

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Zundert

Wijzigingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied
Zundert, wijziging Eendenkooistraat 9a”

Projectnummer: 152468

Datum: 1 november 2016

Gemeente Zundert

Wijzigingsplan

**“Bestemmingsplan Buitengebied
Zundert, wijziging Eendenkooistraat 9a”**

Inhoud

1. Toelichting
2. Planregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0879.WPeendenkooistr9a-VS01

d.d. : 01-11-2016

Projectleider:	Mevr. ing. L.M.M. Soetens
Status:	Vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSPROFIEL	5
2.1	Huidig gebruik plangebied	5
2.2	Omgeving plangebied	6
3	PROJECTPROFIEL	7
3.1	Planopzet	7
4	BELEIDSKADER	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Gemeentelijk beleid	15
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Bodem	19
5.3	Waterhuishouding	20
5.4	Cultuurhistorie	20
5.5	Archeologie	21
5.6	Natuur	21
5.7	Akoestiek - wegverkeerslawaaï	22
5.8	Bedrijven en milieuzonering	22
5.9	Externe veiligheid	24
5.10	Luchtkwaliteit	25
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Planregels	27
6.3	Verbeelding	27
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7.1	Inleiding	29
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	29
7.3	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlagen

Bijlage 1: Onderzoek milieuzonering – De Roever omgevingsadvies

Bijlage 2: Onderzoek luchtkwaliteit – De Roever omgevingsadvies



*Luchtfoto projectlocatie, woningen Eendenkooistraat 9 en 9a te Achtmaal rood omkaderd weergegeven.
Bron: Bing Maps, 2016.*

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De familie Gommers, hierna te noemen initiatiefnemer, heeft de locatie aan de Eendenkooistraat 9a te Achtmaal in eigendom en bewoont de aanwezige woning. Op de locatie is echter sprake van een agrarische bestemming met twee bedrijfswoningen, namelijk nr. 9 en 9a. Het agrarische bedrijf is nog in werking en de exploitanten bewonen de bedrijfswoning aan nr. 9. Daar de familie Gommers geen binding heeft met het agrarische bedrijf ter plaatse, is er met het gebruik van de woning aan nr. 9a sprake van een gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer is derhalve voornemens om de aanwezige voormalige bedrijfswoning (nr. 9a) planologisch om te zetten naar een 'plattelandswoning'. Een plattelandswoning betreft een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot, een landbouwinrichting die op grond van het bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden en met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van de relevante wetgeving wordt beschouwd als onderdeel van die inrichting. Dit houdt in dat de woning niet langer wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het bedrijf waarvan de woning is afgesplitst. Deze mogelijkheid is ontstaan middels de "Wet plattelandswoningen", welke op 1 januari 2013 in werking is getreden.

De gemeente Zundert heeft d.d. 12 april 2016 het bestemmingsplan "Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert" vastgesteld, waarin in artikel 4.7.5 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om aan een (voormalige) agrarische bedrijfswoning de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' toe te kennen. Hierdoor wordt het bewonen van de woning door derden toegestaan.

Het college geeft aan in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de wensen van de initiatiefnemer, mits een wijzigingsprocedure wordt doorlopen. Voorliggend wijzigingsplan maakt de opname van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' ter plaatse van Eendenkooistraat 9a te Achtmaal mogelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen ten zuidwesten van het dorp Achtmaal in de gemeente Zundert. Het perceel wordt aan vier zijden begrensd door agrarische gronden. Het perceel waarop de bestemmingswijziging plaatsvindt betreft een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van circa 0,46 hectare. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen (aaneengebouwd) aanwezig, evenals diverse agrarische opstallen welke in gebruik zijn ten behoeve van het agrarische bedrijf aan Eendenkooistraat 9.



Ligging projectlocatie en de directe omgeving, projectlocatie Eendenkooistraat 9a aangeduid met blauwe pijl. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven waarin onderhavige projectlocatie is gelegen. In hoofdstuk 3 wordt het plan nader beschreven. In hoofdstuk 4 is het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet en is het planvoornemen hieraan getoetst. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten getoetst van het ruimtelijk initiatief, waarbij aangetoond wordt dat er geen (milieu)belemmeringen zijn ten aanzien van het aanduiden van Eendenkooistraat 9a als plattelandswoning. Hoofdstuk 6 geeft de juridische toelichting weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 Huidig gebruik plangebied

Het plangebied bestaat uit het vigerende agrarische bouwperceel met twee bedrijfswoningen aan de adressen Eendenkooistraat 9 en 9a te Achtmaal. Er is sprake van twee wooneenheden binnen één bouwmassa. Het plangebied met de bijbehorende opstallen is in gebruik als agrarisch bedrijf, zijnde een rundvee- en paardenhouderij met akkerbouw aan het adres Eendenkooistraat 9. De exploitanten van het agrarische bedrijf zijn tevens woonachtig in de bijbehorende bedrijfswoning, nr. 9. Initiatiefnemer heeft de woning aan nr. 9a in eigendom en is hier tevens woonachtig, maar heeft geen binding met het agrarische bedrijf. Hierdoor is er met het gebruik van de woning aan nr. 9a sprake van een gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Voorliggend wijzigingsplan heeft derhalve als doel om deze strijdigheid op te heffen, door de woning aan te duiden als plattelandswoning.



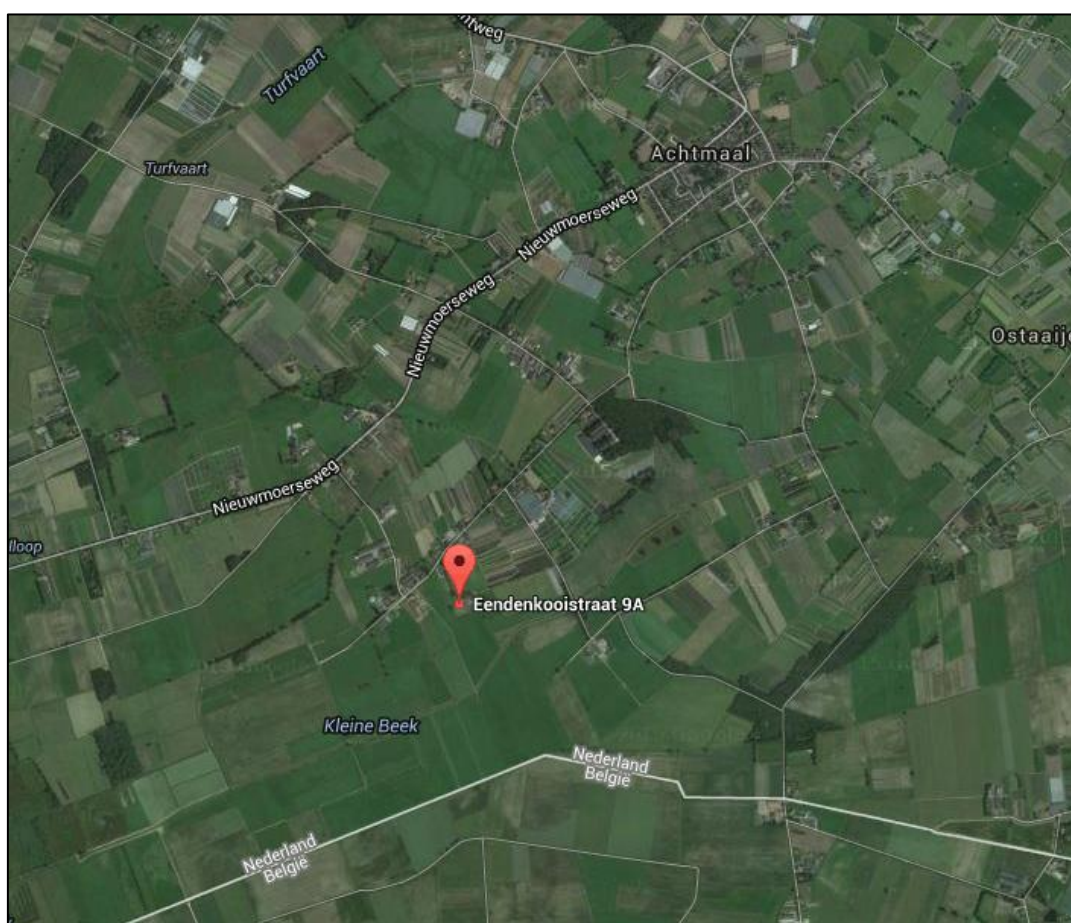
Combinatiekaart van de verbeelding (bestemmingsplan "Buitengebied Zundert") en een luchtfoto. Plangebied wijzigingsplan rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eendenkooistraat 9 en 9a te Achtmaal. De overige bebouwing in deze straat is direct gelegen aan de Eendenkooistraat, terwijl onderhavig plangebied is gelegen op een afstand van 150 meter ten zuiden van de Eendenkooistraat. Het terrein wordt hier met een eigen oprit ontsloten.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich met name door het agrarische grondgebruik. Er is sprake van langgerekte en verkavelde landbouwpercelen en in de omgeving liggen diverse agrarische bedrijven. Ten noordoosten van de projectlocatie is er met name sprake van tuinbouw, terwijl ten westen voornamelijk veehouderijen zijn gelegen. De omgeving herbergt diverse functies, waaronder naast de hoofdzakelijk aanwezige agrarische bedrijvigheid tevens een aantal verspreidliggende burgerwoningen en een hondenschool.

De kom van het dorp Achtmaal is gelegen op een afstand van circa 1,6 kilometer in noordoostelijke richting. Tevens is de locatie op een afstand van omstreeks 600 meter gelegen tot de Belgische grens. Aan de zuidzijde is op een afstand van circa 200 meter de ecologische verbindingszone “Kleine Beek” gelegen. In zuidelijke richting is tot op zeer ruime afstand van de locatie geen sprake van bebouwing, hier prevaleert het agrarische grondgebruik.



Luchtfoto locatie Eendenkooistraat 9a te Achtmaal en een ruimere omgeving.
Bron: Google Earth, 2016.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Planopzet

Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan “Buitengebied Zundert”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 september 2012. Hierna hebben nog diverse herzieningen plaatsgevonden, zoals de “Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied” d.d. 25 februari 2014, het “Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert” d.d. 24 augustus 2015 en de “Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert” d.d. 12 april 2016. De geldende verbeelding is afkomstig uit het bestemmingsplan “Buitengebied Zundert” en de geldende regels zijn volledig te raadplegen in het plan “Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied”.

Het plangebied is bestemd middels de enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, waardoor een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Er zijn ter plaatse twee bedrijfswoningen toegestaan, wegens de toekenning van een maatvoeringsaanduiding. Een bedrijfswoning is hierbij gedefinieerd als ‘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 gelet op de bestemming noodzakelijk is’. Aangezien initiatiefnemer geen binding heeft met het agrarische bedrijf, is reguliere bewoning van Eendenkooistraat 9a derhalve niet passend binnen deze definitie. Om het feitelijke gebruik in overeenstemming te brengen met het juridisch-planologisch toegestane gebruik heeft initiatiefnemer derhalve de wens opgevat om deze woning aan te laten duiden als ‘plattelandswoning’.

Als plattelandswoning mag de woning worden gebruikt door derden die niet functioneel verbonden zijn aan de agrarische inrichting. De woning krijgt hierdoor op basis van de “Wet plattelandswoningen” geen bescherming tegen de milieubelasting van het voormalige eigen bedrijf, zodat de woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van dit agrarische bedrijf. De woning wordt daardoor beschouwd als onderdeel van de inrichting, ook al is hij afgesplitst. Het aanduiden van de woning als plattelandswoning gaat enkel om de bescherming tegen de milieugevolgen van de voormalige eigen landbouwinrichting. Er is geen sprake van een wijziging inzake de bescherming tegen de milieugevolgen van omliggende landbouwinrichtingen. Deze bescherming is voor bedrijfs- en plattelandswoningen overeenkomstig.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.5 biedt de mogelijkheid om middels een wijzigingsplan de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ toe te kennen aan de voormalige bedrijfswoning aan nr. 9a. Onderhavig wijzigingsplan geeft de juridische toestemming voor het bewonen van deze woning door derden die geen binding hebben met het agrarische bedrijf ter plaatse.

Middels een principeverzoek, gedateerd 18 november 2015, heeft de initiatiefnemer het voornemen kenbaar gemaakt aan het college van burgemeester en wethouders

van de gemeente Zundert. Gevraagd is of de gemeente in principe bereid is om medewerking te verlenen aan het aanduiden van de woning aan de Eendenkooistraat 9a te Achtmaal als plattelandswoning. Hierop heeft de gemeente aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Aangezien er geen bouwplannen zijn voor de gronden, zal de feitelijke situatie ter plaatse van de adressen Eendenkooistraat 9 en 9a te Achtmaal niet wijzigen. Voorliggend planvoornemen bestaat dus enkel uit het aanduiden van de woning Eendenkooistraat 9a als plattelandswoning, waardoor het feitelijk gebruik in overeenstemming wordt gebracht met het juridisch-planologisch toegestane gebruik. In deze toelichting wordt per aspect verantwoord dat het planvoornemen uitvoerbaar is.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten. Eveneens behoort het vigerend bestemmingsplan en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid tot het beleidskader waaraan het project aan de Eendenkooistraat 9a te Achtmaal moet voldoen. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

Aangezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is, is er geen sprake van relevant ruimtelijk rijksbeleid. Dit beleid wordt derhalve in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 (Svro 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie RO 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Beoordeling

Volgens de structurenkaart in de Svro 2014 is de projectlocatie gelegen in het 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Vanuit provinciaal perspectief zijn dit de gebieden waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. In onderhavige situatie betreft dit 'de zandgronden ten zuidwesten van Breda, rond Zundert, Rijsbergen en Achtmaal'. Dit gebied is ten eerste aangemerkt als accentgebied, daar dit een belangrijk grootschalig boomteeltgebied betreft dat tot de Europese top wordt gerekend. Ten tweede is er sprake van een groot aandeel vollegrondsteelt.

De doelstelling van de provincie is om de economische positie van de aanwezige agrarische sector in de 'accentgebieden agrarische ontwikkeling' te behouden en te versterken. Hiertoe geldt in beginsel het beleid voor het 'gemengd landelijk gebied' uit de Verordening ruimte 2014, met waar mogelijk onder voorwaarden verruimde mogelijkheden.

In onderhavige situatie is sprake van een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. Gelet op de invulling van de bestemming en de omvang van het agrarische bedrijf is er slechts één woning als bedrijfswoning noodzakelijk. Hierdoor is de tweede bedrijfswoning (nr. 9a) aan de bedrijfsfunctie onttrokken. Indien deze woning wordt aangeduid als plattelandswoning, dan is het reguliere woongebruik door derden toegestaan, maar maakt de woning planologisch gezien nog onderdeel uit van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf. De woning krijgt hierdoor geen bescherming tegen de milieubelasting van het voormalige eigen bedrijf, zodat de woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van het eigen agrarische bedrijf. Indien de bestemming van de woning aan nr. 9a wordt gewijzigd naar de enkelbestemming 'Wonen', zal de woning volledige bescherming gaan genieten tegen de milieugevolgen van het agrarische bedrijf. Hiermee komt het bedrijf aan Eendenkooistraat 9 nagenoeg volledig op slot te staan. Dit is echter voor beide partijen een onwenselijke situatie. Het kiezen voor een optie met een aanduiding plattelandswoning binnen de agrarische bestemming prevaleert derhalve boven het opnemen van een reguliere woonbestemming.

De keuze voor het aanduiden van de woning als plattelandswoning past derhalve binnen de visie die de provincie Noord-Brabant in de Svro 2014 voorstaat voor de accentgebieden agrarische ontwikkeling. De economische positie van de agrarische sector dient in deze gebieden namelijk behouden en versterkt te worden.

Middels het toekennen van de aanduiding is er geen sprake van een wijziging inzake de bescherming tegen de milieugevolgen van omliggende landbouwinrichtingen. De bescherming tegen de milieugevolgen van omliggende landbouwinrichtingen is voor bedrijfs- en plattelandswoningen immers overeenkomstig. De bestemmingswijziging heeft derhalve geen gevolgen voor de positie van de agrarische sector in het gebied.

Conclusie

Het plan past binnen de visie die de provincie Noord-Brabant in de Svro 2014 voorstaat voor de accentgebieden agrarische ontwikkeling.



*Combinatiekaart van de structurenkaart Svro 2014 en een luchtfoto.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.*

4.2.2 Verordening ruimte 2014

Toetsingskader

Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze verordening stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkelingen, de kwaliteitsverbetering van natuur en landschap, de ontwikkeling van de veehouderij en de toegestane functies in de buitenstedelijke gebieden. De genoemde regels zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.



*Combinatiekaart van de integrale plankaart met structuren en aanduidingen Vr 2014 en een luchtfoto.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.*

Voorliggend plangebied is binnen de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Er zijn geen aanduidingen op het plangebied van toepassing. In het gemengd landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelands economie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van de landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr 2014. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkelingen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied', zoals opgenomen in artikel 7 van de Vr 2014. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.

Beoordeling

Artikel 7.7 'Wonen' in 'Gemengd landelijk gebied'

Onderhavig plan heeft betrekking op de wijziging van een woonfunctie, waardoor artikel 7.7 'Wonen' het relevante toetsingskader betreft. In lid 5 van artikel 7.7 is opgenomen dat een plan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Blijkens bovenstaande kan het gebruik van de voormalige bedrijfswoning aan nr. 9a als burgerwoning worden toegestaan op grond van de provinciale regelgeving. Hierbij

geldt als voorwaarde dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is op de locatie reeds sprake van twee bestaande en legale woonfuncties, namelijk de woningen 9 en 9a. Er wordt middels het plan geen nieuwe woonfunctie toegevoegd, waardoor aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan. Bovendien is er binnen het plangebied geen sprake van overtollige bebouwing doordat het agrarische bedrijf ter plaatse nog in werking is en de bestaande bebouwing hiervoor wordt ingezet. Onderhavig initiatief past dus binnen de bepalingen uit artikel 7.7.

Artikel 3.1 'Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit'

In artikel 3.1 wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en dat toepassing wordt gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Dit principe houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat 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.

De voormalige bedrijfswoning aan Eendenkooistraat 9a te Achtmaal is wegens de omvang van het bedrijf ter plaatse niet noodzakelijk als bedrijfswoning en derhalve onttrokken aan de bedrijfsfunctie. De exploitanten van het agrarische bedrijf wonen immers in de bedrijfswoning aan nr. 9. Onderhavige wijziging duidt de woning aan als plattelandswoning, waardoor de bewoning door derden juridisch-planologisch wordt toegestaan. Bovendien wordt de planologische regeling hierdoor in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Er is geen sprake van nieuwbouw of overige veranderingen in het ruimtegebruik ten gevolge van het plan. Middels onderhavig initiatief wordt bestaande bebouwing dus benut, waardoor voldaan wordt aan het principe van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. In onderhavige situatie wordt het gebruik van een voormalige bedrijfswoning toegestaan als plattelandswoning. Er is derhalve geen sprake van een substantiële wijziging in het aantal

verkeersbewegingen ten gevolge van de wijziging. De Eendenkooistraat beschikt over ruim voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer en vervoer t.b.v. de plattelandswoning. Het plan heeft derhalve met zekerheid geen negatieve gevolgen op de verkeerssituatie ter plaatse.

Artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'

In artikel 3.2 van de verordening wordt bepaald dat bij een ruimtelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied, verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Tevens kan het plan, in afwijking van het bovengenoemde, een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen.

Het RRO West-Brabant heeft d.d. 18 december 2014 een "Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" vastgesteld. Deze notitie bevat eenduidige afspraken die de regio West-Brabant en de provincie Noord-Brabant gezamenlijk hebben gemaakt met betrekking tot de toepassing van het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Ontwikkelingen worden hierbij onderscheiden in 3 categorieën:

- 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.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Het afsprakenkader bevat diverse handvatten om te beoordelen tot welke categorie een ontwikkeling behoort. Bovendien worden ook een aantal ontwikkelingen specifiek toebedeeld aan één van de drie categorieën. Het aanduiden van een vrijkomende agrarische bedrijfswoning als 'plattelandswoning' wordt specifiek benoemd als zijnde een categorie 1-ontwikkeling. Dit houdt in dat de beoogde wijziging nauwelijks tot geen landschappelijke invloed behelst en dat er geen extra tegenprestatie nodig is in het kader van de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief passend is binnen de structuur ‘Gemengd landelijk gebied’ en voldoet aan de algemene regels inzake de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het initiatief voldoet aan de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Om aan de woning Eendenkooistraat 9a te Achtmaal middels een wijzigingsplan de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ toe te kennen, is het noodzakelijk om het planvoornemen te toetsen aan de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Zundert”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 september 2012. Hierna hebben nog diverse herzieningen plaatsgevonden, zoals de “Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied” d.d. 25 februari 2014, het “Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert” d.d. 24 augustus 2015 en de “Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert” d.d. 12 april 2016. De geldende verbeelding is afkomstig uit het bestemmingsplan “Buitengebied Zundert” en de geldende regels zijn volledig te raadplegen in het plan “Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied”. In de regels is in artikel 4.7.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste aanduiding te kunnen toekennen.

Beoordeling

Navolgend zijn de voorwaarden opgesomd uit de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.7.5 en is tevens benoemd waarom onderhavig initiatief hieraan voldoet.

Artikel 4.7.5 Wijziging ten behoeve van een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ toe te kennen ten behoeve van het bewonen van de (voormalige) bedrijfswoning door derden onder de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van een bestaande woning, deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing indien de aanduiding ‘-bedrijfswoning’ is toegekend of indien er feitelijk geen woning binnen de bestemming aanwezig is;*

Op de locatie is sprake van twee bestaande en planologisch bestemde bedrijfswoningen, waarvan enkel aan Eendenkooistraat 9a de genoemde aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ zal worden toegekend. De genoemde aanduiding ‘-bedrijfswoning’ is niet opgenomen. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

- b. Er is sprake van een nog actief reëel of volwaardig agrarisch bedrijf. Indien hierover twijfel bestaat wordt er advies gevraagd aan de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen;*

Er is nog sprake van een actief reëel en volwaardig agrarisch bedrijf aan Eendenkooistraat 9, zijnde een rundvee- en paardenhouderij met akkerbouw. De exploitanten van dit bedrijf wonen bovendien in de andere bedrijfswoning op de locatie, zijnde nr. 9. Het bedrijf is nog volledig in werking, enkel de tweede bedrijfswoning, nr. 9a, is in eigendom van derden.

c. De plattelandswoning wordt gebruikt als burgerwoning. Er is geen sprake van huisvesting van seizoensarbeiders;

Initiatiefnemer gebruikt de plattelandswoning als burgerwoning. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan. Er is geen sprake van de huisvesting van seizoensarbeiders.

d. Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de plattelandswoning;

Om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning is enerzijds onderzoek uitgevoerd in het kader van milieuzonering en anderzijds onderzoek naar de luchtkwaliteit. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door De Roever omgevingsadvies en toegevoegd bij onderhavige toelichting in respectievelijk Bijlage 1 en Bijlage 2. De resultaten van deze onderzoeken zijn bovendien uitgebreid uiteengezet in paragraaf 5.8 en 5.10.

Samengevat is in het kader van milieuzonering onderzocht of wordt voldaan aan de richtafstanden ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar. Uit het uitgevoerde onderzoek volgt dat de woning aan Eendenkooistraat 9a voor vrijwel alle omliggende milieubelastende functies buiten de richtafstanden in het kader van milieuzonering uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 is gelegen. Wel is de locatie gelegen binnen de richtafstand ten aanzien van geur van de varkenshouderij aan de Eendenkooistraat 10. Derhalve is van dit bedrijf een geurberekening uitgevoerd o.b.v. een worst case scenario. Hieruit volgt dat de geurbelasting op Eendenkooistraat 9a ruimschoots onder de toegestane geurnorm blijft. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies.

Verder moet onderzocht worden of wordt voldaan aan de normen inzake de luchtkwaliteit ten gevolge van de emissie van het bedrijf aan de Eendenkooistraat 9. Uit het uitgevoerde onderzoek volgt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

e. Indien de bestemming aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' dan mag de plattelandswoning de intensivering van het boomteeltontwikkelingsgebied niet belemmeren;

De bestemming grenst aan alle zijden aan de bestemming 'Agrarisch'. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.

- f. De uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en overige functies mogen niet onevenredig worden geschaad;*

In Bijlage 1 is het onderzoek van De Roever omgevingsadvies toegevoegd naar de richtafstanden in het kader van milieuzonering voor de omliggende milieubelastende functies. Naast de onderzoeksvraag of ter plaatse van Eendenkooistraat 9a sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat, beantwoordt dit onderzoek tevens de vraag of omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen worden geschaad.

Uit het onderzoek volgt ten eerste dat Eendenkooistraat 9a is gelegen buiten de richtafstanden van vrijwel alle omliggende functies, behoudens de richtafstand ten aanzien van geur behorende bij de varkenshouderij aan de Eendenkooistraat 10. Middels een worst-case berekening van de geurbelasting is aangetoond dat voor de woning aan de Eendenkooistraat 9a ruimschoots aan de gestelde geurnormen kan worden voldaan. Tussen de varkenshouderij aan de Eendenkooistraat 10 en de plattelandswoning aan Eendenkooistraat 9a bevindt zich bovendien de bestaande woning aan de Eendenkooistraat 8a en de bedrijfswoning aan Eendenkooistraat 9. De plattelandswoning vormt reeds daarom geen belemmering voor de varkenshouderij aan de Eendenkooistraat 10.

Daarnaast, door de woning aan de Eendenkooistraat 9a aan te duiden als plattelandswoning, wordt de woning blijvend beschouwd als onderdeel van de ter plaatse gevestigde veehouderij. Een plattelandswoning en bedrijfswoning worden wat betreft de milieugevolgen van omliggende agrarische bedrijven en overige functies gelijkwaardig beschermd. Ten aanzien van het aspect geur afkomstig van veehouderijen geldt immers dat de plattelandswoning op grond van de Wet geurhinder en veehouderij wordt aangemerkt als een woning behorend tot een veehouderij (of op of na 19 maart 2000 behorend tot een veehouderij), waardoor enkel een toetsing aan vaste afstanden (50 meter tot emissiepunt en 25 meter tot de gevel van het dierenverblijf) geldt. Aan de vaste afstanden wordt ruimschoots voldaan. Daar er sprake is van een bestaande voormalige bedrijfswoning, zorgt onderhavige wijziging derhalve niet voor een wijziging inzake de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en overige functies.

Tot slot is de bedrijfswoning aan nr. 9 in alle windrichtingen dichterbij de omliggende bedrijvigheid gelegen dan de woning aan nr. 9a. De woning aan nr. 9 is derhalve altijd reeds meer beperkend voor de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en overige functies dan nr. 9a. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid heeft geen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijvigheid.

- g. De plattelandswoning blijft onderdeel van deze bestemming. Het agrarisch bedrijf kan geen nieuwe bedrijfswoning binnen deze bestemming bouwen, artikel 4.7.4 is dan ook niet meer van toepassing;*

Deze voorwaarde wordt in acht genomen.

- h. Er mag geen nieuwe inrit/oprit worden gerealiseerd, tenzij er een verbeterde ruimtelijke kwaliteit ontstaat en er geen afbreuk gedaan wordt aan de stedenbouwkundige beeldkwaliteit en verkeersveiligheid;*

Er wordt geen nieuwe inrit/oprit gerealiseerd. Beide woningen worden via dezelfde inrit/oprit ontsloten.

- i. Er kunnen geen bedrijfsgebouwen ten behoeve van de plattelandswoning worden opgericht;*

Deze voorwaarde wordt in acht genomen, nieuwbouw van bedrijfsgebouwen t.b.v. de plattelandswoning is niet aan de orde.

- j. De bouwregels voor de bedrijfswoning zijn overeenkomstig van toepassing.*

Deze voorwaarde wordt in acht genomen.

Conclusie

Onderliggend planvoornemen past binnen de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.5 van het vigerend bestemmingsplan. Hierdoor kan aan de voormalige bedrijfswoning aan de Eendenkooistraat 9a te Achtmaal de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' worden toegekend.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)wijzigingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tevens moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Echter, gelet op de beperkte omvang van het initiatief is er zowel op grond van de Wet milieubeheer, het Besluit m.e.r., als de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), geen sprake van een plan waarvoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Het planvoornemen is getoetst aan de verschillende milieuaspecten, waarna gemotiveerd is waarom het milieuaspect geen belemmering is voor het planvoornemen. Hieronder wordt verslag gedaan van de verschillende milieuaspecten.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit.

Aangezien dit wijzigingsplan geen nieuwe fysieke bouwmogelijkheden mogelijk maakt, maar enkel het gebruik van de voormalige bedrijfswoning aan de Eendenkooistraat 9a als plattelandswoning toestaat, is het niet noodzakelijk om voor alle aspecten uitgebreide milieuonderzoeken uit te laten voeren. Van belang is enkel dat de bestemmingswijzing passend is binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening en tevens uitvoerbaar is. In de volgende paragrafen wordt per milieuaspect verantwoord of er belemmeringen zijn om de bestemmingswijziging plaats te laten vinden.

5.2 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste

functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Aangezien voorliggend planvoornemen geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt en er reeds sprake is van een bestaande woonfunctie aan Eendenkooistraat 9a, is het niet noodzakelijk om ten behoeve van dit wijzigingsplan een bodemonderzoek uit te laten voeren.

Bovendien zullen er in de beoogde situatie ten aanzien van de functiewijziging geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden, waardoor de bodemkwaliteit wordt gewaarborgd. Het aspect bodem is dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3 Waterhuishouding

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Voorliggend planvoornemen wijzigt alleen het toegestane gebruik van de woning. De bestaande perceelsindeling, bebouwing en het gebruik van de gronden blijft behouden. Het huidige watersysteem blijft in stand, aangezien op de gronden geen veranderingen plaatsvinden door de bestemmingswijziging. De beoogde waterhuishoudkundige situatie is derhalve gelijk aan de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Een nadere toetsing aan het aspect water is ten behoeve van de bestemmingswijziging dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. De CHW van de provincie Noord-Brabant toont binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten.

In de directe omgeving van het plangebied is de oprit van de locatie, zijnde een zijtak van de Eendenkooistraat, welke verder doorloopt buiten het plangebied richting het oosten, aangeduid als een lijn van redelijk hoge waarde. Dit betreft een historische lijn in het landschap, die voortkomt uit de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Onderhavig initiatief heeft echter geen gevolgen voor deze lijn, aangezien deze geen onderdeel uitmaakt van het plangebied. Bovendien is er geen sprake van ruimtelijke ingrepen en/of nieuwbouw. Het initiatief behelst enkel het toestaan van het gebruik van de voormalige bestaande

bedrijfswoning als plattelandswoning. Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor de voorziene bestemmingswijziging.

5.5 Archeologie

Aan het aspect archeologie dient getoetst te worden om zoveel als mogelijk het bodemarchief te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Ten behoeve van het behoud van eventuele archeologische verwachtingswaarden heeft de gemeente Zundert archeologische dubbelbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Zundert”. Ter plaatse van het plangebied aan de Eendenkooistraat 9 en 9a te Achtmaal is geen archeologische dubbelbestemming toegekend. Er is derhalve geen sprake van een archeologische verwachting op de planlocatie.

Bovendien betreft het planvoornemen enkel het aanduiden van de woning aan de Eendenkooistraat 9a als plattelandswoning. Zoals eerder toegelicht is er geen sprake van nieuwbouw of bodemingrepen. Het initiatief heeft derhalve geen effect op eventueel aanwezige archeologische waarden.

5.6 Natuur

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied (Natura 2000-gebieden). Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Daarnaast is op 1 april 2002 de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortenbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortenbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde soorten binnen de grenzen van het projectgebied. Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het projectgebied. Vanuit deze kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

In onderhavig planvoornemen blijft de bestaande situatie op het perceel gehandhaafd. De wijziging betreft enkel dat de woning aan Eendenkooistraat 9a zal worden bewoond door derden die geen binding hebben met het agrarische bedrijf ter plaatse. Er vinden geen werkzaamheden plaats die van invloed kunnen zijn op het aspect flora en fauna. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied betreft de Brabantse Wal op een afstand van ruim 12 km. Het dichtstbijzijnde Belgische Natura 2000-gebied betreft De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld op een afstand van

ruim 600 meter. Op de locatie aan de Eendenkooistraat 9a is reeds sprake van een jarenlange bewoning. Middels het toekennen van de aanduiding plattelandswoning vindt er geen wijziging plaats welke relevant is voor de beschermde natuurgebieden. Er is geen sprake van fysieke ingrepen in natuur of relevante emissies. Het gebruik van een burgerwoning op een dergelijke ruime afstand (0,6 km en verder) heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten. De beschermde natuurgebieden zijn gelegen buiten de invloedssfeer van onderhavige ontwikkeling.

Het aspect natuur vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Akoestiek - wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art. 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Voorliggend planvoornemen betreft enkel het aanduiden van een bestaande woning als plattelandswoning, zodat de voormalige bedrijfswoning mag worden bewoond door derden. Middels voorliggend wijzigingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï is met betrekking tot dit wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige functies.

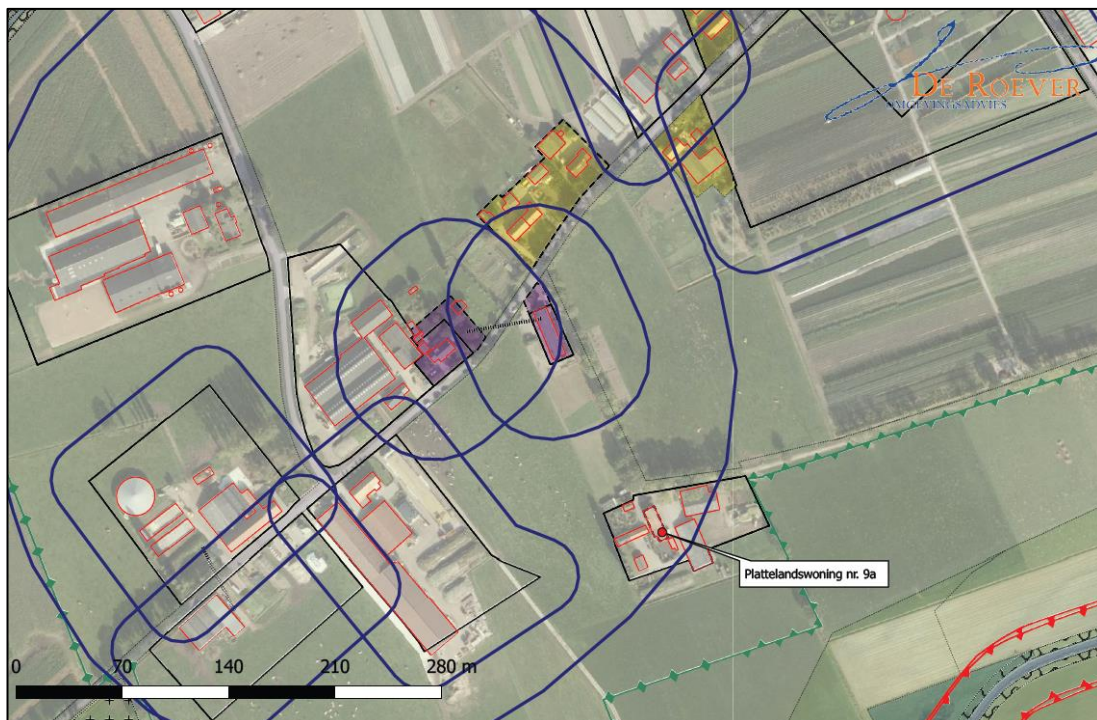
Onderhavige wijziging betreft het aanduiden van de woning Eendenkooistraat 9a als plattelandswoning. Een plattelandswoning betreft een woning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting die door een derde bewoond mag worden en voor de toepassing van de diverse wetgeving voor die inrichting wordt

beschouwd als onderdeel van die inrichting. Een plattelandswoning geniet wat betreft milieubescherming voor omliggende functies dezelfde bescherming als een bedrijfswoning. Het toevoegen van de aanduiding heeft derhalve geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies, zoals uitgebreid toegelicht in paragraaf 4.3.1. Een plattelandswoning wordt bovendien o.g.v. de Wet plattelandswoningen niet beschermd tegen de milieugevolgen van de voormalige eigen veehouderij, behoudens het aspect luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit is derhalve nader onderzocht en uiteengezet in paragraaf 5.10.

De plattelandswoning heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel relevant om te beschouwen of er ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wegens milieuzonering.

Door De Roever omgevingsadvies is in april 2016 een onderzoek uitgevoerd in het kader van milieuzonering. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 1. Voor de richtafstanden van milieubelastende functies is gebruik gemaakt van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. In het uitgevoerde onderzoek zijn de milieubelastende functies in de directe omgeving inzichtelijk gemaakt, evenals de bijbehorende richtafstanden. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Hieruit volgt dat de plattelandswoning aan Eendenkooistraat 9a enkel binnen de richtafstand is gelegen van de varkenshouderij aan de Eendenkooistraat 10. Dit betreft een richtafstand van 200 meter wegens het aspect geur. Derhalve is een berekening gemaakt van de geurbelasting afkomstig van dit bedrijf op basis van een worst case scenario. De gemeente Zundert hanteert voor burgerwoningen in het buitengebied een maximale geurbelasting van $14,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de berekende belasting ten gevolge van Eendenkooistraat 10 ruimschoots onder deze waarde blijft. Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat voor wat betreft het aspect geur afkomstig van veehouderijen geldt dat de plattelandswoning op grond van de Wet geurhinder en veehouderij wordt aangemerkt als een woning behorend tot een veehouderij (of op of na 19 maart 2000 behorend tot een veehouderij), waardoor enkel een toetsing aan vaste afstanden (50 meter tot emissiepunt en 25 meter tot de gevel van het dierenverblijf) geldt. Aan de vaste afstanden wordt ruimschoots voldaan, waardoor tevens kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur afkomstig van Eendenkooistraat 10.

Concluderend volgt uit het uitgevoerde onderzoek dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van bedrijven en milieuzonering.



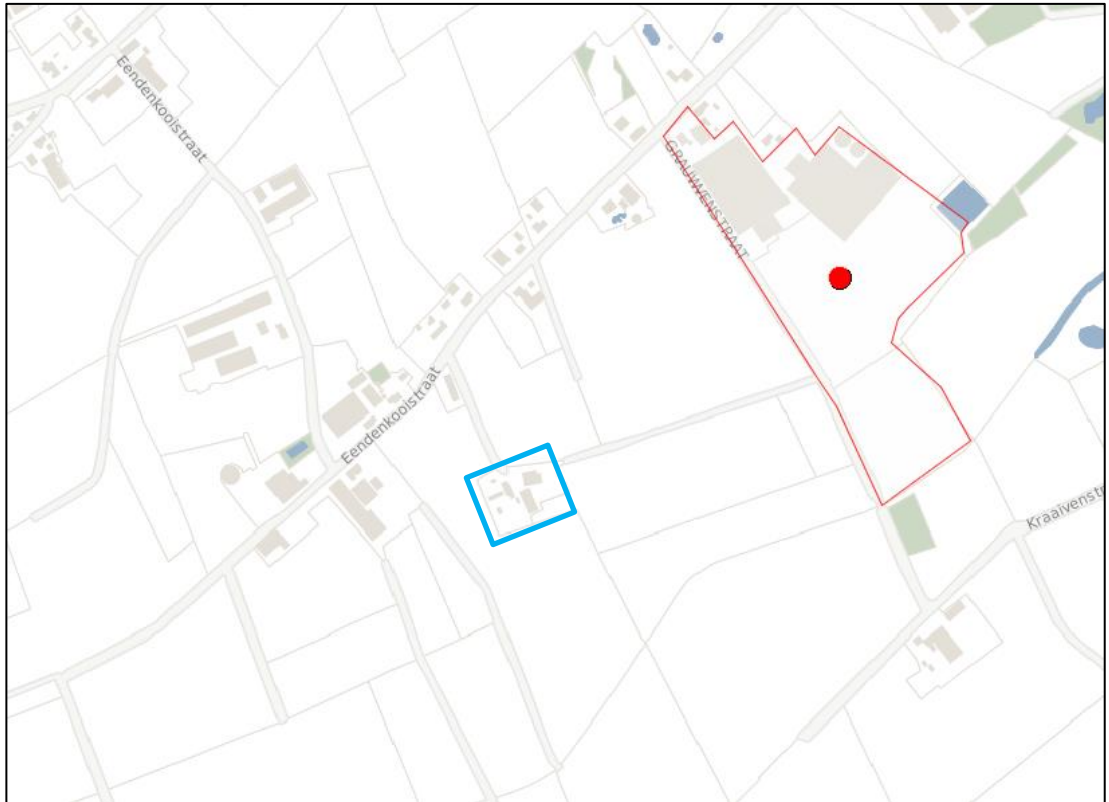
Situatietekening richtafstanden bedrijven en milieuzonering. Bron: Onderzoek milieuzonering - De Roever omgevingsadvies, 2016.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een inrichting, transportroute of luchthaven een ongeval kan veroorzaken, waarbij mensen die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben, om het leven zouden kunnen komen. Bij een nieuwe ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of vanaf het nieuwe kwetsbare object voldoende afstand tot de bestaande risicobron is aangehouden.

Ten noordoosten van het plangebied is aan Eendenkooistraat 5 een inrichting gelegen met een mogelijke risicobron. Uit het rapport van de risicokaart volgt dat het hier gaat om een inrichting met twee bovengrondse propaantanks van 5 m³, zonder PR 10⁻⁶ risicocontour. Bij het ontbreken van een dergelijke contour wordt een veiligheidsafstand van 10 meter voorgeschreven op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 350 meter tot de grens van deze inrichting, dus ruim buiten de invloedssfeer van beide tanks. Blijkens de risicokaart is er geen sprake van andere risicobronnen in de directe omgeving.

Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor het toevoegen van de aanduiding. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



*Uitsnede van de risicokaart met het plangebied blauw omkaderd weergegeven.
Bron: nederland.risicokaart.nl, 2016.*

5.10 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Derhalve is door De Roever omgevingsadvies in april 2016 onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 2.

Het project zelf (het realiseren van een plattelandswoning) draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het project zelf hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel dient beschouwd te worden of er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit en dat de functiewijziging niet zorgt voor het schaden van de belangen van het bedrijf aan de Eendenkooistraat 9.

Wanneer een woning wordt bestemd als plattelandswoning, wordt deze woning volgens de systematiek van de "Wet plattelandswoningen" niet beschermd tegen de milieugevolgen van de voormalige eigen veehouderij. Dit geldt voor alle milieuaspecten, behalve voor luchtkwaliteit (conform uitspraak ABRvS 201306630/5/R3 d.d. 4 februari 2015. Voor luchtkwaliteit gelden derhalve de reguliere luchtkwaliteitsregels volgens titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

Middels het uitgevoerde onderzoek is inzichtelijk gemaakt of ter plaatse van de woning Eendenkooistraat 9a sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit en of het bedrijf aan Eendenkooistraat 9 onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Hiervoor zijn berekeningen uitgevoerd van de immissie van PM_{10} , NO_x en $PM_{2,5}$ van het bedrijf aan Eendenkooistraat 9 en heeft toetsing plaatsgevonden aan de hiervoor geldende grenswaarden.

Uit de berekeningen volgt dat voor zowel PM_{10} , NO_x en $PM_{2,5}$ ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden op de woning aan de Eendenkooistraat 9a. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het agrarische bedrijf aan de Eendenkooistraat 9 niet in haar belangen wordt geschaad door de plattelandswoning.

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het wijzigingsplan is vertaald. Het wijzigingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan en worden in navolgende paragrafen besproken.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Planregels

De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels en overgangs- en slotregels. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij voorliggend wijzigingsplan slechts verwezen naar de geldende regels uit het moederplan. In de regels van het wijzigingsplan zullen de regels van het moederplan onverkort van toepassing worden verklaard.

6.3 Verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige planologische situatie en de gewenste wijziging. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Onderhavig initiatief wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsplan. Dit houdt in beginsel in dat het plan enkel gewijzigd kan worden, conform de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op de verbeelding blijven derhalve de bestaande bestemmingen en aanduidingen van toepassing. Deze bestemmingen en aanduidingen worden echter aangevuld met de, conform de wijzigingsbevoegdheid, toe te kennen functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' ter plaatse van de woning Eendenkooistraat 9a. Voor het overige blijft de verbeelding ongewijzigd ten opzichte van het vigerende planologische regime.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het wijzigingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Onderhavig plan maakt geen nieuwe bouwactiviteiten mogelijk, anders dan de bestaande mogelijkheden. Een exploitatieplan is derhalve niet benodigd.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is geen exploitatieplan benodigd. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening.

