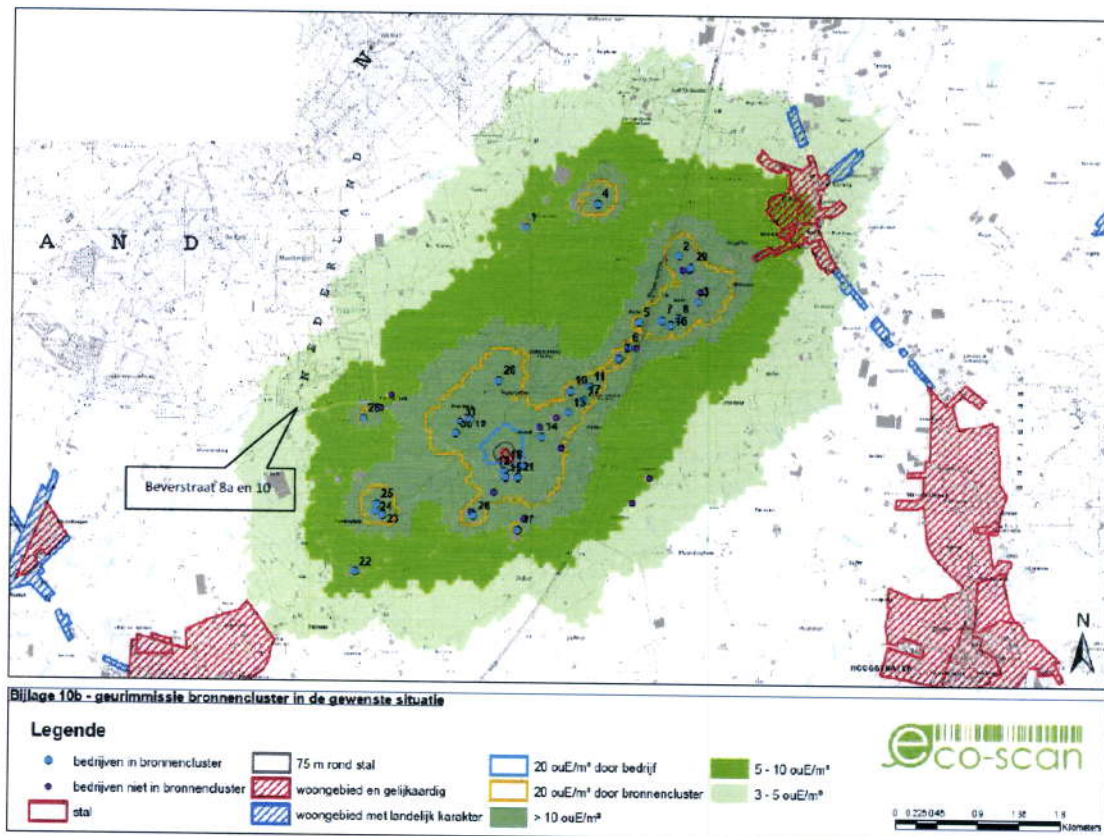
Datum: 15 februari 2016

Paraaf:





Figuur 14 Uitsnede overzichtskaart geurhinder veehouderijbedrijven in Zundert, situatie medio 2011



Figuur 15 Geurhinder veehouderijbedrijven in België, Bron: MER-procedure: LV Beck Vanthillo (2013)

Datum: 15 februari 2016

Paraaf:

Stofhinder:

De omliggende bedrijven hebben een richtafstand van 10 meter.

Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze bedrijven.

Geluid

Industrielawaai:

De omgevingstabel geeft richtafstanden voor geluid voor de in de tabel genoemde bedrijven. De richtafstanden worden gemeten van de rand van het bestemmingsvlak, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit omdat de bedrijven beschikken over het recht om het gehele bestemmingsvlak te benutten. De bestemmingsvlakken met richtlijnen zijn ingetekend en opgenomen in figuur 16. De bouwblokken van de nieuwe woningen dienen buiten de richtafstanden van de omliggende bedrijven te worden geprojecteerd.

Wegverkeerlawaai:

Nagenoeg alle wegen in het buitengebied van Zundert zijn 60 km wegen, waardoor deze onder werking van de Wet geluidhinder vallen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de geluidszone van deze verkeerswegen moet worden aangetoond of aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder kan worden voldaan. Door de lage verkeersintensiteit van de Beverstraat, welke uitsluitend wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer, voldoen de beide locatie's aan de voorkeursgrenswaarde 48dB van de Wet geluidhinder.



Figuur 16 Milieuzonering volgens VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering".

Datum: 15 februari 2016

Paraaf: 

Gevaar/BEVI:

Een verantwoording groepsrisico is van toepassing op alle ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten in het kader van de Wro. De feitelijke verklaring wordt vastgesteld door het bevoegd gezag, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan en/of afwijkingsbesluit. Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
- Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
- Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen.

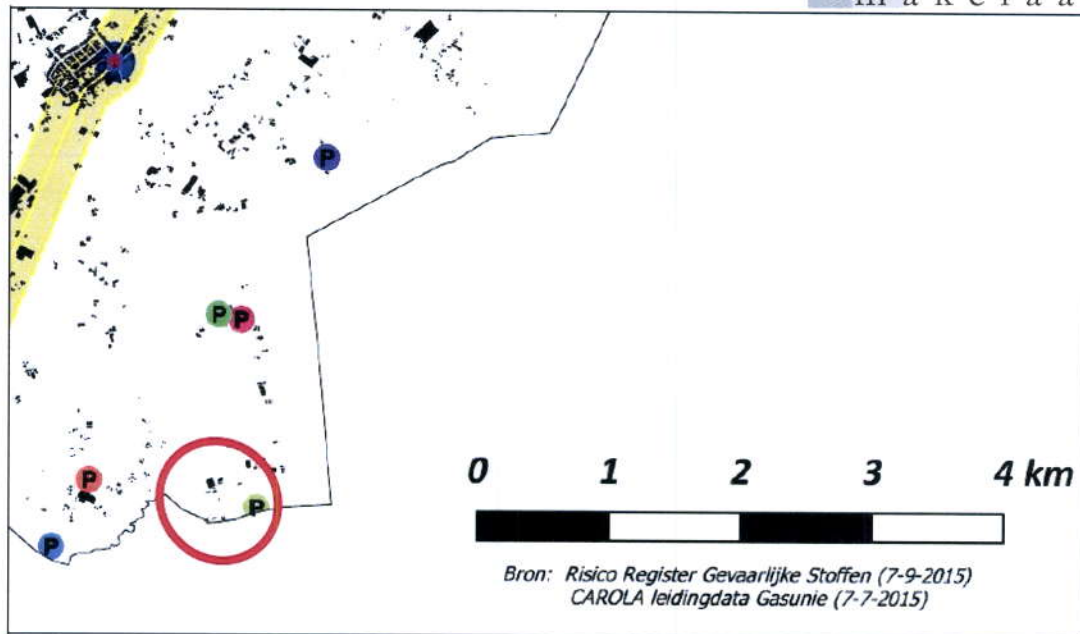
De standaard verantwoording groepsrisico is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die:

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting of indien er een kleiner invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting, autoweg of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is van 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.

Signaleringskaart Externe veiligheid

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd op gemeentelijke informatie, alsmede op professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie. De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. Zie hieronder een uitsnede van signaleringskaart voor de locatie Beverstraat 8a en 10 te Wernhout.

De signaleringskaart is in vier gebieden te onderscheiden, waarbij het initiatief valt in het gebied "tussen 30 en 200 meter van risicobron".



Figuur 17 Uitsnede uit de signaleringskaart externe veiligheid

Verkeer:

De indices voor verkeer zijn in de omgevingstabel vermeld. De indices 1G zijn verbonden aan de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Bij het wijzigen van een locatie in deze ruimtelijke omgeving moet worden aangegeven wat de gevolgen en oplossingen zijn voor de verkeersafwikkeling in de te projecteren nieuwe situatie.

Visueel:

Uit de omgevingstabel blijkt dat alle bedrijfsactiviteiten een score hebben van 1. Door de te ontwikkelen nieuwe woonomgeving met een in het landschap passende beplanting, kan de visuele hinder van de bedrijven als vanuit de nieuwe woonomgeving worden beperkt.

In de bijlage 4 treft u een landschapsinrichtingsplan met toelichting.

Luchtkwaliteit:

Drift van omliggende boomkwekerijen

Een driftbeperkende maatregelen is het plaatsen van een haag aan de oostzijde van het perceel van de locatie Beverstraat 8a te Wernhout. De driftvrije zone zal een breedte hebben van 15 strekkende meter gemeten vanaf de perceelsgrens.

Datum: 15 februari 2016

Paraaf:



Aan de noordwestzijde grenzen de planlocaties aan agrarische gronden welke momenteel gebruikt worden voor de boomteelt. Deze agrarische gronden liggen op ruim voldoende afstand van het woonperceel, circa 70 meter. Op het eigen perceel kan men een strook van 20 meter vanaf de perceelsgrens realiseren. Deze strook is reeds 'Agrarisch' bestemd. Eveneens zal er een haag langs de perceelsgrenzen worden toegevoegd.

Aan de oostzijde van het perceel zal een driftbeperkende maatregelen worden getroffen door het plaatsen van een haag. De driftzone zal aan deze zijde een breedte hebben van 15 strekkende meter gemeten vanaf de perceelsgrens.

Door bovengenoemde driftbeperkende maatregelen is een veilig woon- en leefklimaat op de percelen verzekerd en aanvaardbaar.

In bijlage 5 is een schematische weergave getoond van de bestemmingen op het perceel.

*Besluit
Luchtkwaliteit*

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende mate" (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het bergip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren, woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de regeling NIBM is opgenomen dat de ontwikkeling van 1500 woningen NIBM is.

De in dit ontwikkelplan opgenomen woningbouw ligt in omvang onder de in de regeling NIBM. De ontwikkeling is daardoor niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Datum: 15 februari 2016

Paraaf:



Flora en fauna

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant' van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermende soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de gladde slang, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Op de locatie is geen stilstaand water aanwezig en worden geen bomen of gebouwen gesloopt waar vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Het is daarom niet aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de binnen de planlocatie aanwezige soorten.

Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de locatie Beverstraat 8a en 10 te Wernhout kan gesteld worden dat de beschermende soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

*Besluit
Milieueffect-*

Bij een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming zal er een duidelijke daling van de effecten op het milieu plaatsvinden. Ons inziens is een m.e.r. daarom overbodig.

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D- lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r. - beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r. (beoordeling) nodig is. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie Beverstraat 8a en 10 te Wernhout liggen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.- plicht is niet benodigd.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

Beëindiging agrarisch bedrijf

Op de locatie's is het agrarisch bedrijf al enige tijd beëindigd. In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is de locatie ook al aangeduid met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf'.

Boomteelt-ontwikkelingsgebied

De locatie grenst niet (minimaal) aan 2 zijden aan de bestemming "Agrarisch-Boomteeltgebied". De naastgelegen percelen hebben de bestemming "Agrarisch".

Bestemmingsvlak

Het bestemmingsvlak "Wonen" heeft op de planlocaties een oppervlakte van minder dan 5.000 m².

Voormalige bedrijfsgebouwen

Op de locatie Beverstraat 8a bevindt zich een stal (groot 304 m²). De regels "Wonen" uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert zijn van toepassing op de locatie. Dit betekent dat bij een voormalige agrarische bedrijfslocatie 200 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mogen zijn bij de woning.

De toekomstige bewoner zal een gedeelte van de stal slopen, om niet boven de 200 m² aan bijbehorende bouwwerken te komen.

Op de locatie Beverstraat 10 is niet meer dan 200 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. De aanwezige bedrijfsgebouwen behoeven derhalve niet gesloopt te worden.

Aantal woningen

Het aantal woningen wordt niet vermeerderd door de beoogde ontwikkeling. De voormalige bedrijfswoningen worden omgezet naar een burgerwoning. De woning wordt ook niet gesplitst en heeft geen cultuurhistorische waarden.

Onevenredige beperking

De ontwikkeling levert geen onevenredige beperking op voor de omliggende (agrarische) bedrijven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

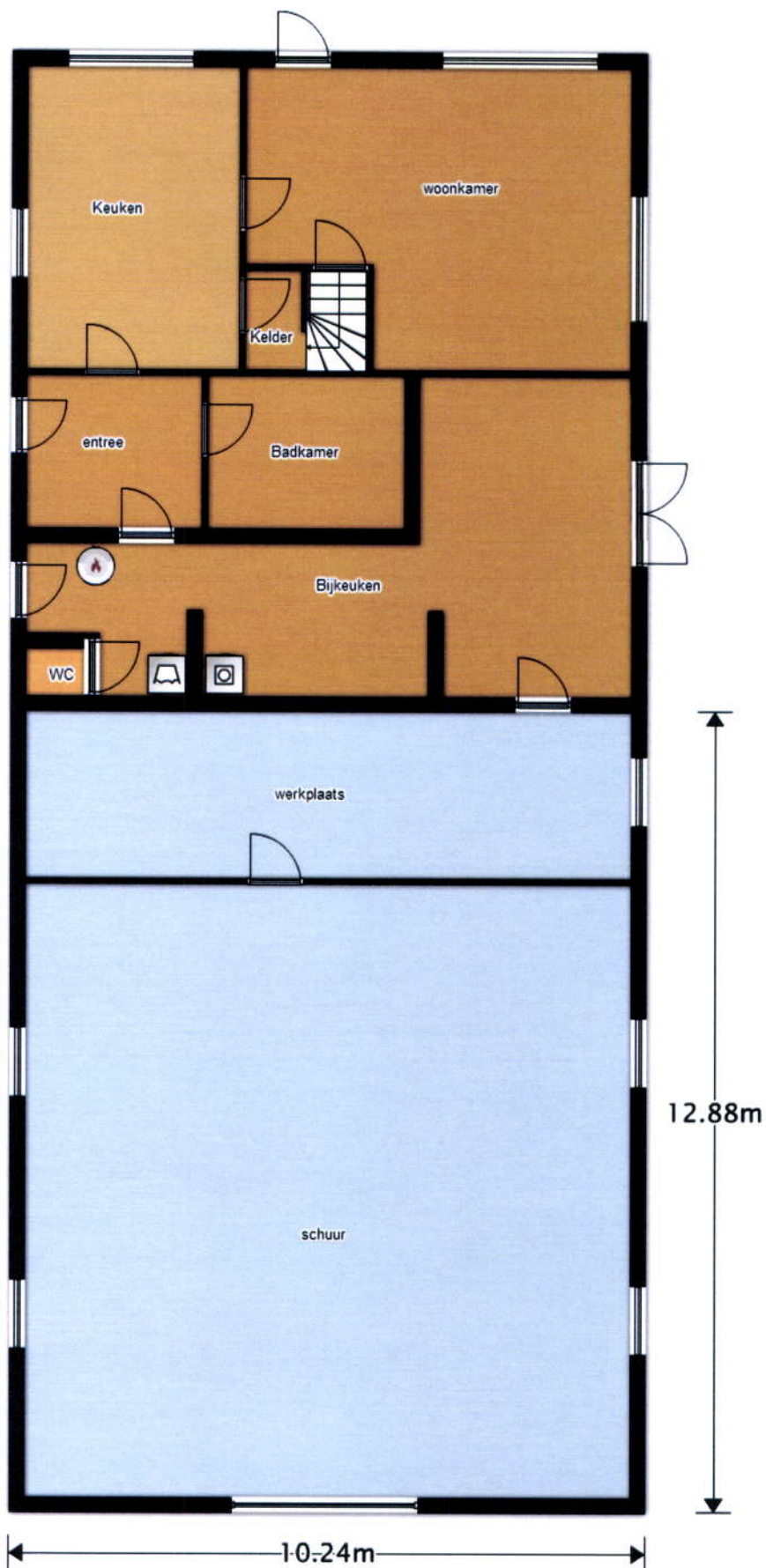
*Maatschappelijke
uitvoerbaarheid*

In principe kan het plan worden afgeleid uit de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied Zundert”.

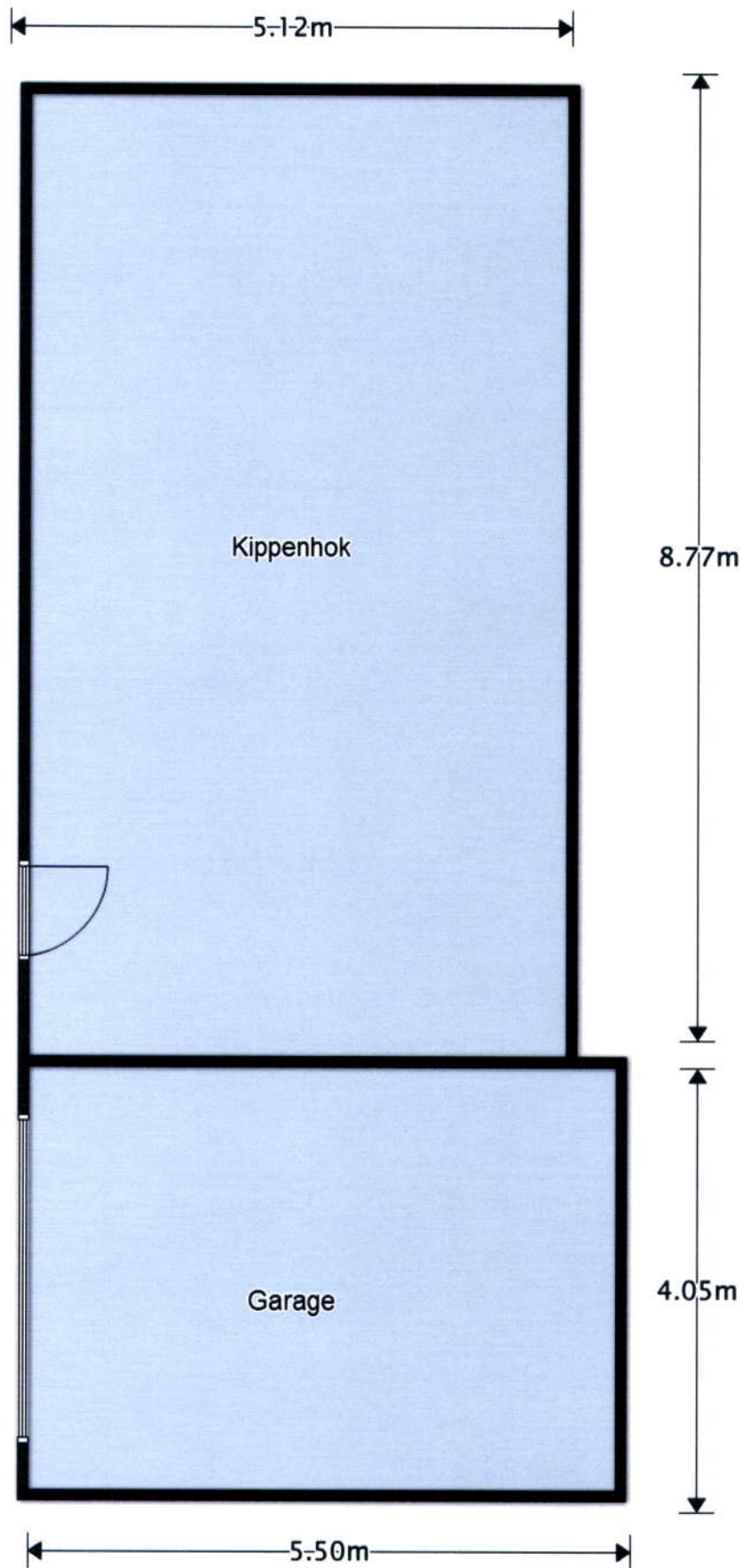
*Economische
uitvoerbaarheid*

De ontwikkeling op de locatie Beverstraat 8a en 10 te Wernhout is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkeling zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

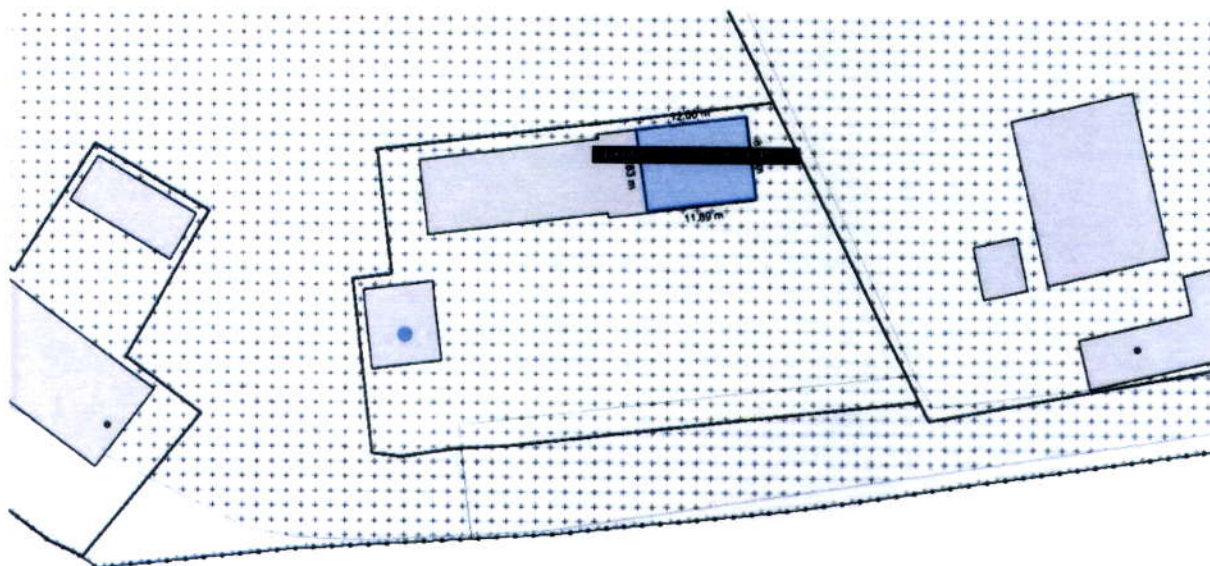
Bijlage 1: Plattegrond woning Beverstraat 10



meter 6m 12m



Bijlage 2: Kaart met te slopen bebouwing



Landschappelijke inpassing

Beverstraat 8 A en 10- Wernhout



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever Schoenmakers Advies Achtmaal BV
Minnelingsebrugstraat 4A
4885 KP ACHTMAAL

Datum 21 december 2015

Contactpersoon Martijn Aarts
info@plangroen.nl

PLANGroen
Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inhoud

Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Landschapsinventarisatie	6
Motivatie landschappelijke aanpassing	7
Landschappelijke inpassing met referentie beelden	8-9

Inleiding

Het voornemen is om een woonbestemming op de locatie Beverstraat 8A- 10 te creëren. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Bestaande landschapsinventarisatie
- Landschappelijke inpassing

Bestaande situatie



Beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap

De beoogde ontwikkeling op de locatie Beverstraat 8a en 10 omvat het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Het bestaande bouwvlak van de locatie Beverstraat 8a bedraagt 1725 m², dit wordt verkleind naar 1368 m². Op de locatie Beverstraat 10 bedraagt het bestaand bouwvlak 873 m² en wordt verkleind tot 785 m².

In het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' is een onderverdeling gemaakt in drie categorieën. Binnen de categorie 1 en 2 zijn specifieke ruimtelijke ontwikkelingen benoemd, die onder de categorie vallen. Alle overige ruimtelijke ontwikkelingen die niet specifiek benoemd zijn, vallen onder categorie 3.

In Categorie 1 en 2 wordt specifiek benoemd over de wijziging van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen':

Categorie 1:

- Wijziging bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf', met een omvang van minimaal 1 ha, in de bestemming 'Wonen' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 1500 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert.

Categorie 2:

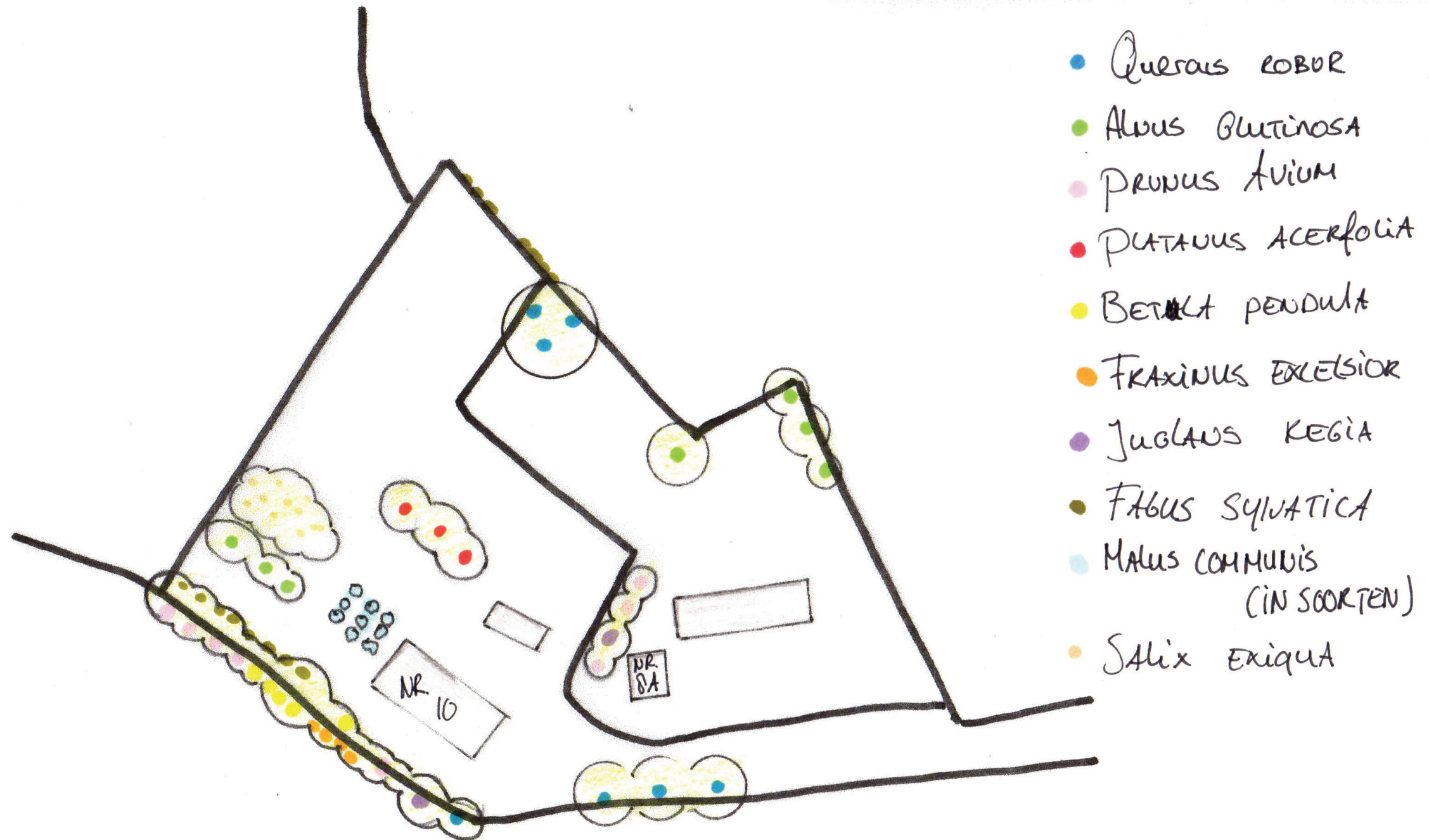
- Wijziging bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf' in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen met VAB' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 5000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan bijgebouwen resteert.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Beverstraat 8a en 10 voldoet niet aan de specifieke ontwikkelingen die opgenomen zijn in categorie 1 of 2. Dus valt de ontwikkeling op de planlocatie onder categorie 3.

Onder categorie 1 vallen ruimtelijke ontwikkelingen die nauwelijks tot geen landschappelijke invloed hebben. De ruimtelijke ontwikkelingen die onder categorie 2 vallen hebben weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden.

De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen omvatten het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', waarbij tot 200 m² overtollige bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bouwvlakken zijn kleiner dan 1 ha of 5000 m², waardoor ze in principe niet onder categorie 1 of 2 vallen. Maar gelet op hun geringe impact op het landschap en de grootte van het bouwvlak, kan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Beverstraat 8a en 10 beschouwd worden als een ontwikkeling die valt onder categorie 2.

Landschapsinventarisatie



Motivatatie landschappelijke inpassing Beverstraat 8a&10:

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Het perceel Beverstraat 8a&10 beschikt al over verschillende landschappelijke elementen. Er is onder andere een hoogstam fruitboomgaard, solitaire bomen en bomenrij. Daarom wordt er alleen een dubbele knip/-scheerhaag rondom het perceel gesitueerd. Dit om de drift van de omliggende percelen te voorkomen.

Knip/-scheerhaag:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor een inheemse haagsoort. Hiervoor wordt de volgende soort gebruikt:

Fagus Sylvatica (gewone beuk):
Een inheems boomsoort die zich prima leent voor knip/-scheerhaag. In het voorjaar verliest hij zijn blad van het voorgaande jaar en ververs het relatief snel voor een mooi frisgroen blad. In het najaar verkleurt het blad naar een geel/bruine kleur.

Aantal	meters	Stuks	Maat	Toevoeging
260		2080	80-100 1+2	blote wortel

Fagus sylvatica april-oktober



Fagus sylvatica november-maart

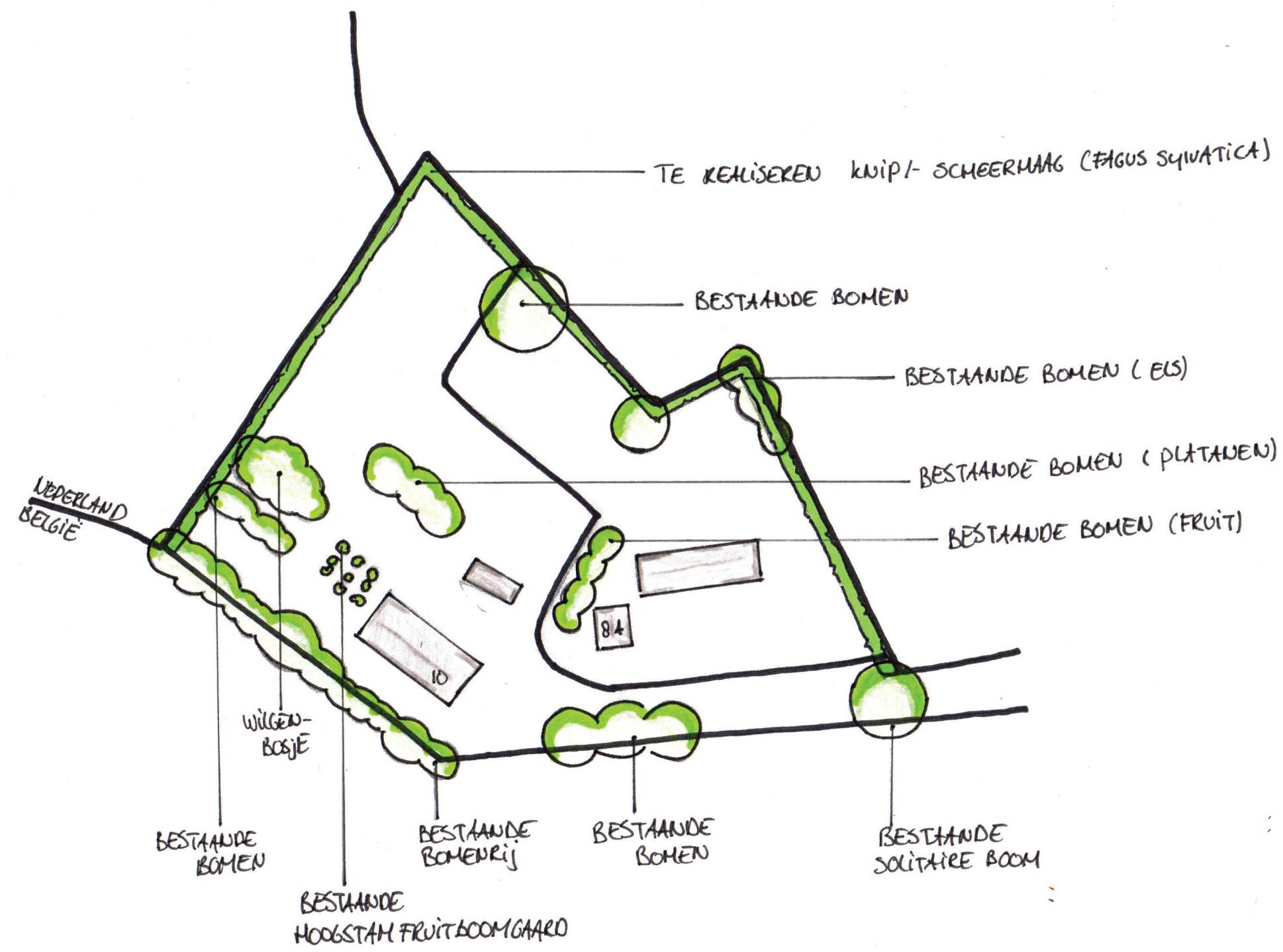


Samengevat:

Door het toepassen van het landschapselement ‘Knip/-scheerhaag’ wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap. Niet alleen door de beplantingskeuze van de knip/-scheerhaag maar ook de functie van dit element integreert dit in het bestaande landschap.

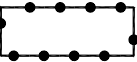
Foto's referentiebeelden





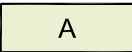


Plangebied



Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Beverstraat 8a en 10

Enkelbestemmingen



Agrarisch



Groen - Landschapselement



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen



reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

WIJZIGINGSPLAN
"Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, Beverstraat 8a en 10"

GEMEENTE ZUNDERT

Projectnr : 150360
Blad : NL.IMRO.WPbeverstr8aen10-OW01
Getekend : L.S.
Schaal : 1:1000
Datum : 2016-02-16
Wijz. : --

Schoenmakers
Advies Achtnaal BV
Minnelngsebrugstraat 4a
4885 KP Achtnaal
Tel: 076-5990341
info@schoenmakers-ontwerp.nl
www.schoenmakersadvies.nl