

Toelichting

wijzigingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Gaardsebaan 21”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2016-05-17
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.WPgaardsebaan21-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel:	Wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Gaardsebaan 21'
Opdrachtgever:	Mevr. R. Smits-Lazeroms Gaardsebaan 21 4881 ME ZUNDERT
Ontwerp:	 Minnelingsebrugstraat 4a 4885 KP ACHTMAAL Tel: 076-5990340 Fax: 076-5984675 www.schoenmakersadvies.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	150750
Rapportnummer:	150750.01
Datum:	17 mei 2016
Status:	Vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie.....	7
2.1	Bestaande situatie.....	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	9
3.1	Algemeen	9
3.1	Europees- en rijksbeleid.....	9
3.3	Beleid provinciaal niveau	11
3.4	Beleid gemeentelijk niveau	16
Hoofdstuk 4	Planuitgangspunten	18
4.1	Ruimtelijke structuur	19
4.2	Functionele structuur.....	19
4.3	Cultuurhistorie en archeologie.....	19
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	28
5.1	Juridische planbeschrijving	28
5.2	Beëindiging agrarisch bedrijf.....	28
5.3	Boomteeltontwikkelingsgebied	28
5.4	Bestemmingsvlak	28
5.5	Voormalige bedrijfsgebouwen.....	28
5.6	Aantal woningen	28
5.7	Onevenredige beperking.....	29
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlagen:

1. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Afzonderlijke bijlage:

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert heeft de locatie Gaardsebaan 21 de bestemming 'Agrarische – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bomenteelt'. Het agrarische bedrijf op de locatie is al enige tijd beëindigd en wordt niet voortgezet. Er is geen sprake meer van een bedrijfswoning en de bestemming van de woning en bijbehorende gronden dienen omgezet te worden naar een woonbestemming.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Gaardsebaan in het buitengebied van Zundert. De planlocatie is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie S, onder het nummers 0273 en 0274. In figuur 1 en 2 is de planlocatie weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop de planlocatie



Figuur 2: Luchtfoto met daarop de planlocatie

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie Gaardsebaan 21 in Zundert ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Op 4 september 2014 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en gedeeltelijk in werking getreden. Daarnaast vigeert de correctieve herziening Buitengebied Zundert. Deze is op 4 september 2014 vastgesteld.

Voor het buitengebied van de gemeente Zundert is een reparatieplan Buitengebied Zundert vastgesteld op 24 augustus 2015.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

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

In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

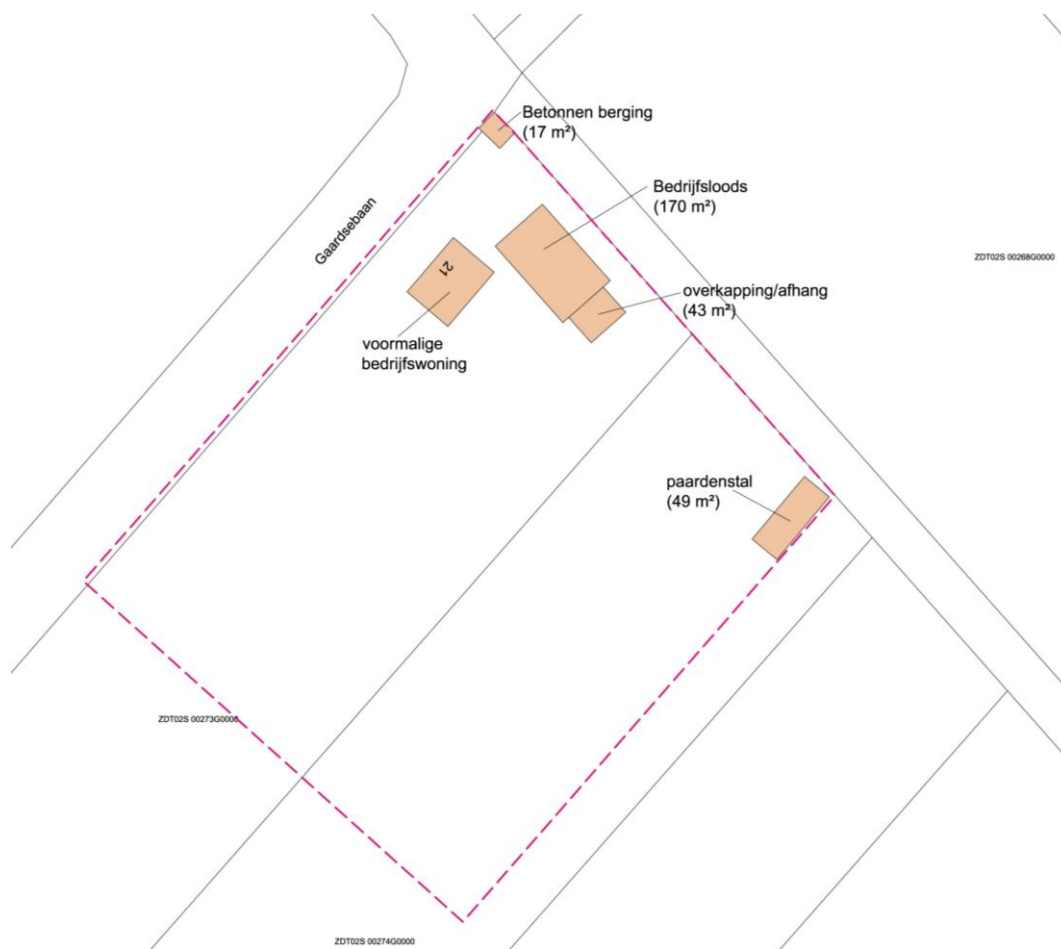
Op de planlocatie Gaardsebaan 21 is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Daarachter staat een grote bedrijfsloods van 170 m² met daaraan een overkapping (afhang) van 43 m², die momenteel gebruikt wordt voor de opslag van hooi en stro. Tegen de oostelijke perceelsgrens staat een paardenstal met overkapping van 49 m² en op de hoek staat een betonnen berging van 17 m².



Figuur 3: Bestaande Situatie



Figuur 4: Foto's bestaande situatie Gaardsebaan 21



Figuur 5: Schematisch overzicht bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige wijzigingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Gaardsebaan 21 opgenomen.

3.2 Europees- en rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.2.3 *Wet op de archeologisch monumentenzorg (nota belvedere)*

In de nota belvedere staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering

voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvedere.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan.

De gemeente Zundert heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder paragraaf 3.3.1 en 5.3.

3.2.4 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

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

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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

In paragraaf 5.4 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie

3.2.5 Ecologie

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

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen

één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. De planlocatie valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Flora- en Faunawet

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

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

Natuurbeschermingswet 1998

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

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

Het aspect Flora en Fauna komt in paragraaf 5.8 aan bod.

3.3 Beleid provinciaal niveau

3.3.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

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

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord- Brabant

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

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

1. Ontwikkelen

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

2. Ordenen

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

3. Beschermen

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

4. Regionaal samenwerken

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

5. Stimuleren

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

Uit figuur 6 blijkt dat de planlocatie ligt in de groenblauwe structuur, een gedeelte van de planlocatie valt binnen de groenblauwe mantel en het andere gedeelte binnen het kerngebied groenblauw.



Figuur 6: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een ander functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor natuur- en waterfuncties.

De provincie wil het volgende bereiken in de groenblauwe structuur:

1. een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit;
2. een robuuste en veerkrachtige structuur;
3. de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken;
4. de gebruikswaarde van natuur en water verbeteren.

Binnen de groenblauwe structuur onderscheidt de provincie drie perspectieven

1. het kerngebied groenblauw;
2. de groenblauwe mantel;
3. de gebieden voor waterberging.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijk omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Kerngebied groenblauw

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur met de ecologische verbindingszones en waterstructuren zoals beken en kreken. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

De ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Brabant. Deze gebieden hebben de hoofdfunctie natuur. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd. Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern gelden de EHS-spelregels, zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Ecologische verbindingszones vormen de groene schakels die de Brabantse natuurgebieden in de EHS met elkaar verbinden. Planten en vooral dieren kunnen zich daardoor van het ene naar het ander natuurgebied verplaatsen. Ze functioneren als trekroutes en ook als leef- en voortplantingsgebied. Verbindingszones zijn veelal langgerekte landschapselementen langs waterlopen - de zogenaamde natte verbindingszones - of door het agrarische gebied - de zogenaamde droge verbindingszones. Verbindingszones dragen ook bij aan het recreatieve medegebruik, het waterbeheer en versterken de kwaliteit van het landschap.

De planlocatie bestaat uit een voormalige boomteeltbedrijf. Het herbestemmen van de locatie naar 'Wonen' is een dermate kleinschalige ontwikkeling, die in positieve zin bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen van de groenblauwe structuur. De beoogde ontwikkeling op de locatie Gaardsebaan 21 past binnen de beleidsregels van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015)

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

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

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In figuur 7 is de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) weergegeven voor de locatie Gaardsebaan 21. Uit de figuur 7 blijkt dat de planlocatie ligt binnen de structuur Groenblauwe mantel en de aanduiding beperkingen veehouderij heeft.



Figuur 7: Uitsnede kaarten behorende bij Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

Structuur: Groenblauwe mantel

Een plan gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Voor wonen geldt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In afwijking hierop (verbod op nieuwvestiging) kan een plan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.

In artikel 6.7 lid 5 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-07-2015) is aangegeven dat een plan kan 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.

Op het perceel is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Het initiatief is om deze locatie in gebruik te nemen als burgerwoning. De woning wordt niet in meerdere woonfuncties gesplitst. Op de locatie blijft circa 187 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing behouden. In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat bij voormalige bedrijfslocaties tot 200 m² aan voormalige bedrijfsbebouwingen gehandhaafd mogen worden.

Aanduiding beperkingen veehouderij

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Gaardsebaan 21 heeft geen betrekking op een veehouderij. De regels met betrekking tot beperkingen veehouderij hoeven hierdoor niet in acht worden genomen.

Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders 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;
- in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Voor het beoogde initiatief wordt gebruik gemaakt van bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf. In de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er blijft circa 187 m² van de circa 279 m² aanwezige bebouwing behouden.

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

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

De beoogde ontwikkeling op de locatie Gaardsebaan 21 te Zundert bevordert de ruimtelijke kwaliteit, er vinden geen onevenredige effecten plaats. De agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De directe aansluiting op de aanwezige infrastructuur blijft behouden.

De provincie heeft een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. De regio West-Brabant heeft hierna de notitie 'Toepassen Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld, waarin de nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap zijn verwerkt.

In de notitie zijn drie categorieën onderverdeeld:

- 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 relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van naturen 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 bestemmingswinst.

Onder de categorie 2 valt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m² en overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing resteert. De beoogde ontwikkeling op de locatie Gaardsebaan 21 te Zundert valt onder categorie 2, aangezien het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 4.050 m² en overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Ontwikkelingen die onder categorie 2 vallen hebben een relatief beperkte invloed op de omgeving en worden beschouwd als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied. De landschappelijke inpassing is een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van architectuur, aanleg landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop. Bij de invulling van de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van maatwerk per locatie. In bijlage 1 is de rapportage Kwaliteitsverbetering van het landschap inclusief het landschapsplan toegevoegd. Voor de motivatie, plantsoorten en dergelijke wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 1.

Het voorgenomen initiatief op de locatie Gaardsebaan 21 past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) van de provincie Noord-Brabant.

3.4 Beleid gemeentelijk niveau

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 4 september 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert.

De locatie Gaardsebaan 21 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Over het bouwvlak ligt de functieaanduiding 'boomteeltbedrijf'. Over de locatie ligt tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Figuur 8: Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.11) opgenomen, waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfslocatie de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m²;
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. Mag maximaal één bestaand bijgebouw (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.
 4. in afwijking van het bepaalde onder 1 kan het college besluiten om in bepaalde gevallen waar maatwerk gevraagd wordt, meer m² toe te staan tot maximaal 600 m², indien het bedrijfsgebouw bestaat uit één schuur of loods welke bouwkundig één geheel is en niet te slopen is tot 200 m²;
- 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 2 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 terinzagelegging van het ontwerp van dit plan wel sprake was van een

- aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
- h. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
- i. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

In hoofdstuk 5 planbeschrijving wordt ingegaan op de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan, kortheidshalve wordt daar naar toe verwezen.

3.4.2 *Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied*

De correctieve herziening Buitengebied Zundert is op 4 september 2014 vastgesteld. Het bepaalde in artikel 4.7.11 bevat geen onderdeel van deze herziening.

3.4.3 *Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert*

Het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 28 augustus 2015 vastgesteld. Het bepaalde in artikel 4.7.11 is op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfslocatie de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'twee aaneen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch', 'Agrarisch-AHS plus', 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden-Beekdal', 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m²;
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 - 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 - 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaand bijgebouw (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;
- 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 2 wooneenheden;
 - 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 aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
- h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke structuur

Het bebouwingspatroon op de locatie verandert niet.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Algemeen

De voormalige agrarische bedrijfslocatie, wordt omgezet naar een burgerwoning waarbij de bestaande bedrijfsloods wordt behouden.

4.2.2 Verkeer en parkeren

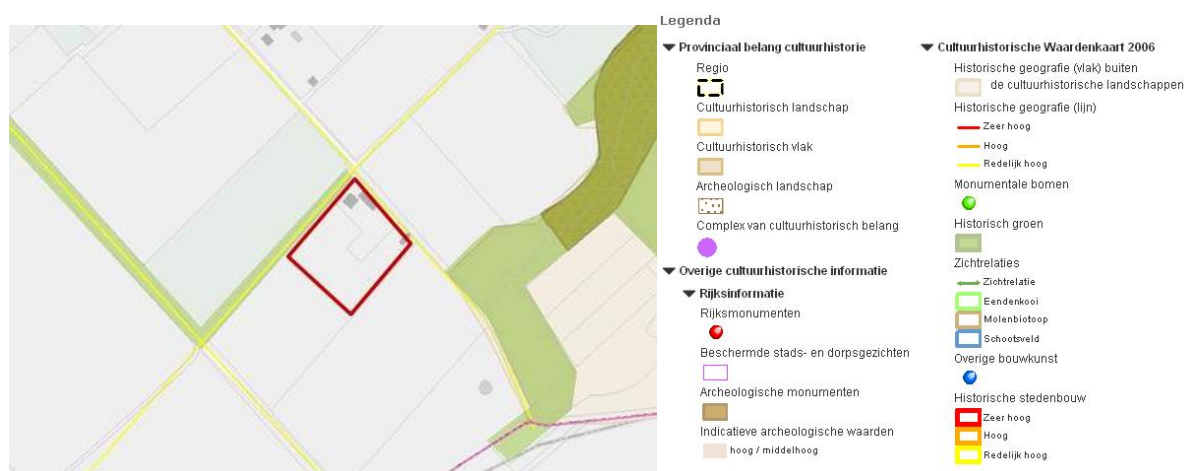
De Gaardsebaan is een doorgaande weg voor zowel voor gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

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

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



Figuur 9: Uitsnede Cultuur Historische Waardenkaart 2010, provincie Noord-Brabant

De planlocatie ligt op de Cultuurhistorische waardenkaart (zie figuur 9) ligt in een gebied waar geen cultuurhistorische of archeologische waarde bekend zijn. Daarom wordt een dergelijk gebied behandeld als een zone met een middelhoge archeologische verwachting. De beplanting aan de Gaardsebaan is aangemerkt als

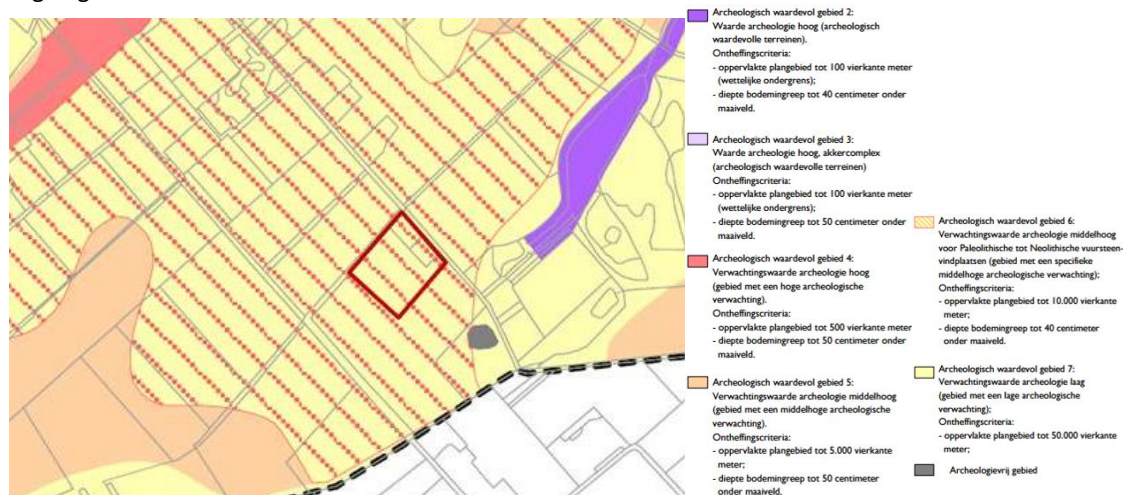
historisch groen. De Gaardsebaan is een oude historische geografische lijn met redelijk hoge waarde. Het historische groen en historische geografische lijn liggen buiten de planlocatie en worden door de ontwikkeling niet aangetast.

De cultuurhistorische- en archeologische waarden worden in het gemeentelijk beleid gewaardeerd en beschermd door de nota archeologie en de doorvertaling naar het bestemmingsplan.

4.3.2 Archeologie

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

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. In figuur 10 is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart ter plaatse van de planlocatie weergegeven. Uit de beleidskaart blijkt dat de planlocatie in het 'archeologisch waardevol gebied 5' is gelegen.



Figuur 10: Uitsnede Archeologische beleidskaart, gemeente Zundert

De beleidscategorie Archeologisch waardevol gebied 6: verwachtingswaarde archeologie middelhoog. Deze beleidscategorie omvat de categorie 'middelhoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is specifiek archeologisch vooronderzoek, gericht op het aantreffen van vuursteenvindplaatsen en om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 10.000 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 40 centimeter onder maaiveld.

In het bestemmingsplan buitengebied Zundert is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Op de planlocatie worden geen bouwwerken opgericht of grondwerkzaamheden uitgevoerd. Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Milieu- en overige aspecten

4.4.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere

gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

De woning aan de Gaardsebaan 21 is in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. De voormalige agrarische bedrijfswoning is ook benoemd als een geluidsgevoelig object in de Wet geluidshinder.

Door de beoogde ontwikkeling zal er in de zin van de Wet geluidhinder geen verandering plaats vinden. Een verder onderzoek zal dan ook niet benodigd zijn.

4.4.2 Bodem

De voormalige bedrijfswoning op de locatie Gaardsebaan is derhalve in gebruik is als woning. De functie van woning blijft ongewijzigd. Een bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4.3 Luchtkwaliteit

Conform de Wet luchtkwaliteit kan elk project dan NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er wordt geen extra woning toegevoegd, dit geeft geen toename van het verkeer op de Gaardsebaan te Zundert. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.4.4 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

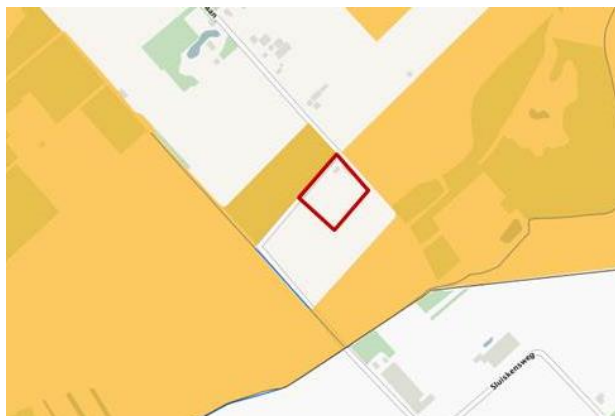
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

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'.



Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend. De bestaande voormalige bedrijfswoning is al aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de Gaardsebaan. Enkel de bestemming wordt omgezet.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

Het beleid van het Waterschap Brabantse Delta is dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Door de beoogde ontwikkeling wordt het verhard oppervlak afgenomen door de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen. Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en er geen uitbreiding van de verharding is, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit wijzigingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

4.4.5 Hinder

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

Milieuzones

In de onderstaande tabel zijn de milieuzones van de relevante in omgeving aanwezige bedrijven vermeld. De aangegeven afstanden zijn gerelateerd aan de CBI-code, de richtafstanden komen uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Tenzij er voorzieningen worden getroffen die een kleinere afstand rechtvaardigen, dienen de richtafstanden als maatgevend te worden aangehouden.

Naam inrichting	Straat	Nr.	Omschrijving inrichting	SBI	Richtafstanden in meters				Indices		
					Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Visueel	Bodem
MTS Kerstens – Oostvogels	Gaardse baan	15a	boomteelt	011	10	10	30C	10			

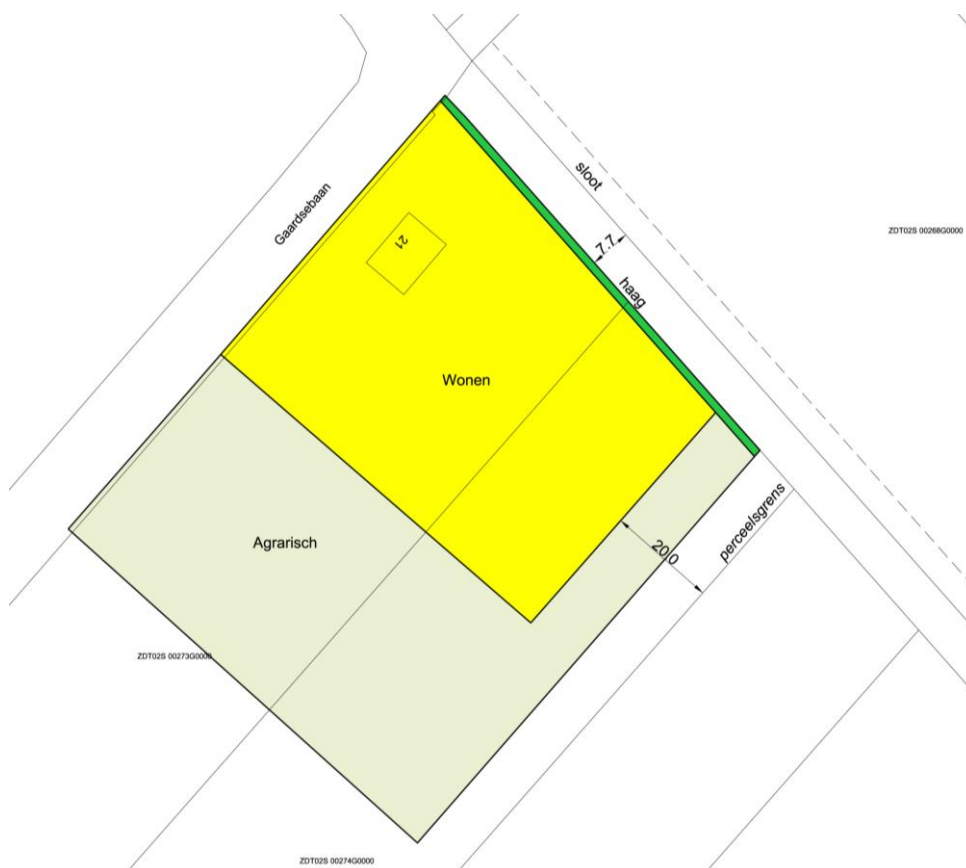
De voormalige bedrijfswoning is gelegen op een afstand groter dan 250 meter vanaf het bedrijfsgebouw op de locatie Gaardsebaan 15a. Gelet op de bestaande situatie en de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf wordt het bedrijf niet belemmerd door de bestemmingswijzing op de locatie Gaardsebaan 21.

Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

Rondom het plangebied liggen direct (boomkwekerij)percelen. Bij het wijzigen van bestemmingen naar woondoeleinden dient te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomkwekerijbedrijven een richtafstand van 30 meter. Voor het bespuiten van boomkwekerijgewassen met gewasbeschermingsmiddelen, percelen buiten inrichting, hanteert de Raad van State in verband met drift met een minimum afstand van 50 meter. Deze afstand is overgenomen van de fruitteelt in de Betuwe. In opdracht van de gemeente Zundert is daarom 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. 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 perceelsrand, geen overschrijding optreedt dan AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De berekende gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden in de boomkwekerij toegepast.

Tegen over de woning Gaardsebaan 21 zijn de gronden bestemd voor natuur. Aan de oostzijde van de planlocatie is agrarisch grond gelegen. Deze gronden worden momenteel gebruikt voor de boomteelt. Langs de planlocatie ligt een zandpad van 7,7 meter en een sloot. Ter hoogte van de perceelsgrens staat een bestaande coniferenhaag, deze wordt vervangen door een beukenhaag (zie bijlage 1). Deze haag wordt planologisch verankerd door de bestemming 'Groen-Landschapselement' op te nemen. De haag reduceert de drift met 5 meter. De aanwezige sloot reduceert de drift met 5 meter. Dit betekent dat de afstand tot het perceel met boomteelt 10 meter mag zijn. Door het zandpad en sloot van totaal circa 12,7 meter breed wordt de drift voldoende beperkt op het woonperceel van de planlocatie Gaardsebaan.

Aan de zuidzijde ligt op een afstand van 20 meter van de perceelsgrens het woonperceel. De strook van 20 meter op eigen perceel is voor een gedeelte al bestemd als 'Agrarisch', het overige deel wordt middels de onderhavige wijzigingsbevoegdheid bestemd als 'Agrarisch'. In figuur 11 is een schematisch weergave getoond van de bestemmingen op het perceel.



Figuur 11: schematische weergave Gaardsebaan 21

4.4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 12: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

Risico inventarisatie externe veiligheid

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Zundert heeft op 16 december 2010 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst. Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Zundert belangrijk zijn:

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

Veiligheidsregio

Een verantwoording groepsrisico geldt voor alle ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten in het kader van de Wro. De feitelijke verklaring wordt vastgesteld door het bevoegd gezag, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan en/of afwijkingsbesluit.

Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

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

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

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting¹ of indien er een kleiner invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting², autoweg³ of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.

Signaleringskaart Externe veiligheid

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie. De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. De signaleringskaart staat op website van de gemeente Zundert.

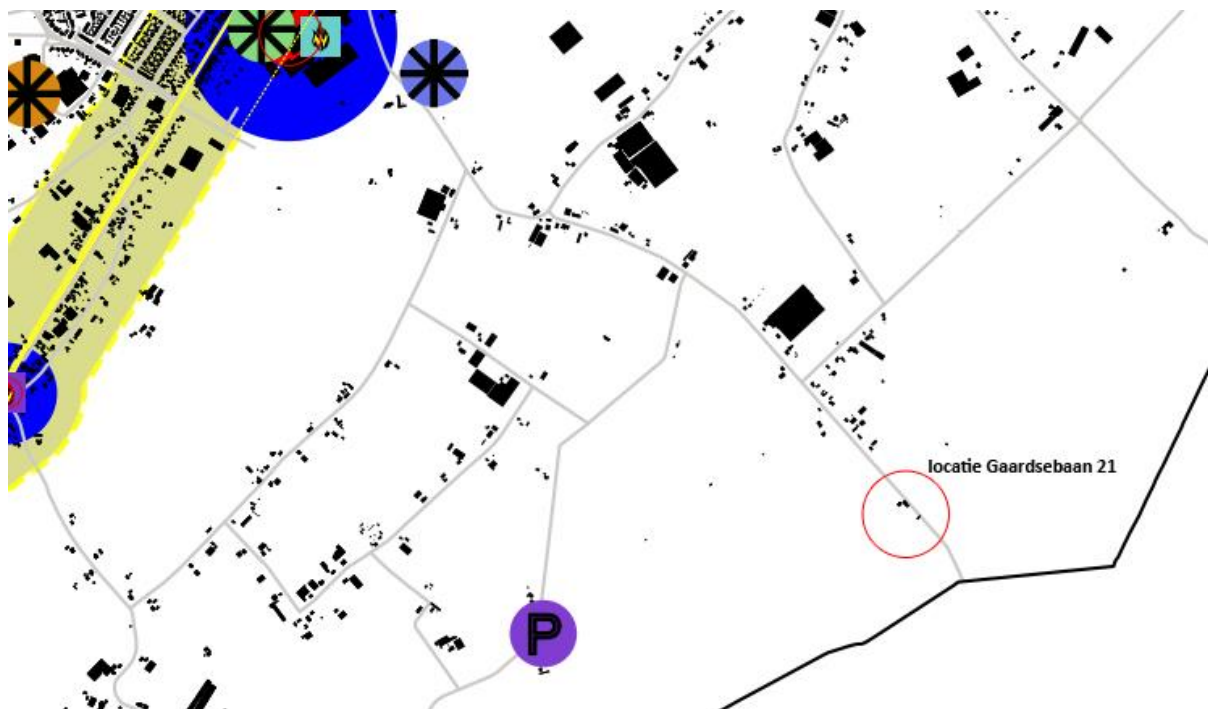
Op de signaleringskaart zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

² Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

Legenda	Gebied	Verantwoording en advies
Geel	Kern van de risicobron, tot op 30 meter van de kern	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ⁴ meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ⁵ meter van risicobron een klein bestemmingsplan zonder bijzonder of zeer kwetsbaar object	Standaard verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Transparant	Buiten invloedsgebieden	Standaard verantwoording groepsrisico en geen advies Veiligheidsregio



Figuur 13: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid, met rood is de planlocatie omcirkeld

Samenvatting:

De planlocatie Gaardsebaan 21 ligt buiten het invloedsgebieden van industrie, alsmede buiten invloedsgebieden van autowegen en transportleidingen voor vervoer gevaarlijke stoffen. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid.

4.4.7 Flora en Fauna

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

Op de locatie is geen stilstaand water aanwezig. De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt behouden.

⁴ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

⁵ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

Gelet op het bovenstaande en de ontwikkeling op het perceel kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

4.4.9 Besluit milieueffectrapportage

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

De beoogde ontwikkeling binnen op de planlocatie Gaardsebaan 21 valt niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. -beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Juridische planbeschrijving

Om de voormalige bedrijfswoning te bestemmen naar een burgerwoning is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden opgenomen. In navolging van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is een reparatieplan gekomen, hierin zijn een aantal wijzigen opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid, hieraan wordt ook getoetst. In dit hoofdstuk volgt een uiteenzetting van deze voorwaarden en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

5.2 Beëindiging agrarisch bedrijf

Het agrarische bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;

Op de locatie Gaardsebaan 21 is het agrarisch bedrijf al enige tijd beëindigd.

5.3 Boomteeltontwikkelingsgebied

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 locatie Gaardsebaan 21 grenst aan een zijde aan de bestemming 'Natuur' en aan de ander zijde aan de bestemming 'Agrarisch'.

5.4 Bestemmingsvlak

De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m²;

Het bestemmingsvlak 'Wonen' omvat op de locatie Gaardsebaan 21 een oppervlakte minder dan 5000 m². Het oppervlakte van het bestaand bestemmingsvlak bedraagt circa 8.596 m². Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind naar circa 4.050 m².

5.5 Voormalige bedrijfsgebouwen

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 bestaand bijgebouw (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.*

Op de locatie blijft de bestaande loods en de betonnen berging behouden. De totale omvang van de voormalige bedrijfsloods omvat circa 170 m² en van de berging 17 m². De regels 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert zijn van toepassing op de locatie. Dit betekent dat bij voormalige agrarische bedrijfslocatie 200 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mogen zijn bij de woning. De overkapping/afhang 43 m² en paardenstal 49 m² worden gesloopt, zie figuur 14.

5.6 Aantal woningen

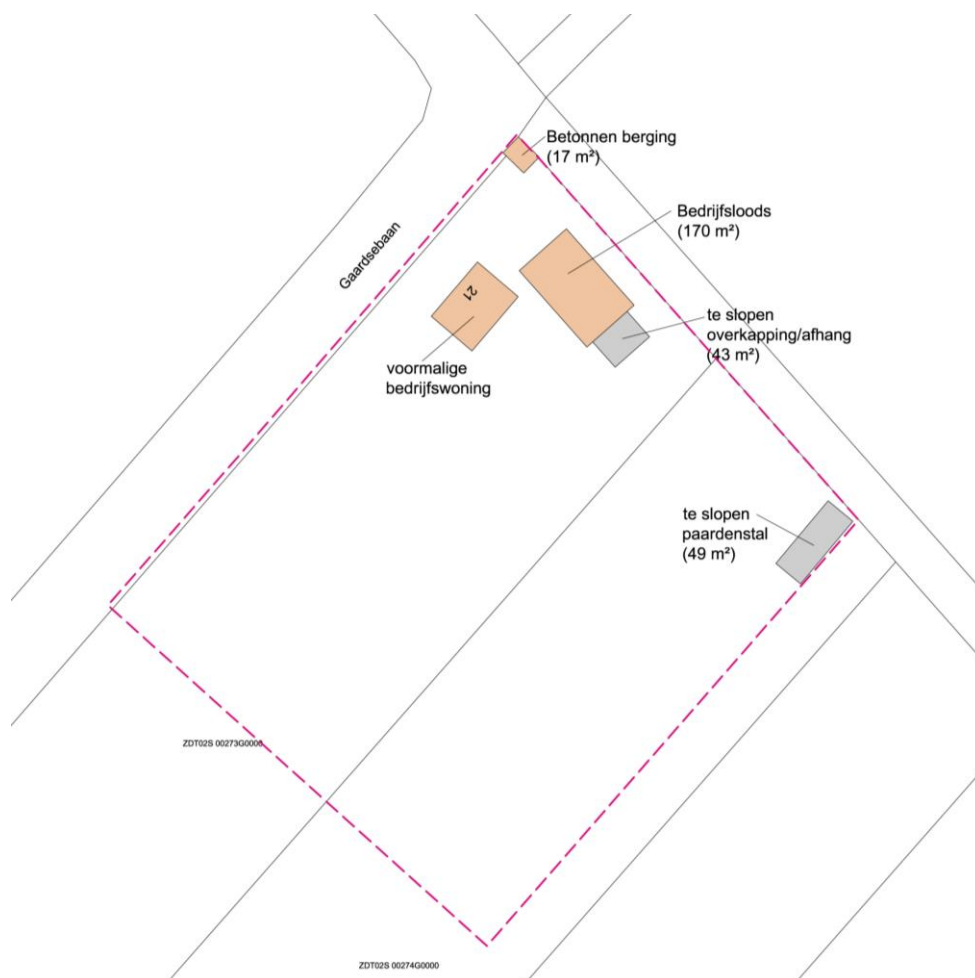
Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;

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

5.7 Onevenredige beperking

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

In paragraaf 4.4.5 wordt het aspect hinder omschreven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen onevenredige beperking oplevert voor de omliggende (agrarisch) bedrijven.



Figuur 14: schematisch overzicht te slopen bebouwing

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Gaardsebaan 21 in Zundert is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkeling zal dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 1 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwaliteitsverbetering van het Landschap
wijzigingsplan “Bestemmingsplan
Buitengebied Zundert, wijziging
Gaardsebaan 21”

Planstatus: ontwerp
Datum: 2015-12-23

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel:	Berekening Kwaliteitsverbetering van het Landschap wijzigingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Gaardsebaan 21"
Opdrachtgever:	Mevr. R. Smits-Lazeroms Gaardsebaan 21 4881 ME ZUNDERT
Ontwerp:	 Minnelingsebrugstraat 4a 4885 KP ACHTMAAL Tel: 076-5990341 Fax: 076-5984675 www.schoenmakersadvies.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Datum:	23 december 2015

Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Verordening ruimte 2014' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte 2014 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

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.

Onder de categorie 2 valt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m² en overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing resteert. De beoogde ontwikkeling op de locatie Gaardsebaan 21 te Zundert valt onder categorie 2, aangezien het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m² en overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

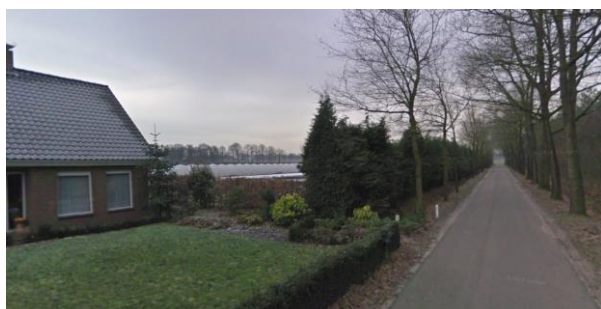
Omvang landschappelijke inpassing

Ontwikkelingen die onder categorie 2 vallen hebben een relatief beperkte invloed op de omgeving en worden beschouwd als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied. De landschappelijke inpassing is een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van architectuur, aanleg landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop. Bij de invulling van de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van maatwerk per locatie.

Landschappelijke inpassing

Gebiedsbeschrijving (bestaande situatie)

De locatie Gaardsebaan 21 is een voormalig boomteeltbedrijf. De omgeving bestaat uit percelen die gebruikt worden voor de boomteelt en een aantal bospercelen. Dit gebied is bekend als de 'Lange Gooren'. In de bestaande situatie is rond het perceel een coniferenhaag aanwezig. Langs de Gaardsebaan is voor de coniferenhaag een bomenrij aanwezig. In figuur 2 is een schematisch overzicht weergegeven met de locatie van de coniferenhagen, de bomenrijen langs de weg en de nabij gelegen bosjes.



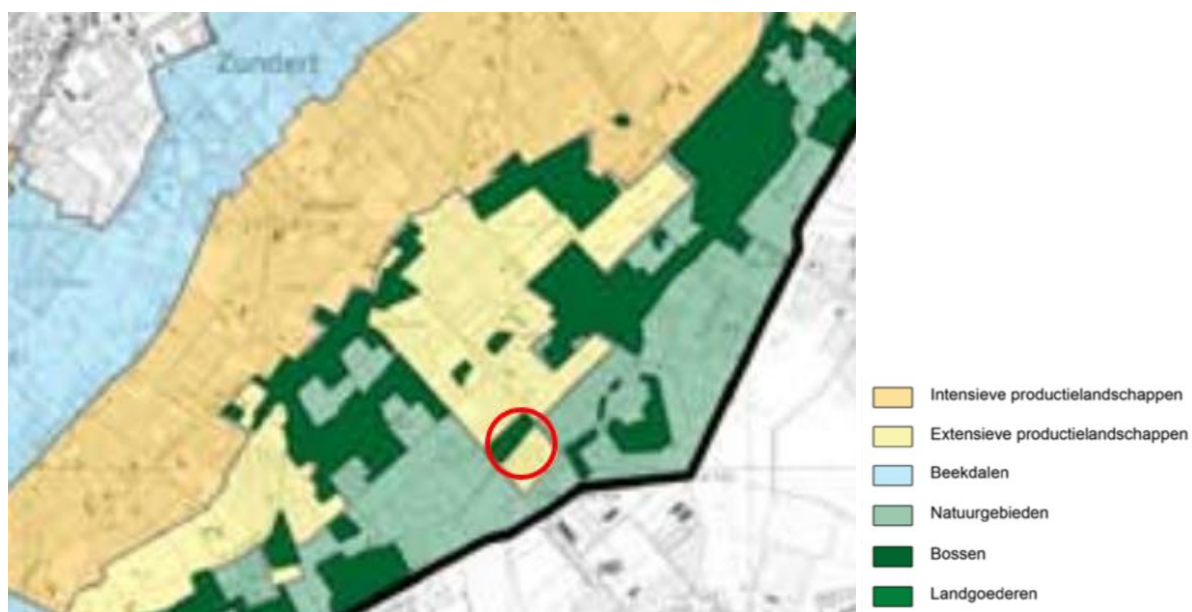
Figuur 1: Foto's bestaande situatie



Figuur 2: schematisch overzicht bestaande situatie

Landschapsvisie gemeente Zundert

Uit de landschapsvisie van de gemeente Zundert blijkt uit figuur 3 dat de planlocatie gelegen is het 'Extensieve productielandschap'.



Figuur 3: Uitsnede kaart landschapsvisie

De extensieve productielandschappen vertegenwoordigen een aantal mooie en gave jonge ontginningen. Dit zijn en blijven meest open gebieden, begrensd door de randen van de naastliggende bos- en natuurgebieden en door de landgoederen. De begrenzingen naar de oude ontginningen bestaan uit houtwallen en (laan) bomen. De hoofdstructuur van de jonge ontginningen wordt gedragen door wegen geflankeerd door bomenrijen en door waterlopen.

Inpassingsplan

Het gebied waar Gaardsebaan 21 is gelegen wordt door gemeente Zundert aangeduid als extensieve productielandschap. Aan de noordwestkant van het perceel Gaardsebaan 21 is een bestaand bosje aanwezig. De zij- en achterkant van het perceel wordt omringd door bestaande boomteelt percelen waar voornamelijk bosplantsoen op gekweekt wordt en geeft de zij- en achterkant een open structuur van het landschap.

In de bestaande situatie is aan drie zijden van het perceel een coniferen haag aanwezig (zie figuur 2), deze worden verwijderd. Door deze uitheemse soorten uit het landschap te verwijderen wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap behaald. Het landschapselement 'laanbeplanting' wordt versterkt en komt weer in het landschap tot zijn recht.

Aan de noordoostelijke erfgrans wordt een knip/-scheerhaag gecreëerd, dit om de vanuit de boomteelt percelen afkomstige drift te beperken. Om de open structuur van de zuidoostelijke perceelsgrens te behouden, wordt er een landschappelijke inpassing aan de noordwestelijke perceelsgrens gecreëerd door ter hoogte van de bebouwing (woning + schuur) een struweelhaag voorzien. Door deze struweelhaag aan te planten ter hoogte van de woning en schuur wordt over de overige noordwestelijke perceelsgrens, de grens met het bos benadrukt door de aanwezige laanbomen. Dit is typerend is voor het landschapstype van het extensieve productielandschap. Ook geeft de struweelhaag privacy aan het woonperceel van de locatie Gaardsebaan 21.

Knip- Scheerhaag:

De knip- scheerhaag wordt toegepast tussen de erfgrans van het noordoostelijke perceel en de woning (zie landschapsplan in de bijlage). Hiervoor wordt de *Fagus sylvatica* (gewone beuk) gebruikt. Dit is een inheemse boomsoort, die zich uitstekend leent voor knip- scheerhaag. De haag wordt hier tevens toegepast met als doel drift tegen te gaan, die afkomstig is van het naast gelegen boomkwekerijperceel. Daarnaast komt de *Fagus sylvatica* vaak voor in het Zunderts buitengebied en is daarom passend op de locatie.

Struweelhaag:

De struweelhaag wordt toegepast vanuit de woning noordwestelijke richting parallel lopend aan de Gaardsebaan (zie landschapsplan in de bijlage). Hiervoor wordt de *Amelanchier lamarckii* (Drents krentenboompje), *Viburnum opulus* (sneeuwbal), *Rhamnus frangula* (vuilboom), *Cornus mas* (gele kornoelje), *Acer campestre* (veldesdoorn), *Carpinus betulus* (haagbeuk) en *Corylus avellana* (hazelnoot) gebruikt. Dit zijn niet alleen inheemse struiksoort, die zich prima lenen voor een struweelhaag, maar heeft ook alle seizoenen een mooie sierwaarde.

Investering

Ten behoeve van de ontwikkeling op de locatie Gaardsebaan 21 worden de volgende investering gedaan in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Volgens artikel 3.2 lid 3 van de Verordening ruimte 2014 kan de verbetering van het landschap bestaan uit:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Sloop opstallen

bebouwing	Te slopen m ²	Investering per m ²	Totaal
Sloop voormalige agrarische	92	€ 25	€ 2.300, -

bedrijfsgebouwen			
------------------	--	--	--

Landschappelijke inpassing*Landschapselement 'knip- en scheerheg'*

aantal	Latijnse naam	Nederlandse naam	maat
8 stuks per meter	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	200/1+2

Landschapselement 'Struweel haag

percentage	Latijnse naam	Nederlandse naam	maat
20%	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Drents krentenboompje	60/80 3t
10%	<i>Viburnum opulus</i>	Sneeuwbal	100/120 2t
10 %	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	80/100 1+2
20 %	<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	60/80 3t
10 %	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	60/80 1+2
10 %	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	100/120 1+2
20 %	<i>Corylus avellana</i>	Hazelnoot	60/100 1+0

De landschappelijke elementen worden bestemd met de bestemming 'groen-landschapsplan'.

Conclusie

Met de investering van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering.

Landschappelijke inpassing

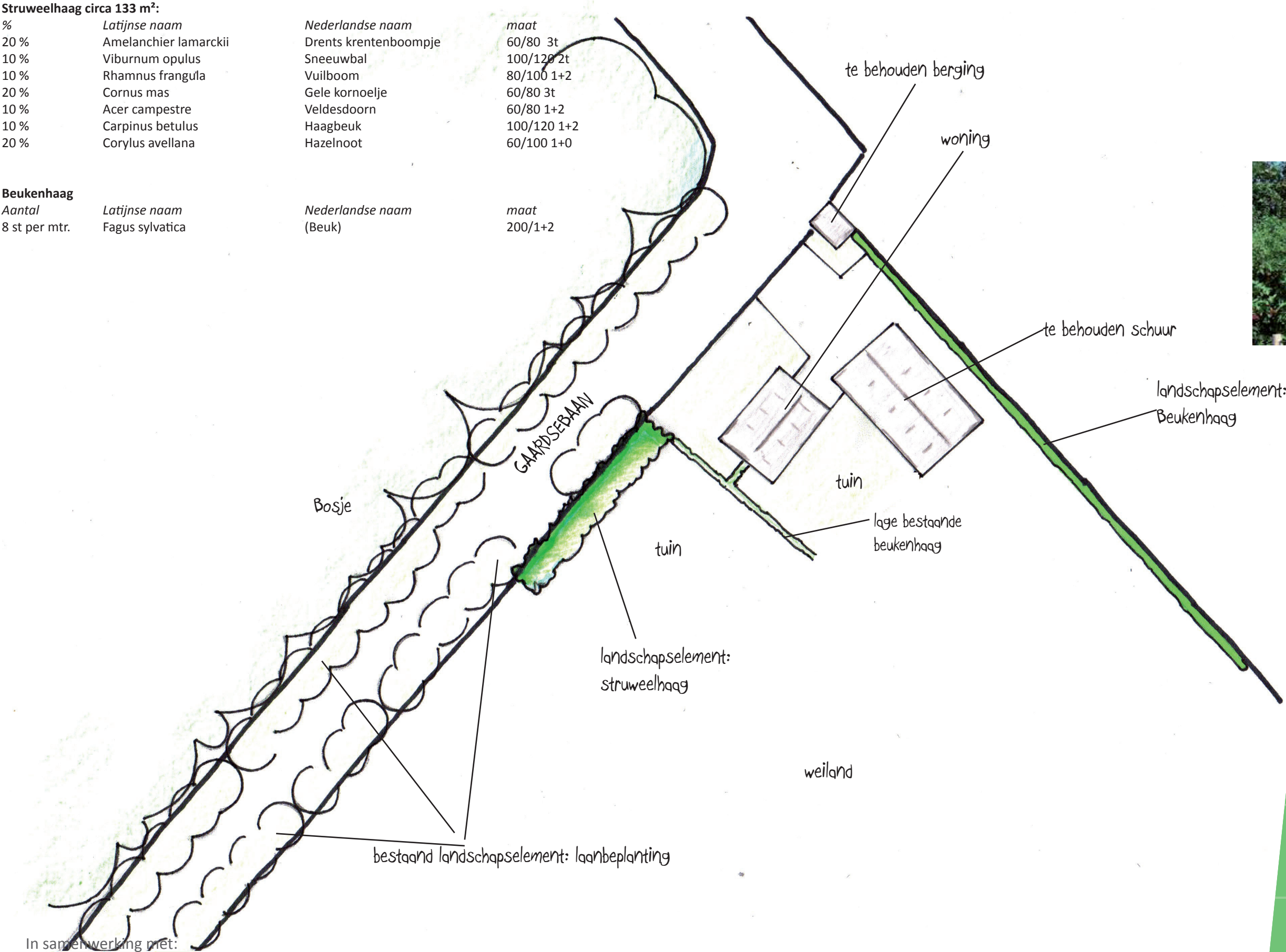
Toe te passen soorten:

Struweelhaag circa 133 m²:

%	Latijnse naam	Nederlandse naam	maat
20 %	Amelanchier lamarckii	Drents krentenboompje	60/80 3t
10 %	Viburnum opulus	Sneeuwbal	100/120 2t
10 %	Rhamnus frangula	Vuilboom	80/100 1+2
20 %	Cornus mas	Gele kornoelje	60/80 3t
10 %	Acer campestre	Veldesdoorn	60/80 1+2
10 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	100/120 1+2
20 %	Corylus avellana	Hazelnoot	60/100 1+0

Beukenhaag

Aantal	Latijnse naam	Nederlandse naam	maat
8 st per mtr.	Fagus sylvatica	(Beuk)	200/1+2



Referentiebeelden beplanting

In samenwerking met:



www.plan/groen.nl

Landschappelijke inpassing Gaardsebaan 21 - Zundert

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a

4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl