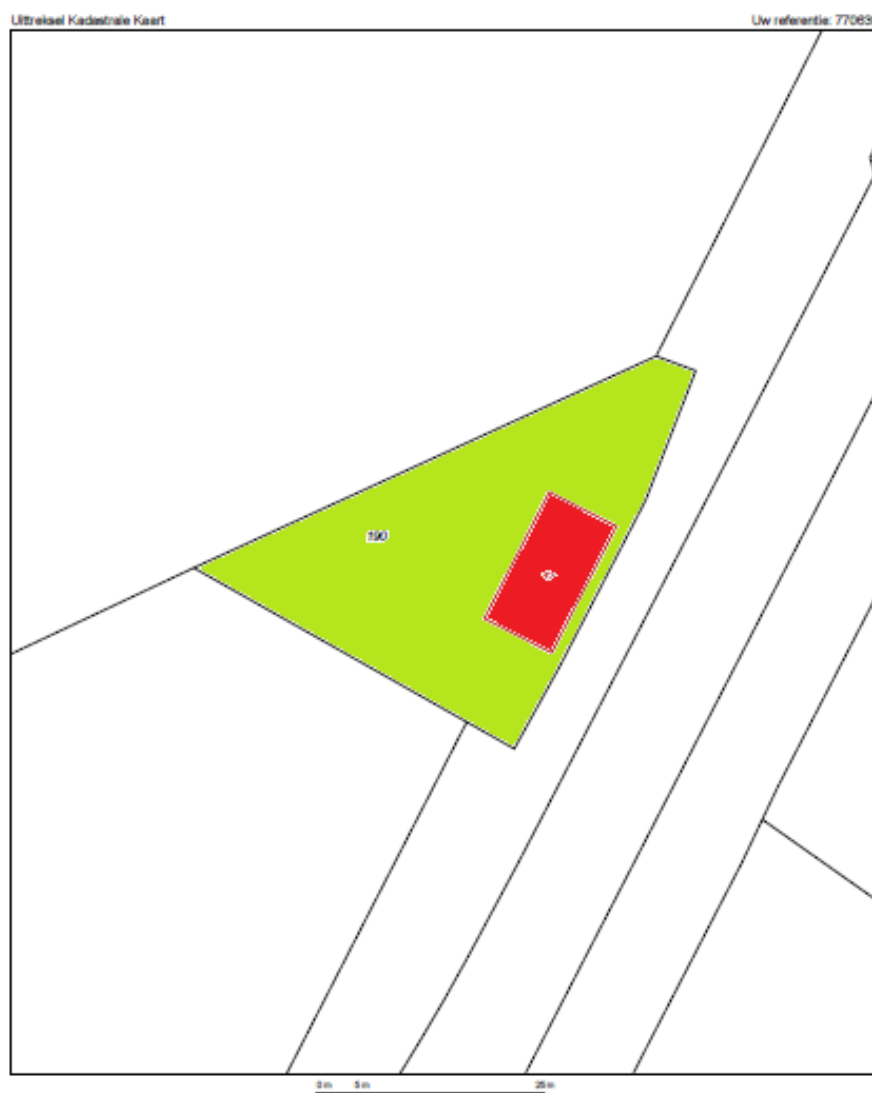


Toelichting

Wijzigingsplan “Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Bredaseweg 47 te Klein Zundert

18 december 2018




Mens en Omgeving

Toelichting

Wijzigingsplan “Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Bredaseweg 47 te Klein Zundert

18 december 2018

Opdrachtgever:
De heer Blander
Liesboslaan 13,
4813 EA Breda

IMRO-code: NL.IMRO.*****

Uitgevoerd door:
Mens en Omgeving
Dinantstraat 45
4826 LH Breda
ing. Bart Boschma
tel: + 31 6 42612535
e-mail: bart@mensenomgeving.nl

Inhoudsopgave

H1 Inleiding	blz. 5
1.1 Aanleiding	blz. 5
1.2 Ligging	blz. 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	blz. 6
H2 Plangebied	blz. 8
2.1 Stedenbouwkundige structuur	blz. 8
2.2 Functionele structuur	blz. 8
2.3 Verkeerstructuur	blz. 8
2.4 Landschap & ecologie	blz. 8
2.5 Cultuurhistorische elementen	blz. 9
2.6 Water	blz. 9
2.7 Foto's huidige situatie	blz. 10
H3 Het plan	blz. 12
3.1 Situering	blz. 12
3.2 De gevels en plattegronden	blz. 12
3.3 Verkeer en parkeren	blz. 13
3.4 Ruimtelijke effecten	blz. 13
H4 Beleidskader	blz. 14
4.1 Europees beleid	blz. 14
4.2 Rijks beleid	blz. 14
4.3 Provinciaal beleid	blz. 15
4.4 Gemeentelijk beleid	blz. 23
4.5 Conclusie beleidskader	blz. 29
H5 Omgevingsaspecten	blz. 31
5.1 Bodem	blz. 31
5.2 Water	blz. 32
5.3 Archeologie	blz. 33
5.4 Ecologie	blz. 33
5.5 Richtafstanden	blz. 34
5.6 Geluid	blz. 38
5.7 Externe veiligheid	blz. 39
5.8 Conclusie omgevingsaspecten	blz. 43
H6 Haalbaarheid	blz. 44
6.1 Financiële haalbaarheid	blz. 44
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	blz. 44
H7 Wijzigingsregels	blz. 45
7.1 Wijzigingsbevoegdheid	blz. 45
7.2 Conclusie wijzigingsregels	blz. 49
H8 Procedure	blz. 50

Bijlagen

Bijlage I Vooraanschrijving

Bijlage II Zienswijze

Bijlage III Omissie

Bijlage IV Artikel 22 Wonen

Bijlage V Landschapsplan

Bijlage VI Standaardadvies veiligheidsregio

Bijlage VII Waterschap

Bijlage VIII Flora en fauna onderzoek

Bijlage VIV WOZ waarden

HI Inleiding

I.1 Aanleiding

In opdracht van de heer Blander heeft Mens en Omgeving een Wijzigingsplan opgesteld voor de Bredaseweg 47 te Klein-Zundert.

Aanleiding is het voornemen van de heer Blander om de situatie zoals deze nu is, gebruikt als woning, te legaliseren. Tijdens een controle in het najaar van 2017 hebben toezichthouders van de gemeente Zundert geconstateerd dat er in het pand gewoond wordt. In de “Vooraanschrijving oplegging last onder dwangsom bewoning Bredaseweg 47 te Klein-Zundert” d.d. 22 februari 2018, bijlage I, wordt gesteld dat bewoning niet is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Er wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Buitengebied Zundert 3^e partiele herziening” en de volgende bestemming en aanduidingen:

- Enkelbestemming “Horeca”
- functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten
- waarde archeologie 4.

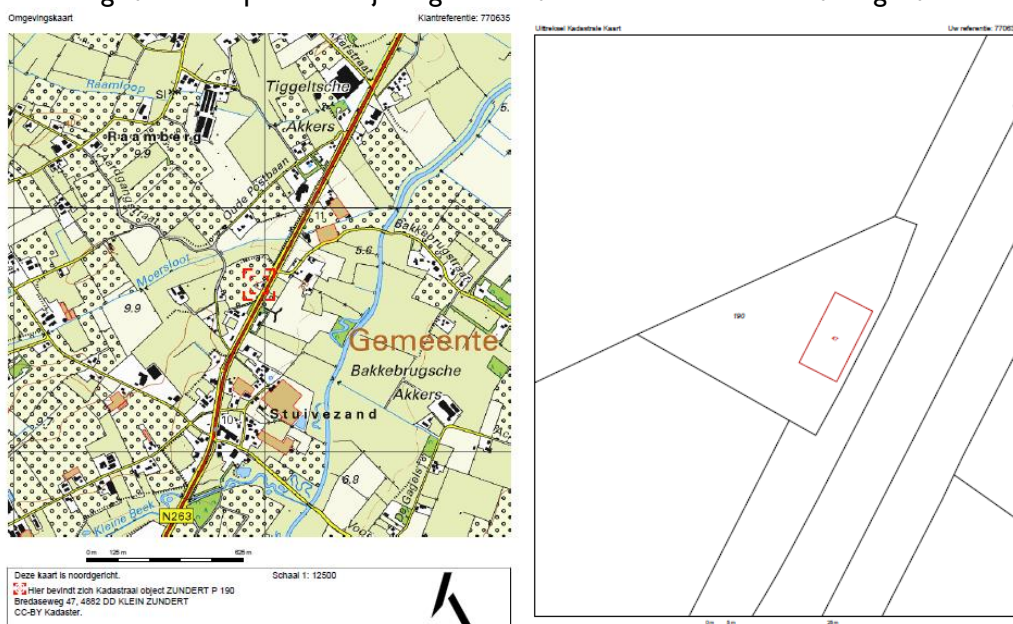
Tijdens overleg met de gemeente en onderzoek door de gemeente blijkt er van ouds her een bedrijfswoning te zijn toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is de aanduiding ‘-bw’ opgenomen; functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten. Dit blijkt na onderzoek als omissie beschouwd te kunnen worden, zo blijkt uit het schrijven vanuit de gemeente Zundert, d.d. 22 augustus 2018, bijlage III.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsprocedure opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt om de horecabestemming te wijzigen naar de bestemming “Wonen”. Als randvoorwaarde is gesteld dat er reeds een bedrijfswoning aanwezig moet zijn. Hieraan wordt met in acht neming van de bovenstaande omissie voldaan.

In samenspraak met de gemeente Zundert is de wijzigingsprocedure opgestart. Hiertoe dient een wijzigingsplan opgesteld te worden.

I.2 Ligging

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Zundert. Aan de Bredaseweg 47, de hoofdweg tussen de plaatsen Rijsbergen en Zundert. Kadastrale aanduiding Zundert P 190.



Bron: Uittreksel kadastrale kaart

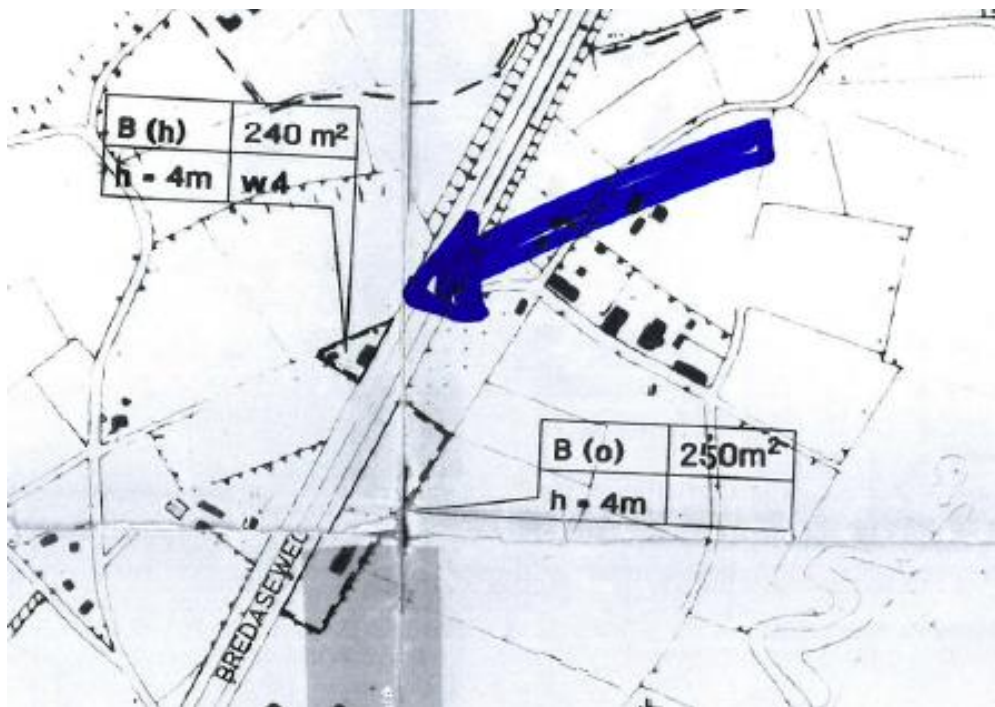
I.3 Bestemmingsplan

1930

Aan de doorgaande weg tussen de dorpen Rijsbergen en Zundert staat sinds 1930 een gebouw. Vanuit het West-Brabants Archief blijkt op het perceel per 1-1-1931 een huis, schuur en erf in het kadaster geregistreerd te staan. Dat betekent dat de bouwvergunning van 1929 of 1930 te dateren is. Het huis is gebouwd door F. van Gils en heeft voor de ruilverkaveling de volgende perceelnummers gehad: B2510 – B 2045 – B 1929. Als locatiegegevens wordt Bredasestraat, Rijsbergsestraat/weg, Grietenberg en Stuivezand gebruikt. Vanuit het gemeentelijk archief blijkt toen ook de functie Horeca vergund te zijn.

1991

Horeca met bedrijfswoning was in het voorgaande bestemmingsplan aangegeven als bestemming.



		bestemming met nadere aanwijzing
B (a)	500m²	aanduiding: maximum oppervlakte / extra bijgebouwen toege
h = 5m	w4	aanduiding: toegestaan
		aanduiding maximum hoogte der bebouwing

(h)	horeca
w	bedrijfswoning toegestaan
w4	maximum hoogte der bebouwing (cijfer bij letter)

Bron: Bestemmingsplan 1991

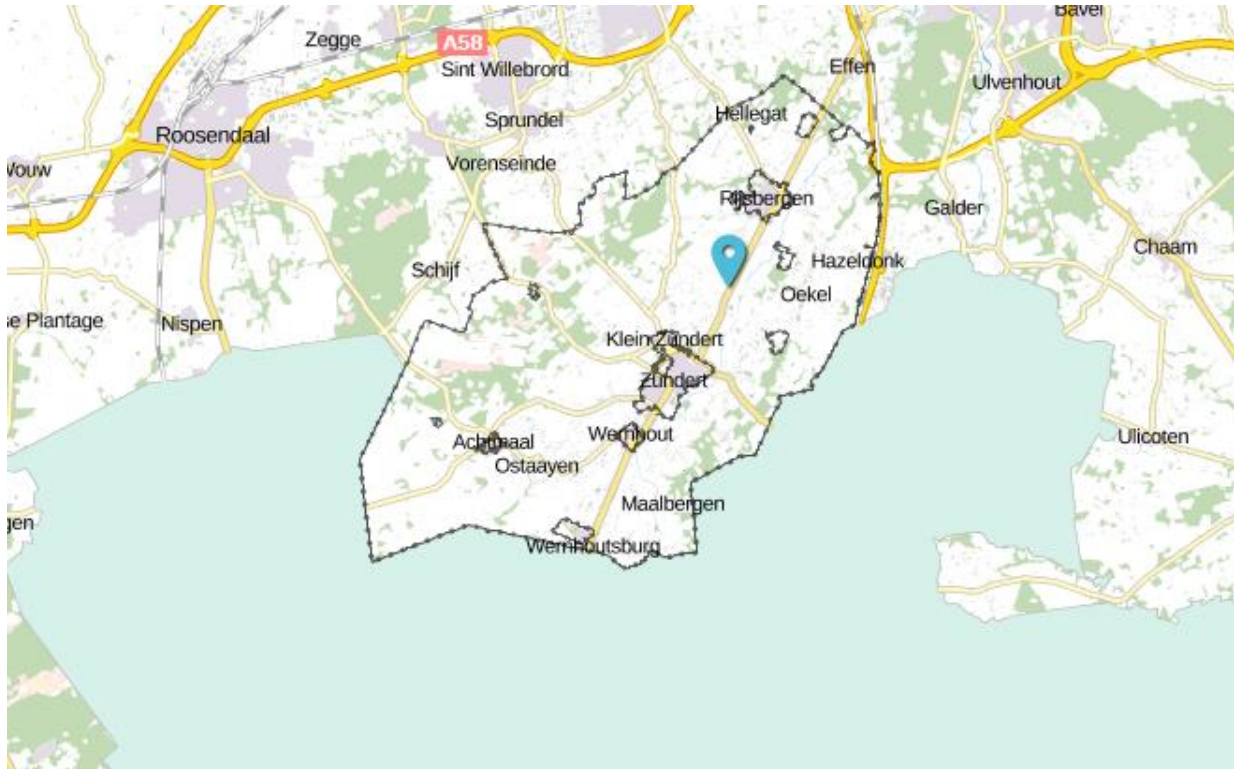
2017

Het plangebied is onderdeel van het vigerend bestemmingsplan Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert d.d. 11 juli 2017 van de gemeente Zundert, NL.IMRO.0879.DHBPBuitengebied-VS01.

Bredaseweg 47 te Klein Zundert heeft de bestemming Horeca en Waarde - Archeologie 4.

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven, niet zijnde vermaak- of wellnessfaciliteiten. De bestemming kan gewijzigd worden van Horeca naar Wonen, voor zover er een bedrijfswoning aanwezig is, middels de Wijzigingsbevoegdheid.

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Het bestaand oppervlak van het bouwwerk mag niet worden vergroot of veranderd. Bouwwerken zijn toegestaan waarbij grond geroerd wordt, dieper dan 0,50 m tot maximaal 500 m² of bij meer dan 500 m² tot 0,50 m diep. Bij andere plannen voor bouwwerken is een archeologisch onderzoek noodzaak



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl Plankaart Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert

H2 Het plangebied

2.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is onderdeel van het buitengebied van de gemeente Zundert. Gelegen in het buurtschap Stuivezand. Het gebied is open en ruim opgezet. Het merendeel van de huizen is grondgebonden, vrijstaand en vrij traditioneel van karakter. De open gronden zijn agrarisch in gebruik, waarbij boomkwekerijen de boventoon voeren

Het plangebied is gelegen tussen de plaatsen Zundert en Rijsbergen. Op enige afstand van de Aa of Weerijs. Aan de Bredaseweg staan diverse woningen, zowel aan de weg als iets naar achter toe gelegen.

2.2 Functionele structuur

Er zijn geen buurtverzorgende detailhandelsvoorzieningen aanwezig. Aan de Bredaseweg/Antwerpseweg ligt restaurant Tafelen nabij. In het gebied zijn verder geen noemenswaardige maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

2.3 Verkeerstructuur

De locatie ligt aan de Bredaseweg. De Bredaseweg bestaat uit een hoofdrijbaan met 2 rijbanen, met daaraan twee parallelwegen. Op al deze wegen mag men 80 km/u rijden. Alle verharding bestaat uit asfalt.

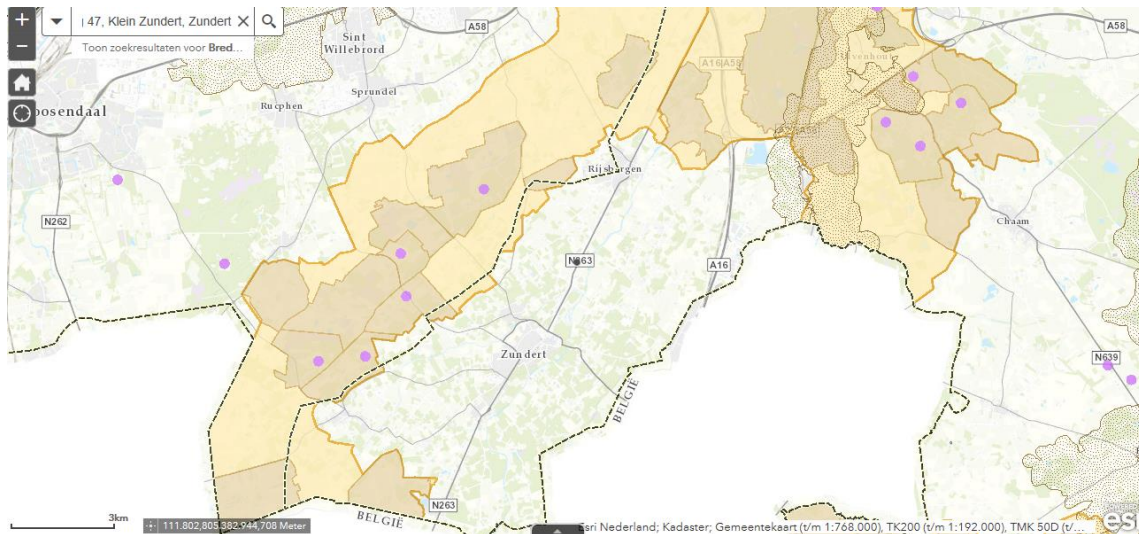


2.4 Landschap & ecologie

Het plangebied is gelegen in een cultuurlandschap. Rondom de wegen en langs de grenzen van percelen zijn bomenrijen en bosschages aanwezig. Aan de rand van het beekdal van Aa of Weerijs. Het plangebied ligt op relatief korte afstand van zowel Natura 2000-gebieden als EHS-gebieden. De locatie heeft echter geen GHS of EHS-status.

2.5 Cultuurhistorische elementen

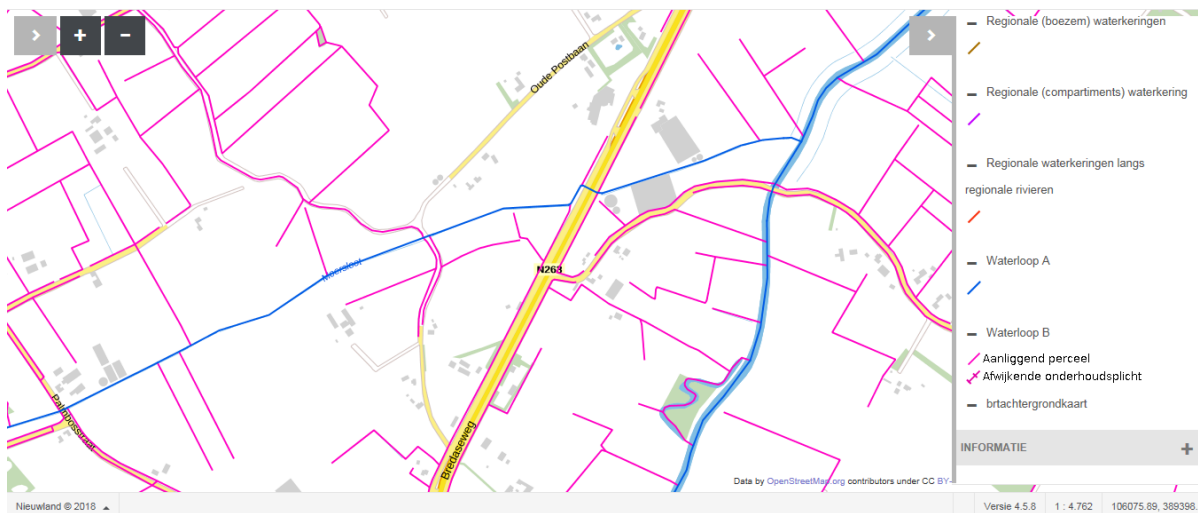
In de nabijheid van het plangebied liggen geen cultuurhistorische elementen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is in dit gebied geen sprake van hoge historisch geografische waarden en historisch groen.



Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart, herziening 2016

2.6 Water

Ten oosten van het plangebied ligt de beek Aa of Weerij, op circa 400 meter. Aan de noordwest zijde loopt de Moersloot. In het gebied zijn volop afwateringsloten aanwezig langs perceel- en erfgronden. Verder zijn er geen noemenswaardige watergangen aanwezig. Het plangebied is in beheer bij Waterschap Brabantse Delta.



Bron: Water Viewer Brabantse Delta

2.7 Foto's huidige situatie:



Bovenaanzicht, bron gemeente Zundert



Zicht vanaf boven, bron gemeente Zundert



Zicht vanaf de straat, bron Google Maps

H3 Het plan

3.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens het huidige gebouw in vorm te behouden, maar van functie Horeca te wijzigen naar Wonen. Van het pand wil men een landelijke vrijstaande woning maken.

Voor het pand lijkt gebruik als horeca nu en in de toekomst geen goede optie. De laatste horeca-exploitant van het pand aan de Bredaseweg 47 te Klein-Zundert verdween in 2015. Daarna is het pand via makelaars enige tijd aangeboden voor verhuur.

Vanuit de markt was geen interesse om het pand als horecapand te huren. Er zit een smet op het pand vanuit het verleden, er zijn legio concurrenten in de regio en op de locatie kan geen levensvatbaar commercieel concept neergezet worden.

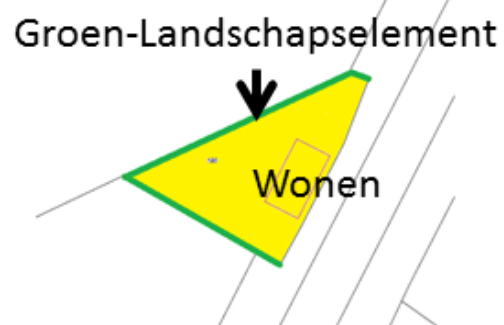
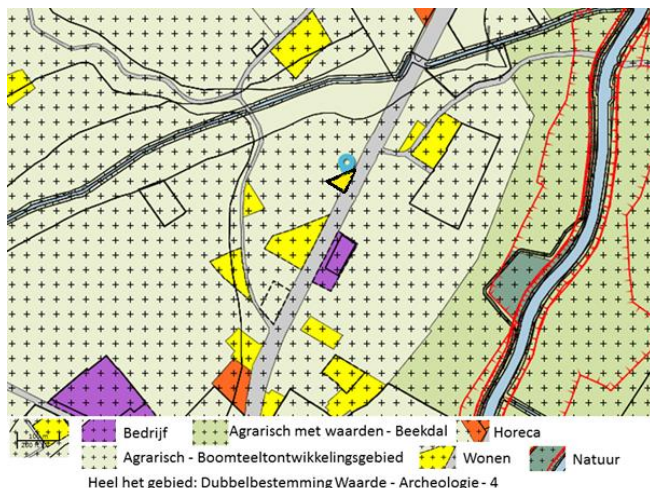
In het verleden werd al in het pand gewoond, sinds 1930 als huis en later als bedrijfswoning. De inrichting is hier nog steeds geschikt voor. De huidige eigenaar van het pand heeft medio 2016 besloten het pand in zijn geheel te verhuren als woning.

Een gebruiksverandering voorkomt verloedering en leegstand. De gemeente Zundert, net als de eigenaar, acht de gebruiksverandering naar wonen wenselijk, omdat het meer kwaliteit oplevert voor de omgeving. Het sluit goed aan op de omgeving, omdat de naastgelegen panden reeds de bestemming Wonen hebben.

3.2 Ruimtelijke structuur

De situatie op de planlocatie blijft gelijk. Om het pand meer geschikt te maken als woning zal aan de vorm en grootte van het pand niets veranderen. Het zicht vanaf de straat zal gelijk blijven: een typisch jaren 30 pand met Franse kap. Recent is het pand van buiten gerenoveerd, waarbij de gevel en dak zijn vernieuwd. Het pand oogt keurig onderhouden en verzorgd.

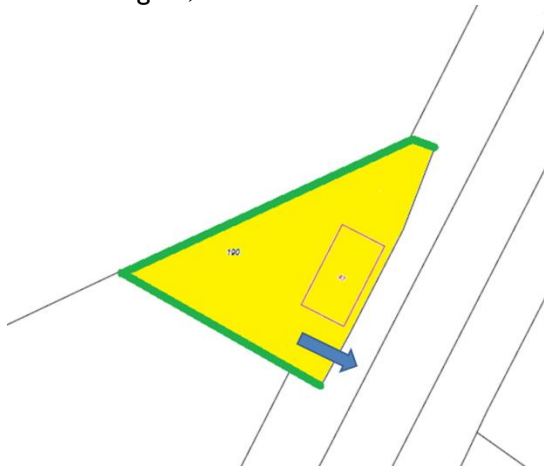
De bestemming zal wel veranderen, zie onderstaande. Naast Wonen wordt ook een deel van het perceel als Groen-Landschapselement bestemd. De groenzone, in de vorm van een windhaag is voorzien als buffer naar de omliggende boomteeltgronden in verband met driftblootstellingen.



Nieuwe situatie. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt

3.3 Verkeer en parkeren

De woning aan de Bredaseweg 47 zal ontsloten worden op de westelijke parallelweg van de Bredaseweg 47, via de reeds bestaande in/uitrit.



Via de parallelweg kan de hoofdrijbaan via 2 nabije toegangen bereikt worden.



bron: google maps, Toegangen naar de hoofdrijbaan.

Op het perceel is volop gelegenheid om te parkeren op eigen terrein, het hele perceel is naast het hoofdgebouw en bijgebouw geschikt om als parkeerplaats te gebruiken.

3.4 Ruimtelijke effecten

Bebouwing

De Bredaseweg 47 te Klein Zundert ligt aan de hoofdweg tussen de plaatsen Rijsbergen en Zundert, de N263. De wijziging van de bestemming heeft geen invloed op de ruimtelijke beleving. Het pand blijft in zijn huidige vorm bestaan.

Groen

Het geplande groen, de windhaag, als buffer aan 3 zijden van het perceel vormen naast een buffer naar de agrarische gronden ook een verrijking van het landschap. De windhaag kan een broedplaats en foerageergebied gaan vormen voor vogels en kleine dieren.

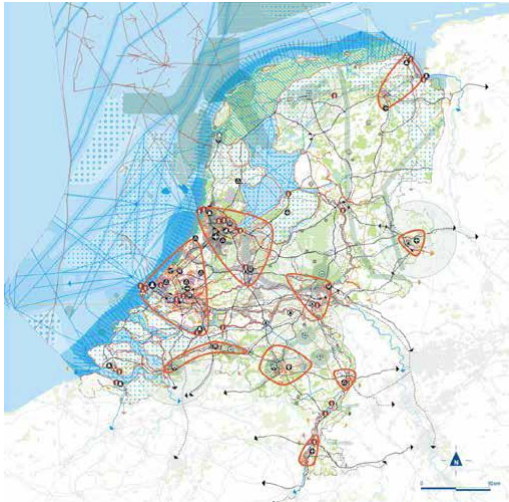
H4 Beleidskader

Het plan moet getoetst worden aan het vigerend beleid. Hiervoor is gekeken naar Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Elk beleidsstuk is een kader, waaraan het Wijzigingsplan getoetst is. Als uitkomst volgt de conclusie.

4.1 Europees beleid

Kader:

Als vierde bestuurslaag is de invloed van de EU op de Ruimtelijke Ordening groeiende. De EU heeft zelf geen concreet Ruimtelijk Ordeningsbeleid, maar wel sectoraal beleid met ruimtelijke impact. Het gaat dan over gebieden in Nederland waar een Europees belang geldt. Als voorbeeld Natura2000.



Gebieden waar EU invloed op heeft

Bron: <http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/WS21%20-%20David%20Evers.pdf>

Toetsing:

De Bredaseweg 47 te Klein Zundert ligt niet in een van de aangegeven gebieden, zo blijkt uit de kaart.

Conclusie:

Het plangebied waarover dit Wijzigingsplan over gaat is geen onderdeel van een Europees sectoraal beleid met ruimtelijke impact.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 SVIR

Kader:

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR bevat de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid. Centraal staat: meer taken naar provincies en gemeenten. De SVIR gaat niet alleen over infrastructuur en ruimte, maar ook over niet-infrastructurele aspecten van bereikbaarheid en geeft ook een visie op milieu en leefbaarheid. De scope is 2040, met tot 2028 concrete maatregelen.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen opgenomen in het SVIR. Het Rijk raakt betrokken raakt, wanneer ontwikkelingen voorgenomen worden, gelegen in een gebied waarvoor zulk een nationaal belang geldt.

Toetsing:

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor vanuit het Rijk een van de 13 nationale belangen worden behartigd.

Conclusie:

Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen rechtstreeks aan de orde.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, Barro

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('Barro') in werking getreden. Dit Barro is de juridisch-bindende vertaling van een deel van de ontwerp-Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur ('SVIR'), en verscheidende andere beleidsdocumenten van de Rijksoverheid.

Toetsing:

Het plangebied is niet gelegen in een gebied of project beschreven in het Barro.

Conclusie:

Het plangebied valt niet onder een Barro.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening; Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor een zorgvuldige benutting van de schaarse ruimte en het voorkomen van overprogrammering, heeft het Rijk de "Ladder van duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Op 1 oktober 2012 is art.3.1.6 lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening, Bro, de "Ladder voor duurzame verstedelijking" in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

In de Handreiking: nieuw ladder, valt het voornemen tot bestemmingswijziging onder Wonen. De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Toetsing:

Er is sprake van één woning. Dit is minder dan de grens van 12 woningen. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, en is aldus niet Ladderplichtig.

Conclusie:

In onderhavig plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plan maakt maximaal 1 woning mogelijk. Pas bij 12 of meer woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame ontwikkeling is niet van toepassing op deze locatie.

4.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de beleidsstukken:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- Verordening ruimte 2014

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie in hoofdlijnen aan, het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt, gebaseerd op trends en ontwikkelingen en vastgelegd in de hoofdlijnen. De provincie wil vanuit de filosofie 'samenwerken aan kwaliteit' haar doelen bereiken. Samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant

De provincie heeft vier manieren van sturen: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

- Regionaal samenwerken: In de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant hebben de verschillende partijen elkaar hard nodig.
- Ontwikkelen: De provincie neemt in een aantal gevallen zelf het initiatief bij ruimtelijke ontwikkelingen, door (mee) te gaan ontwikkelen.
- Beschermen: De provincie staat voor de bescherming van waarden en geeft het sturing aan de ontwikkeling van functies in bepaalde gebieden.
- Stimuleren: De provincie stimuleert die ruimtelijke ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de realisatie van de provinciale doelen.

Uitgangspunt is dat de provincie haar doelen samen met andere overheden, burgers, ondernemers en hun organisaties, wil bereiken. De provincie zet zich actief in op het aangaan en faciliteren van allianties met partijen en innovatieve financieringsconstructies.

Uit de Structurenkaart van de SVRO blijkt het plangebied gelegen in het Landelijk gebied; *Gemengd landelijke gebied* en *Accentgebied agrarische ontwikkeling*.



Bron: Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Het Landelijk gebied ligt buiten de twee andere structuren, de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur. Het Landelijk gebied biedt ruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies door en naast elkaar. In het Landelijke gebied wil de Provincie het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
3. Versterking van het landschap.

Binnen het Landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. *Gemengd landelijk gebied*
2. *Accentgebied agrarisch ontwikkeling*

Kader:

Gemengd landelijk gebied

Het *Gemengd landelijk gebied* is vanuit de structuurvisie een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen voor wonen kunnen, mits ze passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en rekening houden met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er dient rekening gehouden te worden met de omliggende bestaande functies en de ontwikkelingsmogelijkheden ervan in de toekomst. Te denken valt aan functies zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Toetsing:

De geplande bestemmingswijziging naar Wonen komt overeen met de ruimte die geboden wordt voor de ontwikkeling van woonfuncties. De functie van horeca komt te vervallen, waarmee de locatie vrijkomt voor een nieuwe functie.

Conclusie:

In het gemengd landelijk gebied is ruimte voor het ontwikkelen van woonfuncties mits er rekening wordt gehouden met de omliggende bestaande functies en de toekomstmogelijkheden ervan. Met de bestemmingswijziging naar Wonen wordt hieraan voldaan. De verdere onderbouwing volgt in dit rapport bij H4 Omgevingsaspecten.

Accentgebied agrarische ontwikkeling

De *Accentgebieden agrarische ontwikkeling* zijn gebieden waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Dit zijn de onder andere de zandgronden ten zuidwesten van Breda, rond Zundert, Rijsbergen en Achtmaal. Het plangebied ligt hier in.

Het plangebied ligt in een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend. Ook worden hier veel vollegrondsgroenten geteeld, zoals aardbei.

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

Toetsing:

De voorgestelde bestemmingswijziging betreft van Horeca naar Wonen. De huidige bebouwing blijft behouden, zonder voorziene uitbreidingen. De tuin heeft een groenstrook, voorzien als buffer naar de agrarische activiteiten. De verdere effecten van de bestemmingswijziging op het gewenste behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector, verdere verduurzaming of waardecreatie, moet blijken uit de Omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 van dit rapport.

Conclusie:

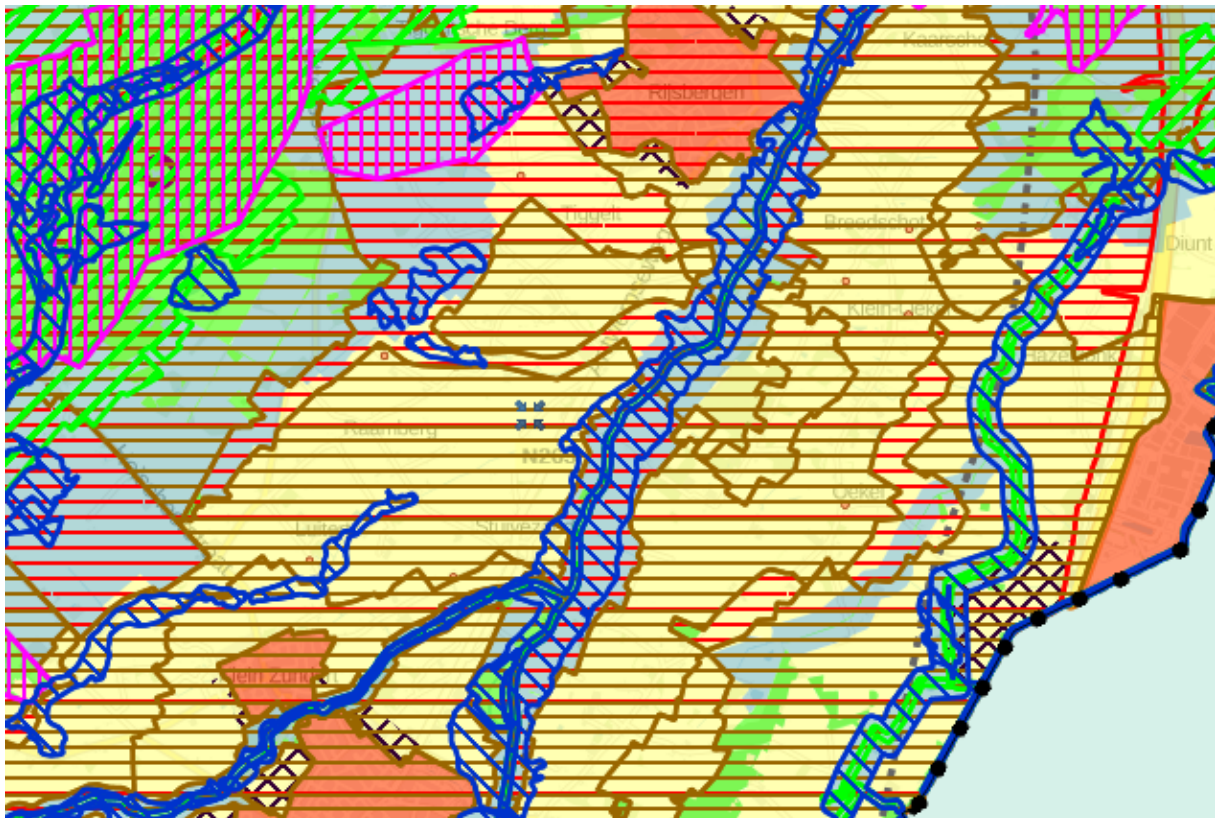
De voorgenomen bestemmingswijziging naar Wonen wordt niet uitgesloten met het beleid Accentgebied agrarische ontwikkeling. De verdere gevolgen van de bestemmingswijziging naar de omgeving volgen in H* Omgevingsaspecten.

4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord Brabant van 2014, geconsolideerde versie 31 juli 2018, staan de regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte heeft hiertoe de Algemene regels ter beschikking als ook gebiedsgerichte regels. De gebiedsgerichte regels bestaan uit Structuren, Aanduidingen en Rechtstreeks werkende regels.

Voor een paar onderwerpen zijn in de verordening regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten. Per onderwerp zijn in de Verordening, gebieden tot op perceelniveau begrensd op kaarten. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Voor het plangebied is ingezoomd op de 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen', zie onderstaande, met de bijbehorende Besluitvlakken voor het plangebied.



Bron: Ruimtelijkeplannen.Brabant.nl Verordening ruimte Kaart

- ❖ H2 Algemene regels – Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit
- ❖ H3 Structuur – Artikel 7 Gemengd landelijk gebied
- ❖ H4 Aanduiding – Artikel 26 Aanduiding Stalderingsgebied
- ❖ H4 Aanduiding – Artikel 30 Teeltgebied Zundert
- ❖ H5 Algemene en rechtstreeks werkende regels – Artikel 34 Mestbewerking rechtstreeksewerking
- ❖ H5 Algemene en rechtstreeks werkende regels – Artikel 35 Veehouderijen rechtstreeksewerking en Artikel 37 Geitenhouderijen rechtstreeksewerking

Per besluitvlak wordt het artikel uiteengezet, het wijzigingsvoorstel getoetst en afgesloten met de conclusie.

- ❖ H2 Algemene regels – Artikel 3 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:

- een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is 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;
- ingeval 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.

Het initiatief op de locatie Bredaseweg 47 te Klein-Zundert bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Horeca' naar de bestemming 'Wonen'. De ruimte wordt niet vergroot. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording:

- a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet 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. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant vastgelegd in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening Ruimte 2014, ook toepassing geven aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014

De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de eigenheid van een gebied te behouden en mogelijk te maken;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- Categorie 1:

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

- Categorie 2:

Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

- Categorie 3:

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Toetsing:

Het initiatief op de planlocatie bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Horeca' naar de bestemming 'Wonen'. In het vigerende bestemmingsplan heeft het huidige bestemmingsvlak op de locatie Bredaseweg 47 een oppervlakte van circa 1.045 m.

In het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', d.d. 18 december 2014, is een onderverdeling gemaakt in drie categorieën. Binnen de categorie 1 en 2 zijn specifieke ruimtelijke ontwikkelingen benoemd, die onder die categorie vallen. Alle overige ruimtelijke ontwikkelingen die niet specifiek benoemd zijn, vallen onder categorie 3.

In Categorie 1 en 2 wordt nergens specifiek benoemd de wijziging van de bestemming 'Horeca' naar de bestemming 'Wonen'. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie voldoet niet aan de specifieke ontwikkelingen die opgenomen zijn in categorie 1 of 2. Dus valt de ontwikkeling op de planlocatie onder categorie 3.

Voor categorie 3 moet de kwaliteitsverbetering van het landschap vertaald worden in een investering in het landschap, omgerekend in euro's. Hiertoe moet de bestemmingswinst berekend worden. Voor deze berekening is gebruik gemaakt van forfaitaire bedragen. Een theoretische benadering welke niet direct aansluiting vindt met de verwachte marktwaarde. Toch kan op basis van WOZ waarden uit de omgeving en recente verkopen van nabij gelegen percelen, de marktwaarde geschat worden op een €375.000,- , voor beide functies.

Nu

Bestemming	Best. Waarde	Oppervlakte	bestemmingswaarde
Horeca	€ 125	1.045	€ 130.625
Totaal			€ 130.625

Straks

Bestemming	Best. Waarde	Oppervlakte	bestemmingswaarde
Wonen	€ 200	500	€ 100.000
Wonen	€ 100	300	€ 30.000
Groen	€ 1	245	€ 245

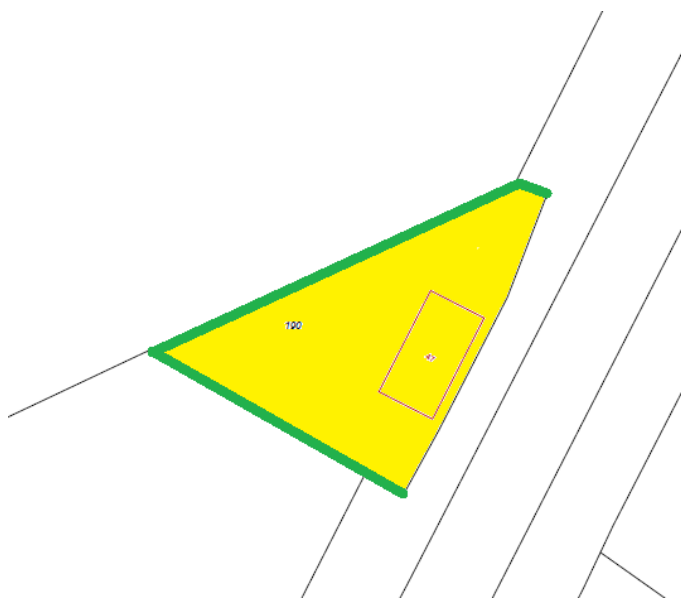
Totaal			€ 130.245
--------	--	--	-----------

Conclusie:

Ondanks dat de marktwaarde en de berekende bestemmingswaarde grote verschillen vertonen, is de waarde in beide situaties gelijk te stellen. Door het veranderen van de bestemming is de bestemmingswinst verwaarloosbaar. Vanuit dit perspectief zou een kwalitatieve landschappelijke inpassing, conform categorie 2, volstaan.

Landschappelijke inpassing

De landelijke inpassing is beschreven in het Landschapsplan in bijlage V. Binnen het plangebied is voorzien in een windhaag van 2,5 m breed en 3 meter hoog, als buffer naar de omliggende boomteeltbedrijven. De windhaag zal zo veel mogelijke blijvend groen moeten zijn, om zo optimaal de bufferfunctie te hebben.



Inrichtingsvoorstel perceel met groenstrook, te beplanten als windhaag met groen blijvende beplanting

❖ H3 Structuur – Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

Kader:

Het plangebied is volgens de plankaarten van de Verordening gelegen in het “Gemengd landelijk gebied”. Voor de functie ‘Wonen’ zijn in de Verordening regels verbonden. Deze regels zijn gesteld in artikel 7.7, lid 5 luidt als volgt:

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

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

Toetsing:

Getoetst aan de gegeven regels uit de Verordening ruimte, voor zover deze van toepassing zijn:

Ad 5.a.

Het betreft een bestaande bedrijfswoning, welke omgezet zal worden naar burgerwoning. Hierbij is geen sprake van splitsing in woonfuncties.

Ad 5.b.

Er is geen sprake van overtollige bebouwing.

Ad 5.c.

Er is geen sprake van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Conclusie:

Het plan is passend binnen artikel 7.7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

❖ H4 Aanduiding – Stalderingsgebied

Voor de planlocatie is de aanduiding ‘Stalderingsgebied’ opgenomen. Het initiatief op de planlocatie heeft geen betrekking op een veehouderij. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de regels met betrekking tot ‘Stalderingsgebied’.

❖ H4 Aanduiding - Teeltgebied Zundert

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening wordt aangegeven dat de boomteeltsector in toenemende mate een belangrijke economische positie inneemt binnen de provincie. Mede gelet op het belang van deze sector ondersteunt de provincie de ontwikkeling van het teeltgebied Zundert. Voor dit gebied wordt voorzien in verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen. De aanduiding heeft verder geen gevolgen voor het initiatief.

❖ H5 Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking

Voor de planlocatie zijn de Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking opgenomen. Het initiatief op de planlocatie heeft geen betrekking op een veehouderij. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de regels met betrekking tot de Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking.

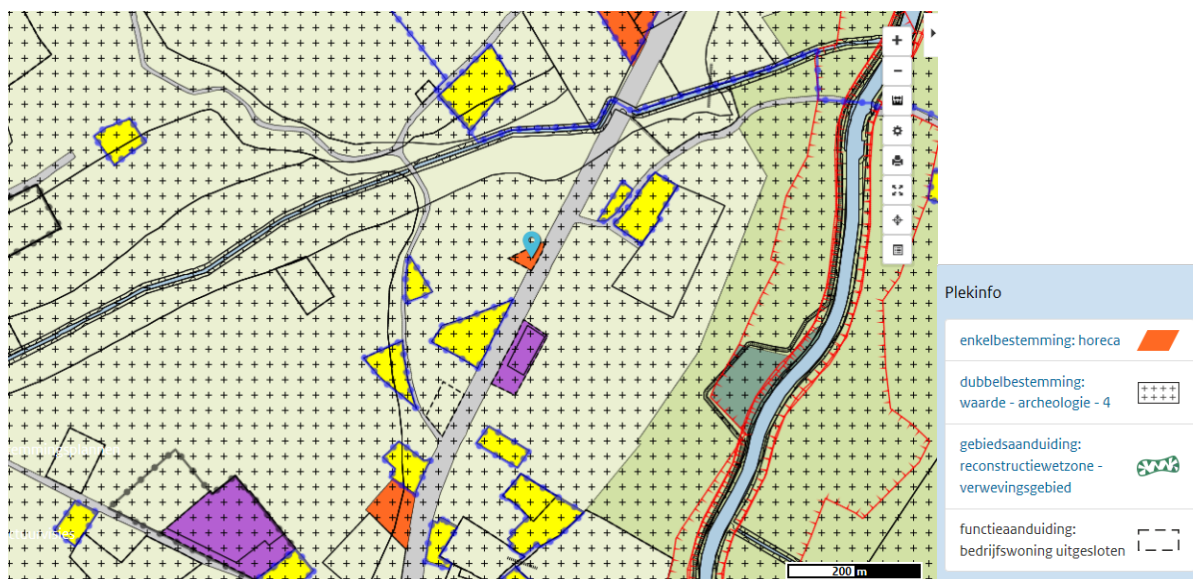
❖ H5 Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen

Voor de planlocatie zijn de Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen opgenomen. Het initiatief op de planlocatie heeft geen betrekking op een veehouderij. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de regels met betrekking tot de Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Huidig bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan, Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, is uit 2014. De plankaart van www.ruimtelijkeplannen.nl geeft onderstaande afbeelding



bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bredaseweg 47 heeft de bestemming Horeca en Waarde-Archeologie-4 en wordt als onderstaand omschreven. Doorgestreept is wat **niet** van toepassing is op de te onderzoeken locatie:

Artikel 13 Horeca

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horecabedrijven, niet zijnde vermaak- of wellnessfaciliteiten;
- ~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - sportieve activiteiten': voor daghoreca en dagrecreatiesportvoorzieningen;~~
- ~~ter plaatse van de aanduiding 'partycentrum' en 'hotel' tevens voor een partycentrum en/of hotel;~~
- ~~ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' uitsluitend een horecabedrijf tot maximaal categorie 2 inhoudende vormen van horecabedrijven die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, bistro's en grand cafés;~~

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen en verhardingen, met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

13.2 Bouwregels

Op de voor 'Horeca' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en wel:

- bedrijfsgebouwen;
- bedrijfswoningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.1 Algemeen

- per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één horecabedrijf toegestaan;
- het bebouwingspercentage voor gebouwen per bestemmingsvlak bedraagt maximaal 30% van het bestemmingsvlak;
- de afstand tot de as van de weg (een parallelweg niet meegerekend) waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m;
- de afstand tot de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden en nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 3 m;
- ~~het slopen van of het realiseren van vervangende nieuwbouw van een woonboerderij ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' is niet toegestaan.~~

13.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;

13.2.3 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' ten hoogste het op de planverbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding '-bedrijfswoning' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- de goothoogte bedraagt maximaal 5 m;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m;
- in pandige bedrijfswoningen geïntegreerd in een bedrijfsgebouw, mogen niet worden vervangen door vrijstaande bedrijfswoningen.

13.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² bedragen;
- de goot- en bouwhoogte mag respectievelijk maximaal 3,5 m en 6 m bedragen;
- de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.

13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte voor erfafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- de bouwhoogte voor erfafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

13.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van de doeleinden in [artikel 13 lid 1](#) zijn burgemeester en wethouders bij het verlenen van omgevingsvergunningen, met in achtneming van het bepaalde in [artikel 13 lid 2](#), bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
- het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
- voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing;
- de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- voorzieningen voor parkeren, laden en lossen op eigen terrein;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- landschappelijke inpassing waarbij voldaan moet worden voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;
- de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijken van de afstand tot de weg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 13 lid 2.1 sub c](#) voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg (een parallelweg niet meegerekend), mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast.

13.4.2 Afwijken ten behoeve van een groter bebouwingspercentage

~~Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 13 lid 2.1 sub b](#) ten behoeve van een groter bebouwingspercentage tot maximaal 40% van het bouwvlak, waarbij de volgende bepalingen gelden:~~

- ~~de vergroting van het oppervlak is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;~~
- ~~door de vergroting van het oppervlak vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.~~

13.4.3 Afwijken ten behoeve van een hogere erfafscheiding

~~Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 13 lid 2.5 sub a](#) ten behoeve van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn, met dien verstande dat deze maximaal 2 m mag bedragen, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast.~~

13.4.4 Afwijken ten behoeve van tijdelijke woonunits voor mantelzorg

~~Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 13 lid 5.1 sub d](#) om extra bebouwing toe te staan in de vorm van een woonunit ten behoeve van mantelzorg, onder de voorwaarden dat:~~

- ~~een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;~~
- ~~de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeentewege erkende instantie;~~
- ~~er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;~~
- ~~er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;~~
- ~~per bedrijfswoning is maximaal één woonunit toegestaan;~~
- ~~de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;~~
- ~~de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;~~
- ~~indien de woonunit aan een zijgevel van de bedrijfswoning wordt geplaatst, dient deze minimaal 3 m achter de voorgevellijn te worden gerealiseerd;~~
- ~~indien de woonunit vrij van de bedrijfswoning wordt gerealiseerd, geldt dat de maximale afstand tussen de bedrijfswoning en de woonunit 25 m bedraagt;~~
- ~~de woonunit is een tijdelijk gebouw en er is dan ook geen sprake van een tweede wooneenheid.~~

~~Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning gebleken noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.~~

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Gebruiksverbod

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor:

- seksinrichtingen;
- grow-, smart- en coffeeshops;
- detailhandel;
- het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en/ of afhankelijke woonruimte.

13.5.2 Overige gebruiksregels

~~Ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum vloeroppervlak' bvo m² geldt dat de totale bruto vloeroppervlak voor het horecabedrijf (inclusief 65 m² aan vrijstaande bijgebouwen ingericht voor opslag ten behoeve van het horecabedrijf) niet meer mag bedragen dan op de planverbeelding is aangegeven.~~

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg

~~Artikel 13.5 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.1 sub d en worden toegestaan dat een bij de bedrijfswoning behorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, onder de voorwaarden dat:~~

- ~~een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;~~
- ~~de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeentewege erkende instantie;~~
- ~~aangetoond wordt dat er op het perceel geen ruimte is voor het plaatsen van een woonunit;~~
- ~~er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;~~
- ~~de afhankelijke woonruimte binnen de bestaande bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;~~
- ~~indien een vrijstaand bijgebouw bij de bedrijfswoning voor huisvesting voor mantelzorg in gebruik wordt genomen, geldt dat de maximale afstand tussen de bedrijfswoning en het vrijstaande bijgebouw 25 m bedraagt;~~
- ~~de bewoning van het vrijstaande bijgebouw is tijdelijk en er is dan ook geenszins sprake van een tweede woning(eenheid);~~

~~De omgevingsvergunning verleend op grond van dit artikel vervalt, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.~~

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

13.7.1 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- de horeca-inrichting is volledig beëindigd;
- 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;
- de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m²;
- de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 - maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 - ~~cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;~~
 - 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;
 - ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;
- het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- ~~in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:~~
 - ~~woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';~~
 - ~~de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal twee woningen;~~
 - ~~de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;~~
 - ~~de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen.~~
- ~~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;~~
- de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen overeenkomstig van toepassing.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 4

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) tevens medebestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen andere aangewezen dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit [artikel 42](#).

28.2 Bouwregels

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

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

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 28 lid 2](#) ten behoeve van het oprichten of uitbreiden van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,50 m mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een archeologisch deskundige met opgravingsbevoegdheid.

28.3.2 Archeologisch rapport

Indien burgemeester en wethouders niet beschikken over een voor de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning toereikend archeologisch onderzoek, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

28.3.3 Advies

Burgemeester en wethouders vragen advies aan een door burgemeester en wethouders aangewezen archeologisch deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

28.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, dieper dan 0,50 m en voor een oppervlakte meer dan 500 m², waartoe wordt gerekend: ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen, verleggen of dempen van sloten en andere waterlopen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,50 m en voor een oppervlakte meer dan 500 m²;
- c. het verlagen van het waterpeil.

28.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 28 lid 4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. het gaat om de aanleg van drainage ter vervanging van bestaande aanwezige drainage, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- c. op basis van inventariserend en/ of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden die ten behoeve van een inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning.

28.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 28 lid 4.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

28.4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. het is verboden voor de 'Waarde - archeologie 4' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte meer bedraagt dan 500 m² en de diepte dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld;
- b. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde gesteld worden dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg als bedoeld in artikel 27.3.3 het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
- c. indien tijdens de begeleiding vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kan verbinden aan de omgevingsvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

28.4.5 Advies

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, zoals genoemd in [artikel 28 lid 4.3 sub c](#), wordt de archeologisch deskundige als bedoeld in [artikel 28 lid 3.3](#) om advies gevraagd.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de planverbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken of gedeeltes daarvan met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van de planverbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. tevens advies aan een door burgemeester en wethouders aangewezen archeologisch deskundige is gevraagd.

Relevante begrippen:

1.35 Bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of gezin, wiens huisvesting daar geleet op de bestemming noodzakelijk is.

1.89 Horeca (bedrijf)

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie (tevens een bed&breakfast of pension), bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten, of bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, een en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

1.92 Huishouden

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder begrepen:

- a. de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, van verwanten of andere personen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband.

1.162 Woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden;

vrijstaande woning:

een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken, geen gemeenschappelijke wand heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende bouwwerken;

twee-aaneengebouwde woning:

een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één kap); een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken één of meer gemeenschappelijke wanden heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende bouwwerken (geschakeld).

aaneengebouwde woning:

een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

gestapelde woning:

een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

Samenvatting bestemmingsplan:

Bredaseweg 47 te Klein Zundert heeft de bestemming Horeca en Waarde - Archeologie 4.

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven, niet zijnde vermaak- of wellnessfaciliteiten. De bestemming kan gewijzigd worden van Horeca naar Wonen, voor zover er een bedrijfswoning aanwezig is, middels de Wijzigingsbevoegdheid. Voor de Bredaseweg 47 is de functieaanduiding bedrijfswoning specifiek uitgesloten zo staat erin, aangegeven met '-bw'.

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Het bestaand oppervlak van het bouwwerk mag niet worden vergroot of veranderd. Bouwwerken zijn toegestaan waarbij grond geroerd wordt, dieper dan 0,50 m tot maximaal 500 m² of bij meer dan 500 m² tot 0,50 m diep. Bij andere plannen voor bouwwerken is een archeologisch onderzoek noodzaak

Omissie:

Uit nader overleg en onderzoek met en door de gemeente Zundert, blijkt er een omissie te zijn in het vigerend bestemmingsplan. Vanaf de eerste registratie bij het Kadaster in 1931 tot het voorlaatste bestemmingsplan uit 1991 is het pand altijd voor de functies horeca en huis/bewoning bestemd is geweest. In het vigerend plan is de aanduiding '-bw' toegevoegd; de functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten. De opname van de aanduiding '-bw' blijkt als omissie beschouwd te kunnen worden.

De omissie en de bedrijfswoning zijn met het schrijven van de gemeente Zundert; ZD18023981 erkend. De gemeente heeft ingestemd om voor de aanvraag van het wijzigen van de bestemming Horeca naar Wonen, nu al één bedrijfswoning toe te staan; er kan van de situatie van 1991 uitgegaan worden. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid artikel 13.7 van het bestemmingsplan.

Toetsing:

- De huidige situatie, het gebruik wonen, is getoetst aan het bestemmingsplan. Uit de bestemmingsplanomschrijving blijkt dat wonen; een bedrijfswoning, mogelijk is op de voor Artikel 13 Horeca aangewezen gronden.
- De functieaanduiding '-bw' sluit een bedrijfswoning echter uit.
- Vanuit de gemeente is aangegeven deze uitsluiting een omissie betreft: het plangebied bevat een vergunde bedrijfswoning
- Vanuit het huidige bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om in het pand te wonen als bedrijfswoning. Echter hebben de bewoners baten geen horeca uit in het pand. Er is terecht een overtreding van het bestemmingsplan geconstateerd.
- Door de omissie van functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid art 13.7.1 Wijzigen naar Wonen. Er dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn om van de wijzigingsbevoegdheid gebruikt te kunnen maken. Met het erkennen van de omissie wordt aan de gestelde randvoorwaarden van de wijzigingsprocedure voldaan; er is een vergunde bedrijfswoning aanwezig.

Conclusie:

Het voornemen van de initiatiefnemers om de bestemming van Bredaseweg 47 te Klein Zundert te wijzigen van Horeca naar Wonen is vanuit het bestemmingsplan mogelijk, mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid art 13.7.1 Wijzigen naar Wonen uit het vigerend bestemmingsplan. Met de aanwezige bedrijfswoning kan van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt worden.

4.5 Conclusie beleidskader

Het plan is getoetst aan het vigerend beleid. Hiervoor is gekeken naar Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Elk beleidsstuk is een kader, waaraan het wijzigingsplan individueel getoetst is. Nu volgt de slotconclusie.

4.5.1 Europees beleid

Het plangebied waarover dit Wijzigingsplan over gaat is geen onderdeel van een Europees sectoraal beleid met ruimtelijke impact. Het Wijzigingsplan komt overeen met Europees beleid

4.5.2 Rijksbeleid

4.5.2.1 SVIR

Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen rechtstreeks aan de orde vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

4.5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, Barro

Het plangebied valt niet onder een Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.5.2.3 Besluit ruimtelijke ordening; Ladder voor duurzame verstedelijking

In onderhavig plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plan maakt maximaal 1 woning mogelijk. Pas bij 12 of meer woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame ontwikkeling is niet van toepassing op deze locatie.

4.5.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de beleidsstukken:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- Verordening ruimte 2014

4.5.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Uit de Structurenkaart van de SVRO blijkt het plangebied gelegen in het Landelijk gebied; *Gemengd landelijke gebied* en *Accentgebied agrarische ontwikkeling*.

In het *gemengd landelijk gebied* is ruimte voor het ontwikkelen van woonfuncties mits er rekening wordt gehouden met de omliggende bestaande functies en de toekomstmogelijkheden ervan. Met de bestemmingswijziging naar Wonen wordt hieraan voldaan. De verdere onderbouwing volgt in dit rapport bij H5 Omgevingsaspecten.

De voorgenomen bestemmingswijziging naar Wonen wordt niet uitgesloten met het beleid *Accentgebied agrarische ontwikkeling*. De verdere gevolgen van de bestemmingswijziging naar de omgeving volgen in H5 Omgevingsaspecten.

4.5.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Vanuit de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn Algemene regels en gebiedsgerichte regels opgesteld. Puntsgewijs zijn de relevante regels getoetst.

Voor de Bevordering ruimtelijke kwaliteit is geconcludeerd dat, ondanks dat de marktwaarde en de berekende bestemmingswaarde grote verschillen vertonen, de waarde in beide situaties gelijk is te stellen. Door het veranderen van de bestemming is de bestemmingswinst verwaarloosbaar. Vanuit dit perspectief zou een kwalitatieve landschappelijke inpassing, conform categorie 2, volstaan.

De daarvoor noodzakelijke Landschappelijke inpassing gebied, binnen het plangebied te voorzien in een windhaag van 2,5 m breed en 3 meter hoog, als buffer naar de omliggende boomteeltbedrijven. De windhaag zal zo veel mogelijk blijvend groen moeten zijn, om blijvend de bufferfunctie te hebben.

Getoetst aan het Gemengd landelijk gebied, blijkt het plan passend binnen artikel 7.7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Voor de planlocatie is de aanduiding 'Stalderingsgebied' opgenomen. Het initiatief op de planlocatie heeft geen betrekking op een veehouderij. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de regels met betrekking tot 'Stalderingsgebied'.

Het plangebied is gelegen in het Teeltgebied Zundert. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening wordt aangegeven dat de boomteeltsector in toenemende mate een belangrijke economische positie inneemt binnen de provincie. Mede gelet op het belang van deze sector ondersteund de provincie de ontwikkeling van het teeltgebied Zundert. Voor dit gebied wordt voorzien in verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen. De aanduiding heeft verder geen gevolgen voor het initiatief.

Voor de planlocatie zijn de Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking opgenomen. Het initiatief op de planlocatie heeft geen betrekking op een veehouderij. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de regels met betrekking tot de Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking.

Voor de planlocatie zijn de Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen opgenomen. Het initiatief op de planlocatie heeft geen betrekking op een veehouderij. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de regels met betrekking tot de Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen.

4.5.4 Gemeentelijk beleid

Het vigerende bestemmingsplan, Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, is uit 2014. Het voornemen van de initiatiefnemers om de bestemming van Bredaseweg 47 te Klein Zundert te wijzigen van Horeca naar Wonen is vanuit het bestemmingsplan mogelijk, mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid art 13.7.1 Wijzigen naar Wonen uit het vigerend bestemmingsplan. Met de aanwezige bedrijfswoning kan van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt worden.

Gekeken naar Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid blijken er geen regels te zijn waaraan het voornemen om de bestemming te wijzigen van Horeca naar Wonen en het Wijzigingsplan niet aan voldoet. Er kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsmogelijkheid vanuit het vigerend bestemmingsplan.

H5 Omgevingsaspecten

In de ruimtelijke ordening moet met veel verschillen aspecten rekening gehouden worden. Voor de wijzigingsprocedure zijn de relevante aspecten onderzocht, en de wijzigingsplannen zijn aan de van toepassing zijnde regels getoetst.

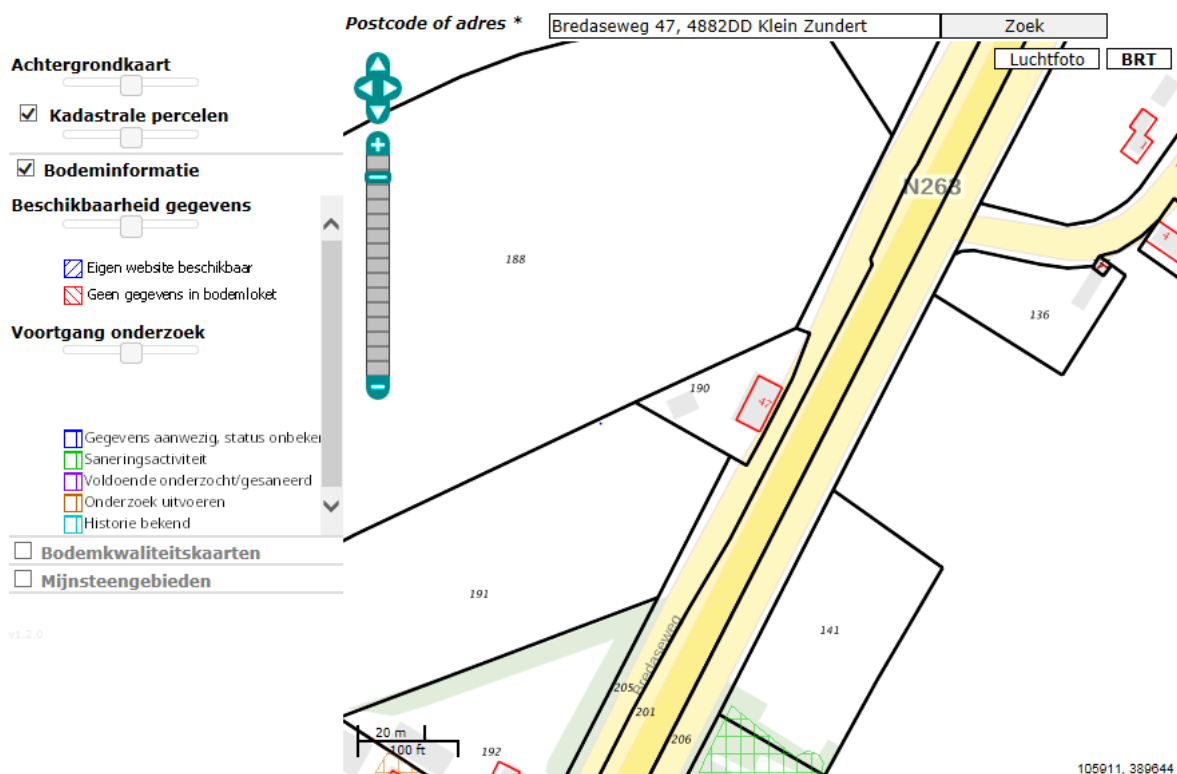
5.1 Bodem

Sinds 1931 is het pand gekend in zijn huidige vorm op de Bredaseweg 47 te Klein Zundert als huis met functiegebruik horeca. Het gebruik van de gronden daarvoor is onbekend, vermoedelijk als landbouwgrond. Er kan op basis van het gebruik van de gronden uitgegaan worden dat er geen bodemvervuiling heeft plaats gevonden.

Zover bekend heeft er in het verleden nimmer een bodemonderzoek plaats gevonden om te bepalen of de bodem geschikt is voor Wonen.

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek als dan wel sanering. De bodemkaart geeft onderstaande weer:

Kaart



bron: bodemloket.nl

Voor de bestemmingswijziging is nu geen verkennend bodemonderzoek noodzaak; de grond wordt niet geroerd en het pand is al sinds 1930 als huis gekend.

Bij eventuele aanvragen voor een omgevingsvergunning in de toekomst, zal wel een verkennend bodemonderzoek moeten plaats vinden.

Conclusie:

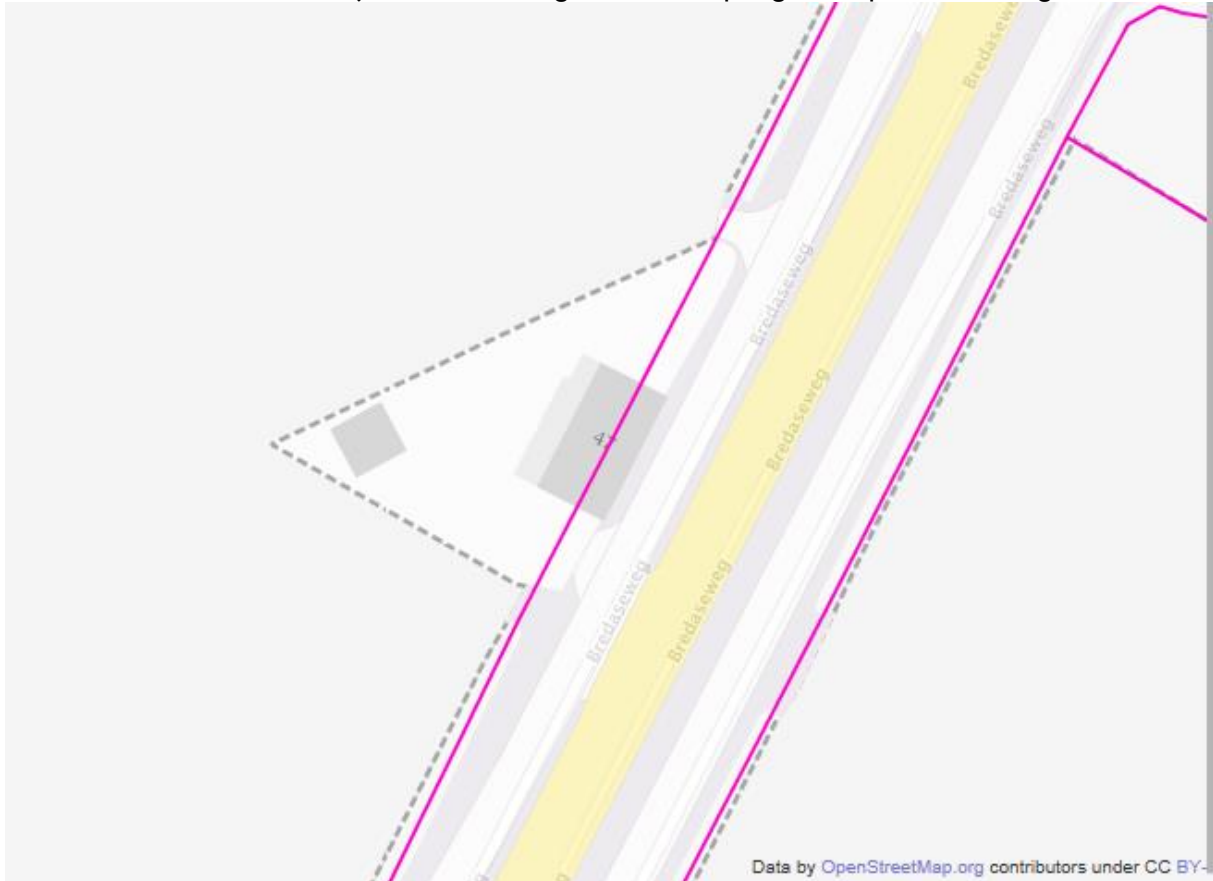
Er kan ervan uitgegaan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het wijzigen van de bestemming. Door het weghalen van de bestemming Horeca blijft Wonen over. Sinds 1930 is er al een huis kadastraal geregistreerd op het perceel. Met Wonen zal dit gebruik voortgezet worden.

5.2 Water

Water is belangrijk in Nederland; gelegen aan de zee, doorsneden door vele rivieren. Het Waterschap houdt toezicht op alle ruimtelijke plannen waarbij specifiek aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. In ruimtelijke plannen dient aangegeven te worden op welke wijze rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Voor dit wijzigingsplan is waterschap Brabantse Delta geïnformeerd. Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Zundert op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het waterschap heeft informatie gegeven over het watersysteem op de locatie. Op basis van de eerste plannen zijn de randvoorwaarden en de kansen in kaart gebracht.

Met de Watertoets Viewer zijn de waterbelangen die in het plangebied spelen in kaart gebracht.



bron: Watertoets Viewer Brabantse Delta

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken 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'.

Na divers overleg in maart 2018 met waterschap Brabantse Delta, is aangegeven door het waterschap:

- *“Op deze locatie spelen weinig waterbelangen. Zeker ook omdat de bebouwing blijft staan en de verharding niet wordt uitgebreid...”*
- *“...De B-watgang die op de afbeelding zichtbaar is, is het belangrijkste om rekening mee te houden.”*
- *“De lijn op de kaart waarmee de watgang wordt aangegeven loopt onder de woning door, dit lijkt erg onwaarschijnlijk.”* Nagegaan is door het waterschap of ter plaatse van het betreffende perceel een watgang aanwezig is of dat deze mogelijk overkluisd is. Het waterschap geeft aan dat: *“...het lijkt dat op betreffend perceel geen watgang aanwezig is.”*
- *“Mogelijk dat tussen de weg en de woning een overkluizing ligt, maar dat lijkt volgens het waterschap niet waarschijnlijk.”*

Conclusie:

Op basis van de verstrekte informatie van het waterschap, zal de kwaliteit én kwantiteit van water door de wijziging van het bestemmingsplan voor de Bredaseweg 47 te Klein Zundert niet beïnvloed worden. De bestaande bebouwing en verharding blijven in takt. De zichtbare watgang die op tekening door het perceel loopt, loopt waarschijnlijk niet over het perceel maar eerder tussen de woning en de weg.

5.3 Archeologie

Het wijzigen van de bestemming gebeurt in een gebied waar ook de dubbelbestemming Waarde-archeologie 4 van toepassing is. Beschreven in het bestemmingsplan staat, dat bij bepaalde grondroerende activiteiten een archeologisch onderzoek gedaan moet worden.

Voor de bestemmingswijziging is nu geen verkennend archeologisch onderzoek noodzaak; de grond wordt niet geroerd en het pand is al sinds 1930 als “huis” gekend. Bij eventuele aanvragen voor een omgevingsvergunning in de toekomst, zal wel een verkennend archeologisch onderzoek moeten plaats vinden.

Conclusie:

Voor het wijzigen van de bestemming hoeft geen onderzoek verricht te worden, vanuit de dubbelbestemming Waarde-archeologie 4, er wordt met het wijzigen geen grond geroerd.

Er kan ervan uitgegaan worden dat er archeologisch geen belemmering is voor het wijzigen van de bestemming. Door het weghalen van de bestemming Horeca blijft Wonen over. Sinds 1930 is er al een huis kadastraal geregistreerd op het perceel. Met Wonen zal dit gebruik voortgezet worden.

5.4 Ecologie

De mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna in en rondom het pand op de Bredaseweg 47 te Klein Zundert is in kaart gebracht via een literatuuronderzoek. Voor de literatuurstudie is gebruik gemaakt van verspreidingsgegevens van soorten verzameld via de verspreidingsatlas, kennisorganisaties en waarneming.nl. Op basis van dit onderzoek is bepaald voor welke soortgroepen de aanwezigheid in het plangebied en/of de geschiktheid van het plangebied onderzocht dient te worden.

Vleermuizen

Het pand is recent van buiten gerenoveerd, waarbij de gevel en het dak zijn vernieuwd. Het pand biedt zodoende geen verblijfplaats voor vleermuizen vanwege het ontbreken van spouwgaten en andere geschikte openingen om het gebouw te betreden. Uit verspreidingsgegevens van de Zoogdierverseniging blijkt dat er in de omgeving de Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger voorkomen. Deze soorten kunnen het gebouw niet gebruiken als verblijfplaats vanwege het ontbreken van geschikte openingen.

Grondgebonden zoogdieren

Het pand is recent van buiten gerenoveerd, waarbij de gevel en het dak zijn vernieuwd. Het pand biedt zodoende geen mogelijkheid voor grondgebonden zoogdieren om het pand te betreden. Uit verspreidingsgegevens van de Zoogdierverseniging blijkt dat de Wezel, Hermelijn en Bunzing in de omgeving van het plangebied voorkomen. Vanwege het ontbreken van geschikte openingen in het gebouw kunnen kleine marterachtigen het gebouw niet betreden.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Het pannendak van het pand is mogelijk geschikt voor huismussen (*Passer domesticus*). Uit verspreidingsgegevens blijkt dat de Huismus mogelijk in de omgeving van het plangebied voorkomt. Doordat het pannendak behouden blijft en er alleen een bestemmingswijziging van horeca naar wonen plaatsvindt, ontstaan er geen effecten op de Huismus. Huismussen kunnen gebruik blijven maken van het dak als nestlocatie en van de vegetatie rondom het gebouw als functionele leefomgeving.

Conclusie:

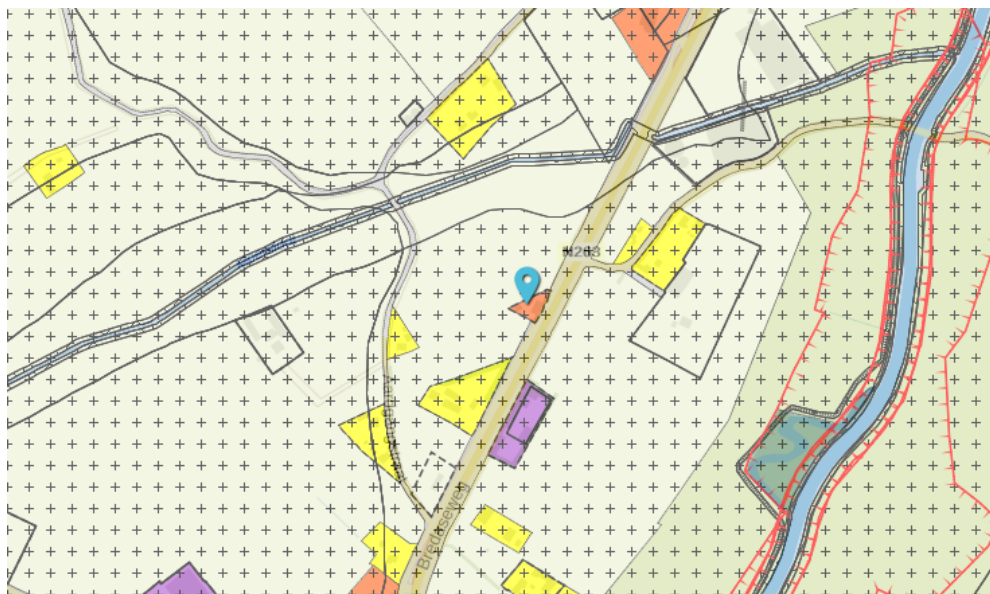
Uit de literatuurstudie blijkt dat er geen effecten optreden door de bestemmingswijziging van Horeca naar Wonen voor het pand aan de Bredaseweg 47 te Klein Zundert.

5.5 Richtafstanden

Nabij gelegen bedrijvigheid geeft mogelijk beperkingen van de activiteiten naar elkaar met richtafstanden. In beeld moet zijn welke bedrijvigheid er in de nabijheid is. Daarbij de juiste omschrijving en de bijbehorende richtafstanden.

Voor de locatie zijn onderstaande nabijgelegen bestemmingen bekend:

- Rondom de locatie ligt een Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied.
- Op ruim 80 meter ligt aan de Bredaseweg 54 een bedrijf, welke voor opslag en rommelmarktverkoop wordt gebruikt.
- Op iets meer dan 100 meter ligt een snijbloemenkwekerij aan de Bakkebrugstraat 2.
- Restaurant Tafelen ligt op ruim 300 meter aan de Antwerpseweg 36 te Rijsbergen.
- Op meer dan 500 meter ligt nog een (vracht)autohandel en een loon- en grondbedrijf aan de Palmbosstraat.



bron: ruimtelijkeplannen.nl

In tabelvorm de bedrijven en de milieuzonering:

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CAT
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	C	10	10	1
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2
Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100		10	100	3.2
Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50	3.1
HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2
Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100		10	100	3.2
DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10		0	10	1
LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING							

Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	C	10	10	1
LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	C	10	30	2
Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30	C	0	100	3.2
BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW							
Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50	3.1

bron: VNG editie 2009, bewerkt

Getoetst:

- Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied staat niet specifiek vermeld in de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering, editie 2009. Het meest lijkt deze op een bosbouwbedrijf. De grootste richtafstand is dan 50 meter voor 'geluid'.

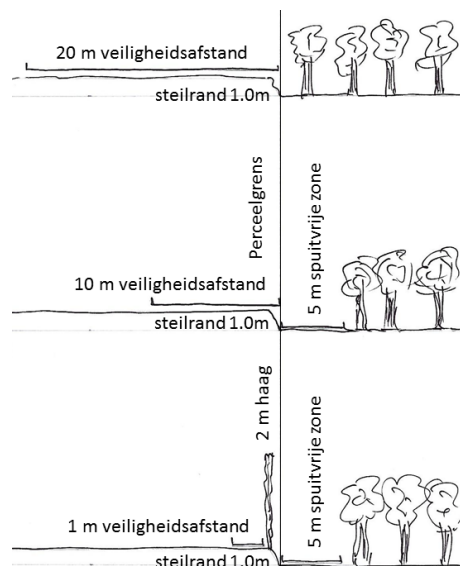
In opdracht van de gemeente Zundert is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen bij boomkwekerijen. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. december 2012. De gemeente gebruikt de uitkomst ervan als richtlijn bij veiligheidszones tussen woningbouw en boomteeltbedrijven.

Het onderzoek gaat in op de driftblootstelling van bewoners en omstanders bij bespuitingen van laanbomen. Het onderzoek gaat daarmee uit van de worst-case situatie (laanbomen), omdat de teelt van soorten en hoogten van gewassen niet door de overheid kan worden beperkt.

Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen volgt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen ingeval van de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 meter van de perceelgrens, geen overschrijding optreedt van de veiligheidsnorm. Voorwaarde is wel dat er een steilrand van 1 meter hoogteverschil aanwezig is.

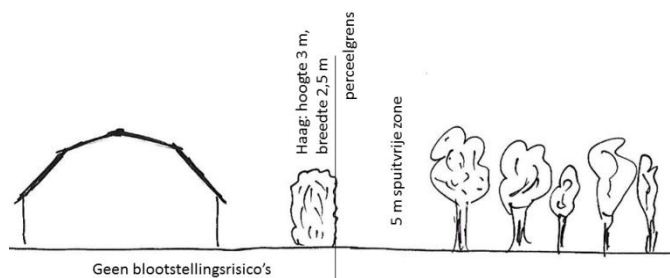
Met een spuitvrije zone van 5 meter, wordt de drift deels in het nabij gelegen gebied al opgevangen. Dan hoeft nog maar 10 meter vanaf de perceelgrens als veilige afstand te worden aangehouden, mits de steilrand met 1 meter hoogteverschil aanwezig is.

Bij een spuitvrijzone van 5 meter, met een haag van 2 meter hoogte en de steilrand van 1 meter hoogteverschil is er geen overschrijding meer van de norm op 1 meter afstand



Veiligheidsafstanden driftblootstelling, op basis van PRI Rapport 503, Wageningen UR, december 2012

Toetsing:



Geplande situatie

In de geplande situatie loopt tussen beide percelen een pad gebruikt voor ontsluiting van het perceel, van circa 5 meter breed. Het pad is vergelijkbaar met een spuitvrije zone. Deze zone is vastgesteld in het vigerend bestemmingsplan en het activiteitenbesluit van de gemeente Zundert en moet vrijgelaten worden.

De deels aanwezige en verder geplande haag, circa 3 meter hoog, reduceert de drift uit het boomteeltperceel aanzienlijk. Deze is vergelijkbaar met het totaal van de steilrand van 1 meter en de 2 meter hoge haag. De haag is planologisch verankerd middels de bestemming "Groen-Landschapselement".

Op 1 meter achter de haag is dan geen overschrijding meer. Met de breedte van de haag van 2,5 meter wordt hieraan ruimschoots aan voldaan.

conclusie:

Er is geen hinder van de driftblootstelling voor en door het wijzigingsplan.

- De activiteiten aan de Bredaseweg 54 laten zich uitleggen als detailhandel aan particulieren. De grootste richtafstand is 10 meter voor 'geluid'. De afstand tussen beide locaties is ruim 80 meter.
- Op iets meer dan 100 meter ligt een snijbloemkwekerij aan de Bakkebrugstraat 2. Bedrijfsgebouwen voor akkerbouw en fruitteelt hebben een richtafstand van 30 meter in verband met 'geluid'. Met 100 meter afstand is er geen sprake van hinder tussen beide.
- Restaurant Tafelen ligt op ruim 300 meter aan de Antwerpseweg 36 te Rijsbergen. Voor restaurants is een richtafstand van 10 meter van toepassing voor 'geur'. Met de 300 meter afstand tussen het object is er geen hinder van 'geur' te verwachten
- Op meer dan 500 meter ligt nog een (vracht)autohandel met richtafstand van 100 meter voor 'geluid' en een loon- en grondbedrijf aan de Palmbosstraat met de grootste

richtafstanden 50 meter voor 'geluid'. Met de 500 meter werkelijke afstand worden de richtafstanden ruimschoots gehaald.

Conclusie:

De richtafstanden van de VNG-handreiking worden door bijna alle aanwezige bedrijven gehaald. Wel is het direct naast het perceel gelegen agrarisch gebied binnen de richtafstanden van 10 en 50 meter. Wel wordt er aan de veiligheidsafstand voldaan zoals gesteld in het onderzoek van Plant Research International uit Wageningen, rapport 503, d.d. december 2012, opgesteld voor de gemeente Zundert. De gemeente gebruikt de uitkomst ervan als richtlijn bij veiligheidszones tussen woningbouw en boomteeltbedrijven.

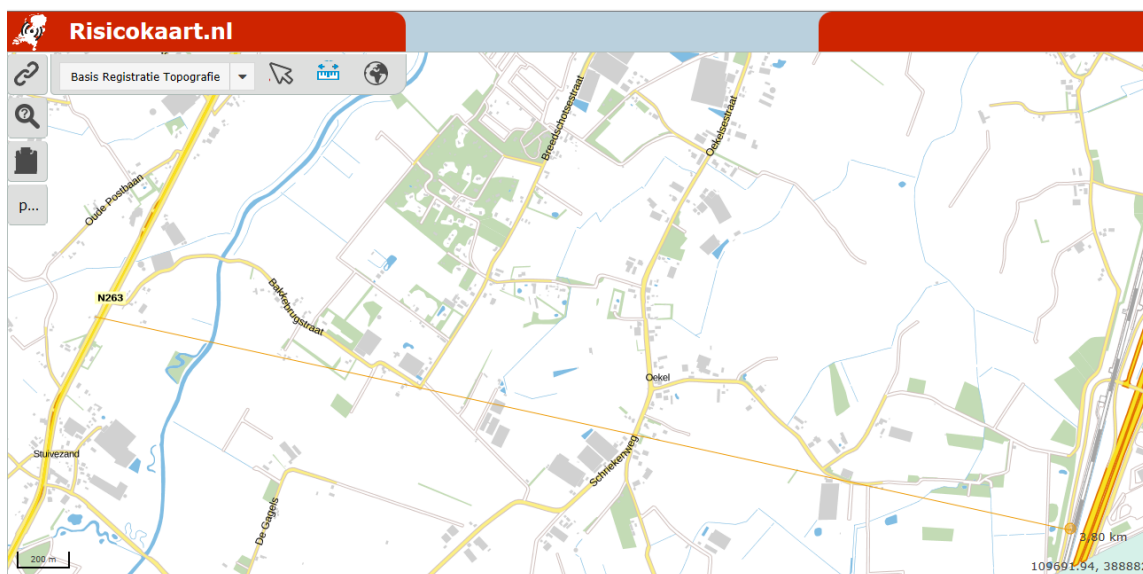
5.6 Geluid

a. Bedrijvigheid:

- Rondom de locatie ligt een Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied. Geluid heeft een richtafstand van 50 meter. Bij het telen van bomen wordt alleen bij piekmomenten geluid geproduceerd. Deze sporadische overlast wordt verminderd door de aangegeven groenstrook.
- Op ruim 80 meter ligt aan de Bredaseweg 54 een bedrijf, welke voor opslag en rommelmarktverkoop wordt gebruikt. Geluid heeft een richtafstand van 10 meter. Gelegen op een afstand van ruim 80 meter wordt hier geen geluidsoverlast van verwacht.
- Op iets meer dan 100 meter ligt een agrarisch bedrijf aan de Bakkebrugstraat 2. Geluid heeft een richtafstand van 30 meter. Gelegen op een afstand van ruim 100 meter wordt hier geen geluidsoverlast van verwacht.
- Restaurant Tafelen ligt op ruim 300 meter aan de Antwerpseweg 36 te Rijsbergen. Geluid heeft een richtafstand van 10 meter. Gelegen op een afstand van ruim 300 meter wordt hier geen geluidsoverlast van verwacht.
- Op meer dan 500 meter ligt nog een (vracht)autohandel en een loon- en grondbedrijf aan de Palmbosstraat. Geluid heeft een richtafstand van 100 en 50 meter. Gelegen op een afstand van ruim 500 meter wordt hier geen geluidsoverlast van verwacht.

b. Spoorwegen:

De Bredaseweg 47 ligt op minimaal 3,5 km van het dichtstbijzijnde spoor, tussen Breda en Antwerpen. Hier is geen geluidshinder van te verwachten.



c. Wegen:

Bredaseweg 47 te Klein Zundert is gelegen aan een parallelweg naast de grote doorgaande weg tussen Zundert en Rijsbergen. Op beide wegen geldt een maximum snelheid van 80 km/h. Op de ventweg staat een fietssuggestiestrook aangegeven. Alle zijn verhard met asfalt.



bron: google maps

De situatie van de woning, nu gelegen aan de ventweg, haast tegen de weg bestaat al sinds de oprichting van het gebouw in 1929-1930. Toen waren auto's nog een schaars goed.

Het meeste autoverkeer maakt gebruik van de hoofdrijbaan. Op de parallelrijbaan rijden vooral fietsers en agrarisch verkeer.

Als maatregelen tegen geluidsoverlast is in het huidige pand al dubbele beglazing aanwezig en zijn er geen deuren aan de straatkant.

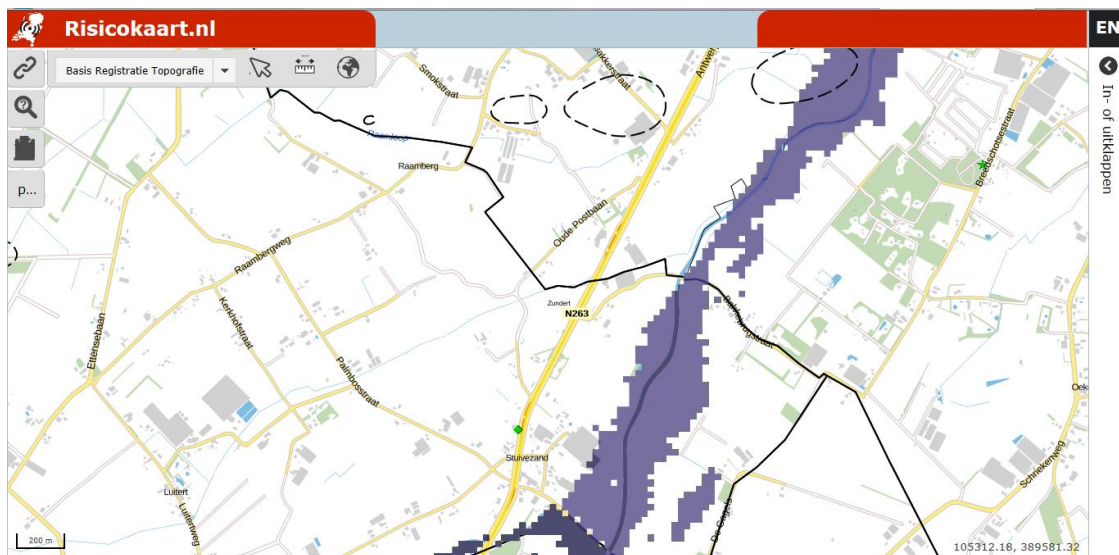
Conclusie:

Van de nabij gelegen bedrijvigheid is geen noemenswaardige geluidsoverlast te verwachten. Anders dan enige activiteiten en de daarmee gepaard gaande geluiden horen bij het wonen in het buitengebied. Van het spoor op 3,5 km gelegen is geen geluidsoverlast te verwachten.

De woning is gelegen haast direct aan de parallelweg van de Bredaseweg tussen Rijsbergen en Zundert. Al sinds 1931 is het pand bewoond. Met het vervallen van de bestemming Horeca verandert niets aan de reeds bestaande situatie van wonen.

5.7 Externe veiligheid

In de nabije omgeving van het plangebied, zijn geen rijks-, vaar- en spoorwegen dan wel buisleidingen aanwezig, zo blijkt uit onderstaande risicokaart.



bron: risicokaart.nl, alle kaartlagen staan aan

Volgens het Standaard advies 2018, zie bijlage, is er geen sprake van zeer kwetsbare gebouwen. Wonen staat niet op onderstaande lijst.



Bij het bepalen of het Standaard advies 2018 gebruikt kan worden, is onderstaande schema gebruikt.

Worden in het ruimtelijk plan (in een gebouw) of in het plangebied zeer kwetsbare of grote groepen personen toegevoegd?
 Wat is de afstand van de nieuwe ontwikkeling tot aan een risicobron (transport of bedrijf)?

M = maatwerkadvies
 S = standaardadvies

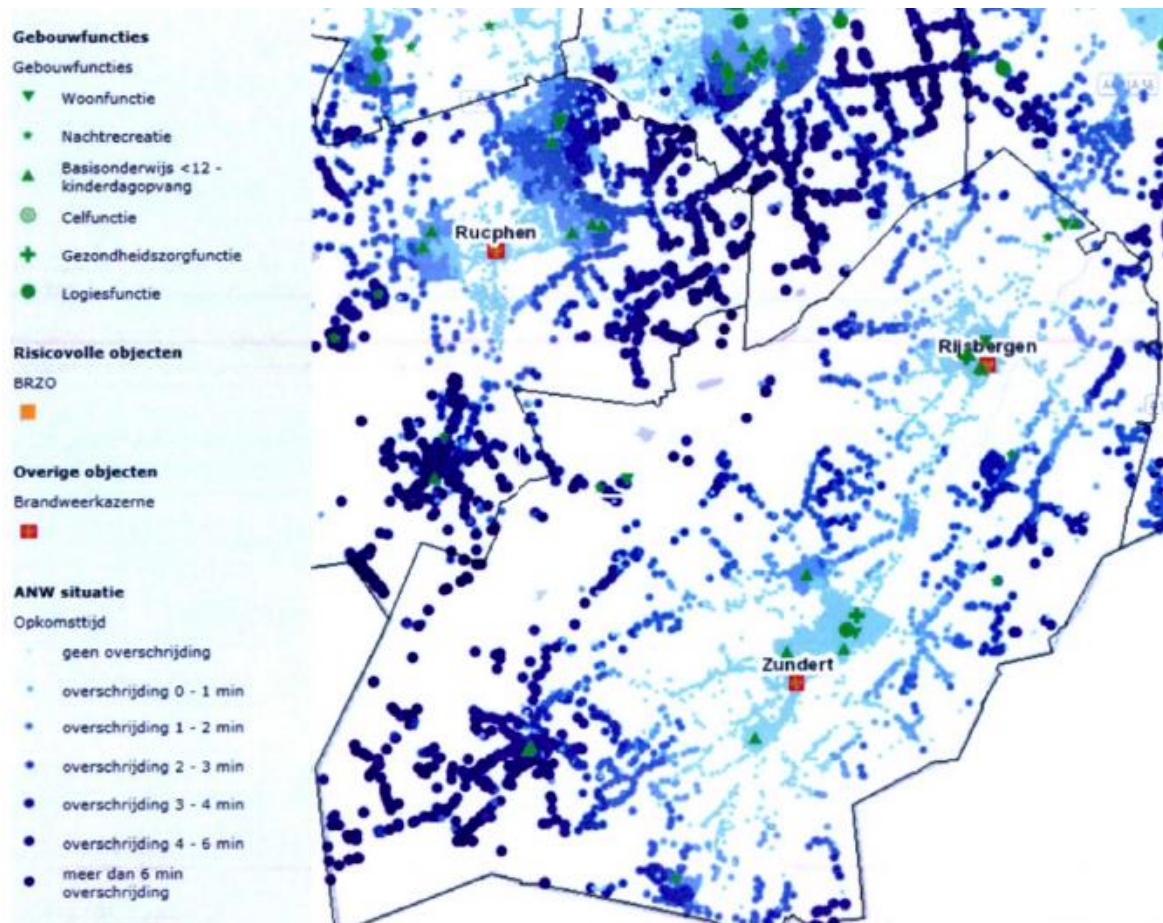
	< 30 meter tot risicobron transport	< 30 meter tot risicobron bedrijf	Tussen 30 en 200 meter tot risicobron transport	Tussen 30 en 200 meter tot risicobron bedrijf	Tussen 200 meter en 750 meter tot risicobron transport	Tussen 200 meter en 750 meter tot risicobron bedrijf	Meer dan 750 meter tot risicobron transport	Meer dan 750 meter tot risicobron bedrijf
Zeer kwetsbare personen	M	M	M	M	S	M	S	S
Meer dan 50 personen in het plangebied	M	M	M	M	S	M	S	S
Minder dan 50 personen in het plangebied	M	S	S	S	S	S	S	S

Het perceel ligt in agrarisch gebied, nabij diverse woningen, en een bedrijf op minimaal 75 meter waar opslag van goederen plaats vindt. Alle naastgelegen gebouwen hebben Wonen als bestemming. Uit de tabel blijkt bij een afstand tussen de 30 en 200 meter tot risicobron transport en bedrijf bij minder dan 50 personen in het plangebied het Standaard advies gebruikt kan worden.

In het wijzigingsplan is sprake van één gezinswoning. De afstand is minimaal 75 meter tot het eerst bijgelegen bedrijf. Het standaard advies kan worden gebruikt

Opkomsttijd

Door het Algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn in het Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. In onderstaande tabel zijn deze opkomsttijden weergegeven:



Voor de locatie en bijbehorende functie, woonfunctie na 2003, geldt een opkomsttijd van 12 minuten. De ontwikkeling vindt plaats in een licht blauw gebied. Er dienen geen maatregelen te worden getroffen uit de Toolbox die door de Veiligheidsregio MWB is ontwikkeld en bij de AOV-er van de gemeente bekend is.

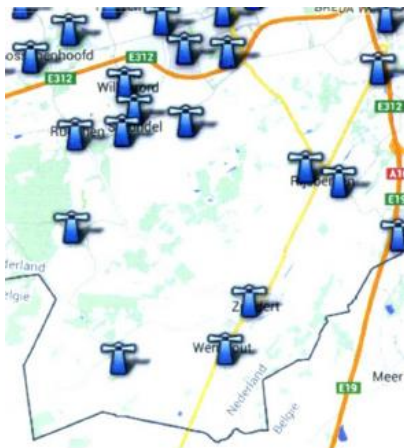
Bereikbaarheid

De planlocatie dient bereikbaar te zijn voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid zijn opgenomen in de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio's Midden- en West-Brabant, Brabant Noord en Brabant Zuidoost. Als de wegen in het plangebied voldoen aan de CROW 165 zijn geen problemen met de bereikbaarheid te verwachten.

De planlocatie ligt aan de N263, de doorgaande weg tussen Rijsbergen en Zundert en voldoet aan de CROW 165.

Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie

Binnen de bebouwde kom is er veelal voldoende dekking van de Waarschuwing en Alarmering Systeem(WAS)-installatie; sirenes en luchalarm. Daarnaast is NL Alert operationeel voor vele mobiele telefoons. Bij ontwikkelingen buiten de bebouwde kom is geadviseerd na te gaan of de dekking voldoende is. In figuur 3 is een overzicht opgenomen van de dekking van de WAS-installatie in uw gemeente.



Bron: Standaard advies externe veiligheid 2018, overzicht WAS-Installaties.

De locatie ligt tussen 2 WAS-installaties in, maar heeft goede bereikbaarheid voor mobiele telefoons en zo voor NL Alert.

Adequate bluswatervoorziening

Een adequate bluswatervoorziening is een bluswatervoorziening die:

- de mogelijkheid biedt om middels een verbinding met de bluswatervoorziening, binnen drie minuten na aankomst, een tankautospuit van bluswater te voorzien;
- na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren.

De benodigde bluswatercapaciteit voor de adequate bluswatervoorziening is afhankelijk van de mogelijke scenario's. In onderstaande afbeelding is dit inzichtelijk gemaakt.

Blusmatrix Brabant																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	Bouwfunctie	ontvangstfunctie beschouwd tot 12 jaar						ontvangstfunctie eenzijdig						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading						afgevoerd functiebevoorrading					

Bij het plan is van toepassing Woonfunctie en Buitengebied (agrarisch). Er hoeft niet voorzien te zijn in bluswater.

Zelfredzaamheid

In algemene zin is van toepassing, dat risicocommunicatie de zelfredzaamheid van de inwoners verbetert voor wat betreft de inschattingmogelijkheden van gevaar.

Voor het wijzigingsplan zijn geen speciale voorzieningen te treffen

Conclusie:

Het wijzigingsplan voldoet aan het Standaard advies 2018 en zijn er geen risico's waarmee rekening gehouden moet worden. Geluid, geur, stank, lucht, bodemverontreiniging en veiligheidsrisico's zijn bijzonder beperkt voor de omgeving door dezelfde bestemming: Wonen. Daaruit wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de externe veiligheid.

5.8 Conclusie omgevingsaspecten:

Het bestaande hoofdgebouw is al sinds 1930 bewoond. Met het wijzigen van het bestemmingsplan naar Wonen verdwijnen de horeca-activiteiten. Daarvoor wordt de grond niet geroerd. De aspecten *Bodem* en *Archeologie* spelen zo geen rol.

De bestaande bebouwing en verharding blijven in takt, waardoor er voor *Water* geen verandering van toepassing is.

De *ecologische* druk van de horeca-activiteiten vervallen daarmee. De bewoning blijft de zelfde invloed behouden.

De *richtafstanden* van de VNG-handreiking worden door bijna alle aanwezige bedrijven gehaald. De sporadische agrarische activiteiten zullen wel enige overlast kunnen veroorzaken. *Geluid* is daarvan de meest waarschijnlijke. De groenstrook zal de geluidsoverlast bij deze piekmomenten verminderen. Geluid, geur, stank, lucht, bodemverontreiniging en veiligheidsrisico's zijn bijzonder beperkt voor de omgeving met de bestemmingswijziging. De nabij gelegen panden hebben de zelfde bestemming: Wonen. Daaruit wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de *externe veiligheid*.

H6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Het wijzigingsplan voor Bredaseweg 47 te Klein-Zundert betreft een particulier initiatief, waarvan de kosten en risico's voor rekening van de aanvrager komen. Het perceel is eigendom van de initiatiefnemer. Investerings vanuit de gemeente zijn niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het plan is op maatschappelijke haalbaarheid getoetst. Er is vooroverleg geweest met de provincie, het waterschap en de gemeente. Zij hebben alle akkoord gegeven op het wijzigingsplan.

H7 Wijzigingsregels

Vanuit het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om de bestemming Horeca naar Wonen te wijzigen. Om de bestemming Wonen te verkrijgen moet aan onderstaande voorwaarden, zoals gemeld in de Wijzigingsbevoegdheid, voldaan worden. Puntsgewijs worden de voorwaarden doorlopen.

7.1 Wijzigingsbevoegdheid

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

13.7.1 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. de horeca-inrichting 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. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- j. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen overeenkomstig van toepassing.

bron: Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert

- 13.7.1 a. de horeca-inrichting is volledig beëindigd.

Toets:

Er zijn geen actieve horecaverunningen meer voor het pand, zo ver bekend bij de gemeente Zundert.

Binnen in het hoofdgebouw zal de inrichting zo aangepast worden dat er geen horeca-functie meer aan gegeven kan worden, wanneer de bestemmingswijziging heeft plaats gevonden.

- 13.7.1 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;

Toets:

De woning staat met één zijde aan de weg, verder is rondom sprake van de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied'. De locatie grenst met minimaal 2 zijden aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied'.

Er wordt niet verwacht dat de bestemming Wonen afbreuk doet aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied, zie ook hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

- 13.7.1 c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m²;

Toets:

Het perceel is groot 1045 m², zo blijkt uit de eigendomsinformatie van het Kadaster. Dit is minder dan de grens van 5000 m².

- 13.7.1 d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;

Toets:

Er is op het perceel een bijgebouw aanwezig van ca 8 x 5,5 m². Dit is aanzienlijk minder dan 200 m².

- ~~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. en 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;~~

- 13.7.1 e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;

Toets:

Het voornemen is het pand alleen nog als één woning te gebruiken, zoals het concept-wijzigingsplan aangeeft.

- ~~• 13.7.1 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.~~
- ~~• 13.7.1 g. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;~~
- 13.7.1 h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

Toets:

Er wordt niet verwacht dat de bestemming Wonen onevenredige beperking oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, zie hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

- 13.7.1 i. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

Toets:

Het perceel ligt in agrarisch gebied, nabij diverse woningen, en een snijbloemenbedrijf op minimaal 75 meter. Geluid, geur, stank, lucht, bodemverontreiniging en veiligheidsrisico's zijn beschreven in hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

In de nabije omgeving zijn geen rijks-, vaar- en spoorwegen dan wel buisleidingen aanwezig.

Daaruit wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

Er wordt geen hinder verwacht vanuit de Omgevingsaspecten

• 13.7.1 j. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing. Onderstaande zijn de relevante bouw- en gebruiksregels uit het bestemmingsplan artikel 22 Wonen samengevat; de bouw- en gebruiksregels om als toetsingskader te gebruiken. Per aantal regels is een toets opgenomen.

Zie bijlage IV, voor het gehele artikel 22 Wonen van de Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert.

- Toetsingskader:

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en diverse soorten bedrijven aan huis. Er mag een woning gebouwd worden met bijbehorende bouwwerken als ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Toets:

In het toekomstplan is voorzien in één woning binnen het bestaande gebouw. Het stedenbouwkundig beeld bestaat al sinds 1930.

- Toetsingskader:

De afstand tot de as van de weg en het gebouw moet minimaal 15 meter zijn.

Toets:

Het pand is gelegen bijna direct aan de ventweg. Er is een voortuin/groenstrip van ca 1 meter. De afstand is minder dan 15 meter tot de as van de ventweg, de as van de rijksweg ligt op ca 16 meter. De ventweg wordt door fietsers en lokaal verkeer gebruikt.

Hieruit blijkt dat niet voldaan wordt aan de normen van het toetsingskader. Er zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden om van de bouwregels af te wijken: Wanneer de verkeersveiligheid niet in het geding is, mag er vanaf geweken worden.

Met de nieuwe bestemming Wonen zal het aantal verkeersbewegingen en daarmee het gevaar voor de verkeersveiligheid afnemen.

Conclusie:

Het toetsingskader vormt geen beperking voor de bestemmingsplanwijziging.



bron: google maps

- Toetsingskader:

De afstand tot zijdelingse eigendomsgrenzen met derden en nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 5 meter.

Toets:

Het hoofdgebouw staat aan de straatzijde midden op het perceel. Ruim 5 meter aan beide zijden van de zijdelingse eigendomsgrenzen.

- Toetsingskader:

Volgens het bestemmingsplan mogen de bijbehorende bouwwerken gezamenlijk 100 m² bedragen, tot maximaal 50% van het bouwperceel. Eerdere legale en vergunde bijbehorende bouwwerken mogen afwijken; de bijbehorende oppervlakte is de maximale oppervlakte.

De afstand tot een zijdelingse eigendomsgrens met derden mag niet minder dan 3 m bedragen. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk maximaal 3,5 m en 6 m bedragen. Vrijstaande bijbehorende

bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de woning te worden opgericht.

Toets:

Op het perceel is een bijgebouw aanwezig. Het bijgebouw is kleiner dan het maximum van 100 m². De afstand tot de zijdelingse eigendomsgrens bedraagt minder dan 3 meter. Het bijgebouw staat er al enige jaren en is gebouwd met bouwvergunning, dan wel gelegaliseerd.

- Toetsingskader:

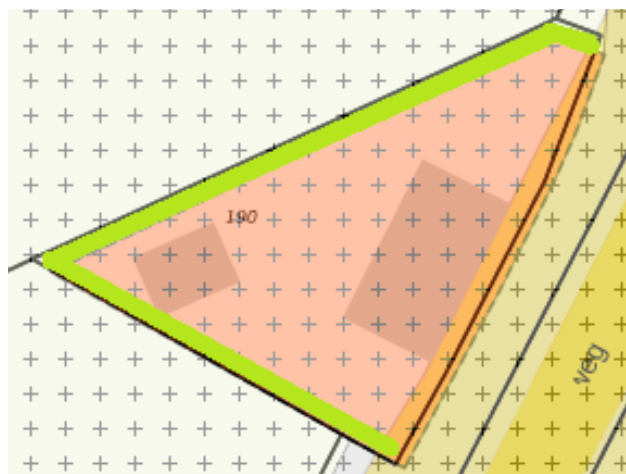
Ter uitvoering van de bestemmingsbeschrijving zijn burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
- b. het behoud en herstel van waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing;
- d. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. voorzieningen voor parkeren, laden en lossen op eigen terrein;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de milieusituatie;
- h. landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;
- i. de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen.

Toets:

Voor het wijzigen van de bestemming van Horeca naar Wonen zijn een aantal nadere eisen gesteld door de gemeente Zundert:

In verband met mogelijk aantasting van de omgeving is een landschappelijke inpassing gewenst, in de vorm van een groene afscheiding rondom het perceel; als een bosschage van ca 2,5 meter breed. In het totaal moet 20 % van het perceel vergroend worden. Aldus aangegeven in onderstaande afbeelding:



- Toetsingskader:

De specifieke gebruiksregels verbieden in ieder geval het gebruik als seksinrichtingen. Ook het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/ of afhankelijke woonruimte is verboden. Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, met uitzondering van de uitoefening van een vrij beroep aan huis en een aantal genoemde activiteiten, is niet toegestaan.

Verboden zijn ook permanente bewoning van kampeermiddelen of verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een bed and breakfast of een recreatiewoning; het gebruik van gronden voor kamperen; buitenopslag/ opslag van goederen en materialen; bijzondere woonvormen.

Toets:

Het pand wordt in de nieuwe situatie voor en door geen van de verboden gebruiken gebruikt, maar als één woning.

7.2 Conclusie wijzigingsregels:

De wijzigingsregels benodigd voor het wijzigen van de bestemming van Horeca naar Wonen zijn door middel van voorgaand wijzigingsplan doorlopen. Een aantal wijzigingsregels zijn niet van toepassing gebleken en aldus overgeslagen.

Door het ontbreken van een horeca inrichting en dat er geen horecaverunning meer is, is de horeca-inrichting volledig beëindigd.

Nu al liggen er in het Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied diverse woningen met de bestemming Wonen. Een extra woning verandert niets van hun richtafstanden. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied.

Met 1045 m² wordt onder de grens van 5000 m² bestemmingvlak Wonen.

Het bijgebouw is ca 45 m², onder de grens van 200 m².

Van het hele pand wordt één woning gemaakt, het aantal woningen wordt niet vermeerderd. De omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden zo blijkt uit de Omgevingsaspecten.

Er zijn geen rijks-, vaar- en spoorwegen dan wel buisleidingen aanwezig. Vanuit de richtafstanden zijn ook geen negatieve beperkingen te verwachten. Daarmee kan gesteld worden dat milieuhygiënische uitvoerbaarheid goed is.

De toekomstige situatie voldoet niet direct aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor Wonen. Het bestaande pand ligt op minder dan 15 meter van de as van de weg. Echter zijn er afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels. Van de 15 meter afstand kan worden afgeweken wanneer het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast. Met het wijzigingsplan wordt hier aan voldaan; het stedenbouwkundig beeld blijft gelijk. Het pand blijft in zijn huidige vorm, gekend sinds 1931, bestaan. Door de bestemmingswijziging van Horeca naar Wonen zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, waarmee ook de verkeersveiligheid niet wordt aangetast. Aan de gestelde afwijkingsmogelijkheden wordt wel voldaan. Daarmee wordt voldaan aan de bestemmingsregels voor Wonen.

Na het doorlopen van de wijzigingsregels kan geconcludeerd worden dat de plannen voldoen om de bestemming Horeca te wijzigen naar Wonen.

H8 Procedure

Dit Wijzigingsplan is opgesteld als onderbouwing bij een aan te vragen wijziging van het bestemmingsplan.

Voorafgaande aan het opstellen van dit Wijzigingsplan is er overleg geweest met de gemeente Zundert. Voor het opstellen van de Waterparagraaf is het Waterschap Brabantse Delta geraadpleegd. Door derden is onderzoek verricht op het gebied van flora - fauna.

Bij goedkeuring van het Wijzigingsplan door de gemeente Zundert, zal deze 6 weken ter inzage gelegd worden. In deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden.

Daarna is het aan het college van burgemeester en wethouders om een besluit te nemen over het definitieve bestemmingsplan.

Bijlage I Vooraanschrijving

Bijlage II Zienswijze

Bijlage III Omissie

Bijlage IV Artikel 22 Wonen

Bijlage V Landschapsplan

Bijlage VI Standaardadvies veiligheidsregio

Bijlage VII Waterschap

Bijlage VIII Flora en fauna onderzoek

Bijlage VIV WOZ waarden