

Toelichting

# Wijzigingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Helstraat 7”

---

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Planstatus:         | vastgesteld                    |
| Datum:              | 2016-01-05                     |
| Plan identificatie: | NL.IMRO.0879.WPhelstraat7-VS01 |

**[www.schoenmakersadvies.nl](http://www.schoenmakersadvies.nl)**

*Schoenmakers*

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a  
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

[info@schoenmakers-ontwerp.nl](mailto:info@schoenmakers-ontwerp.nl)

## Colofon

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Titel:</b>          | Wijzigingsplan<br>'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Helstraat 7'                                                                                                                                                                         |
| <b>Opdrachtgever:</b>  | Dhr. J. Sentges<br>Helstraat 7<br>4885 KG ACHTMAAL                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ontwerp:</b>        | <br>Minnelingsebrugstraat 4a<br>4885 KP ACHTMAAL<br>Tel: 076-5990340<br>Fax: 076-5984675<br><a href="http://www.schoenmakersadvies.nl">www.schoenmakersadvies.nl</a> |
| <b>Contactpersoon:</b> | L. Schrauwen<br><a href="mailto:leny@schoenmakers-ontwerp.nl">leny@schoenmakers-ontwerp.nl</a>                                                                                                                                                          |
| <b>Projectnummer:</b>  | 131080                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Rapportnummer:</b>  | 131080.01                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Datum:</b>          | 05 januari 2016                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Status:</b>         | vastgesteld                                                                                                                                                                                                                                             |

# Toelichting

# Inhoudsopgave

|                    |                                                                                         |           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                                  | <b>5</b>  |
| 1.1                | Aanleiding & doel .....                                                                 | 5         |
| 1.2                | Ligging en begrenzing van het plangebied .....                                          | 5         |
| 1.3                | Vigerende bestemmingsplannen .....                                                      | 5         |
| 1.4                | Leeswijzer .....                                                                        | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestaande situatie.....</b>                                                          | <b>7</b>  |
| 2.1                | Bestaande situatie .....                                                                | 7         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader.....</b>                                                                | <b>10</b> |
| 3.1                | Algemeen.....                                                                           | 10        |
| 3.2                | Beleid Europees en rijksniveau.....                                                     | 10        |
| 3.3                | Beleid provinciaal niveau.....                                                          | 12        |
| 3.4                | Beleid gemeentelijk niveau .....                                                        | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Planuitgangspunten .....</b>                                                         | <b>21</b> |
| 4.1                | Ruimtelijke structuur .....                                                             | 21        |
| 4.2                | Functionele structuur .....                                                             | 21        |
| 4.4                | Milieu- en overige aspecten .....                                                       | 21        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>                                                           | <b>27</b> |
| 5.1                | Beëindiging agrarisch bedrijf .....                                                     | 27        |
| 5.2                | Bedrijfsmatige opslagactiviteit .....                                                   | 27        |
| 5.3                | Boomteeltontwikkelingsgebied .....                                                      | 27        |
| 5.4                | Ruimtelijke kwaliteit .....                                                             | 27        |
| 5.5                | Bestemmingsvlak .....                                                                   | 28        |
| 5.6                | Maximale opslag .....                                                                   | 28        |
| 5.7                | Cultuurhistorische waarden .....                                                        | 28        |
| 5.8                | Omwonende en (agrarische) bedrijven .....                                               | 28        |
| 5.9                | De natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden..... | 28        |
| 5.10               | Milieuhygiënische uitvoerbaarheid .....                                                 | 28        |
| 5.11               | Buitenopslag .....                                                                      | 28        |
| 5.12               | Milieucategorie.....                                                                    | 29        |
| 5.13               | Detailhandel .....                                                                      | 29        |
| 5.14               | Publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.....                                       | 29        |
| 5.15               | Parkeerplaatsen.....                                                                    | 29        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                                                            | <b>30</b> |
| 6.1                | Economische uitvoerbaarheid .....                                                       | 30        |

## Bijlagen:

1. Kwaliteitsverbetering van het landschap.
2. Akoestische onderbouwing, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 12 maart 2014.

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding & doel

De locatie Helstraat 7 te Achtmaal is aangeduid als ‘specifieke vorm van agrarisch- voormalig agrarisch bedrijf’ in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Het initiatief is om een passende herbestemming aan de locatie te geven. In het vigerende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemming te wijzigen.

Het voornemen is om op de locatie te wijzigen naar een statische opslag. In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een aantal voorwaarden waaraan moet worden voldaan.

Het onderhavig rapport is opgesteld om een passende herbestemming aan de locatie Helstraat 7 te Achtmaal te geven. Middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Bedrijf’ met de nadere aanduiding ‘opslag’.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

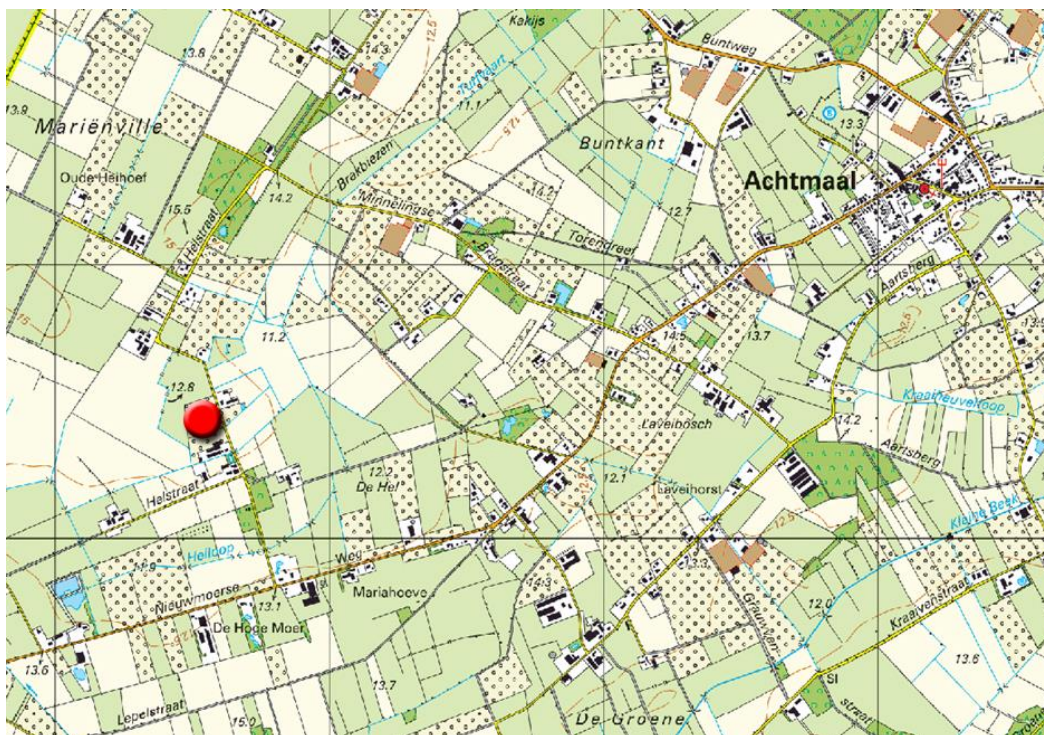
De planlocatie is gelegen aan de Helstraat 7 in het buitengebied van Achtmaal. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie U, onder het nummers 0794 en 0795. In figuur 1 en 2 is de planlocatie Helstraat 7 te Achtmaal weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop de planlocatie

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie Helstraat 7 te Achtmaal ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en voor een gedeelte in werking getreden.



**Figuur 2: Topografische kaart met daarop de planlocatie**

#### 1.4 Leeswijzer

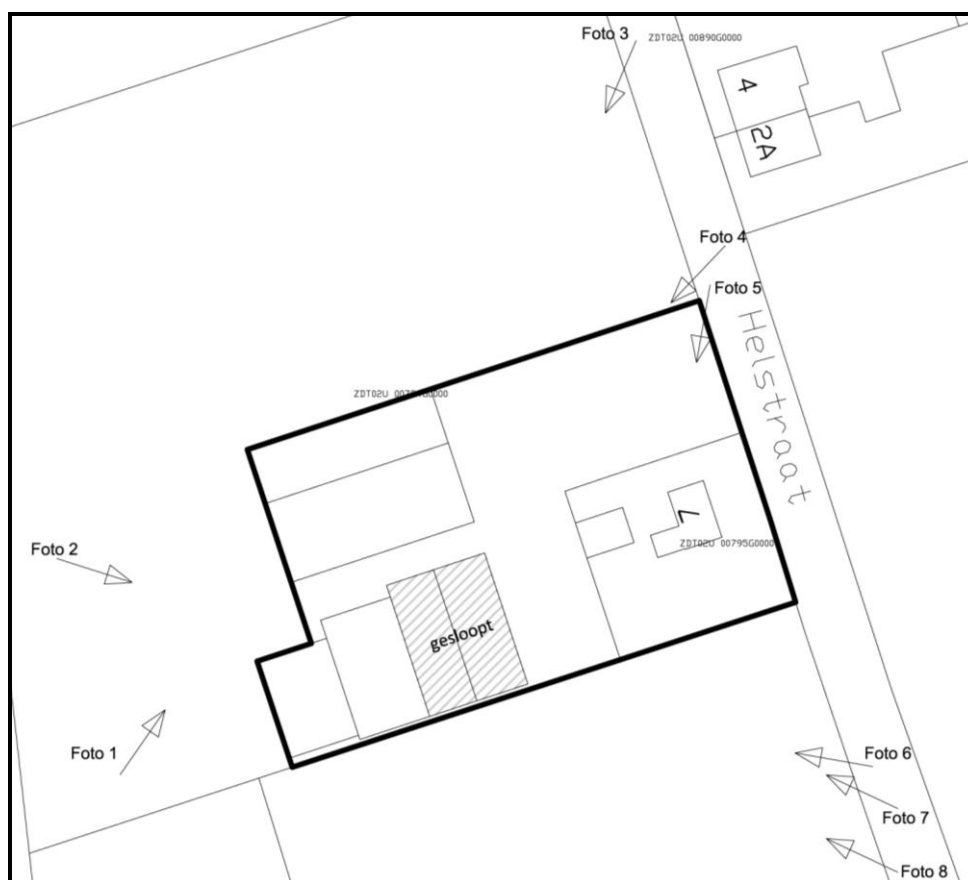
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

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



Figuur 3: Situatie met fotoaanduiding



Foto 1



Foto 2



**Foto 3**



**Foto 4**



**Foto 5**



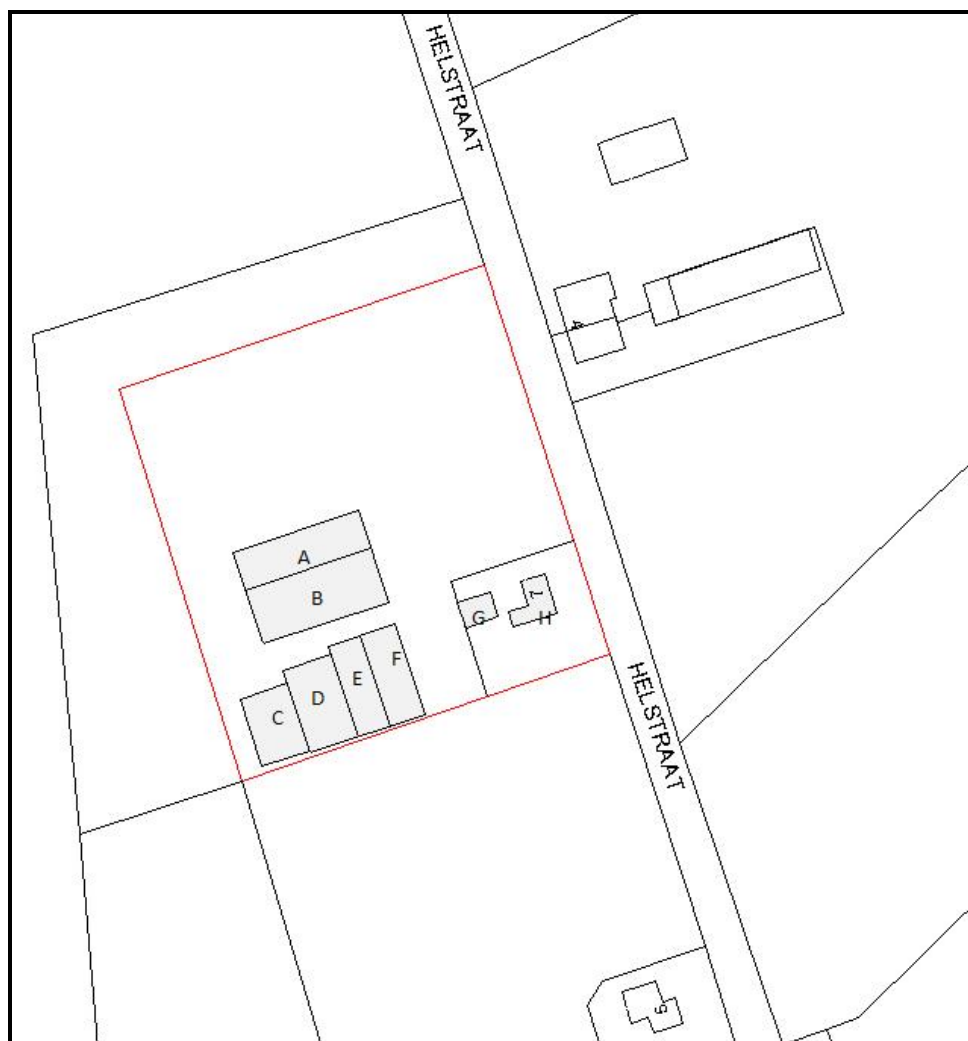
**Foto 6**



**Foto 7**



**Foto 8**



Figuur 4: situatietekening 'bestaande situatie'

| Gebouwen met hun functies en afmetingen in m <sup>2</sup> |                                                             |                     |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Stal A                                                    | Voormalige varkensstal                                      | 307 m <sup>2</sup>  |
| Stal B                                                    | Voormalige varkensstal                                      | 449 m <sup>2</sup>  |
| Stal C                                                    | Voormalige varkensstal                                      | 210 m <sup>2</sup>  |
| Stal D                                                    | Voormalige varkensstal                                      | 259 m <sup>2</sup>  |
| Stal E                                                    | Voormalige varkensstal (is al gesloopt 292 m <sup>2</sup> ) |                     |
| Stal F                                                    | Voormalige varkensstal (is al gesloopt 208 m <sup>2</sup> ) |                     |
| Gebouw G                                                  | Garage – berging - privé                                    | 60 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw H                                                  | Woning                                                      | n.v.t.              |
| Totaal                                                    |                                                             | 1285 m <sup>2</sup> |

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavig wijzigingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Helstraat 7 opgenomen.

### 3.2      Beleid Europees en rijksniveau

#### 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. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. 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.

In het plangebied zijn 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 IJselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

### 3.2.3 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 2000 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.

### 3.2.4 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. Het plangebied 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, het plangebied 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.

3.2.5 *Cultuurhistorie*Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Zowel het plangebied, als de gebieden daaromheen zijn niet aangewezen als Belvédère gebied, daarom hoeft niet verder te worden ingegaan op deze Nota Belvédère.

Verdrag van Valletta (Malta)

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het resultaat van de implementatie van het Verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend in Valletta in 1992. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente, als bevoegde overheid, een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. Via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 (een wijzigingswet) is de Monumentenwet 1988 aangepast om dit te kunnen verankeren.

**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*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd 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 5 blijkt dat de planlocatie gelegen is in het landelijke gebied, Gemengd landelijk gebied.

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers.

De provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
3. Een duurzame land- en tuinbouw.
4. Versterking van het landschap.

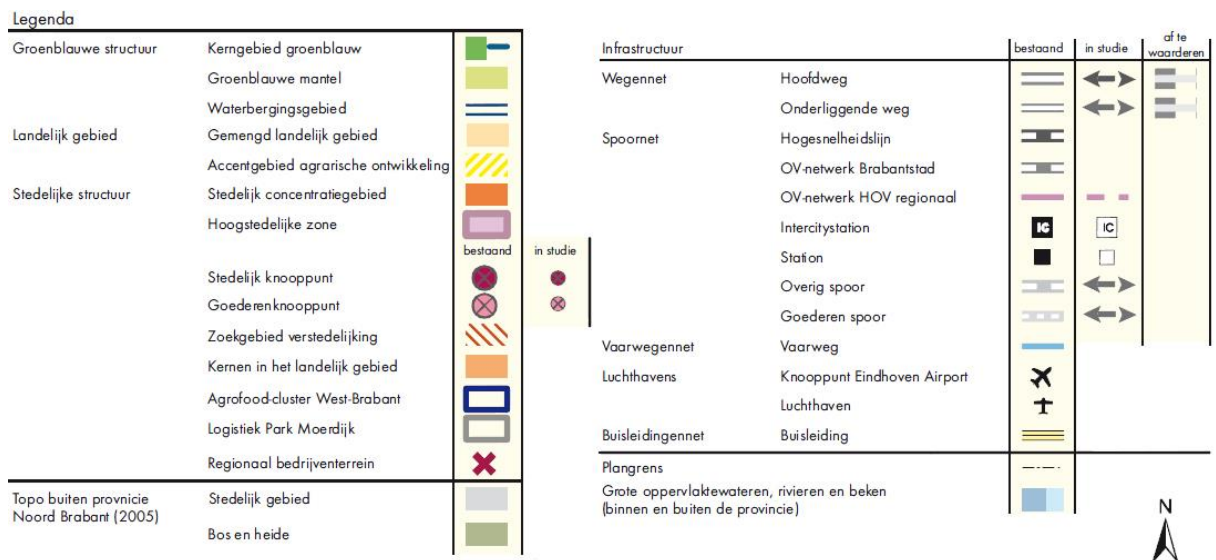
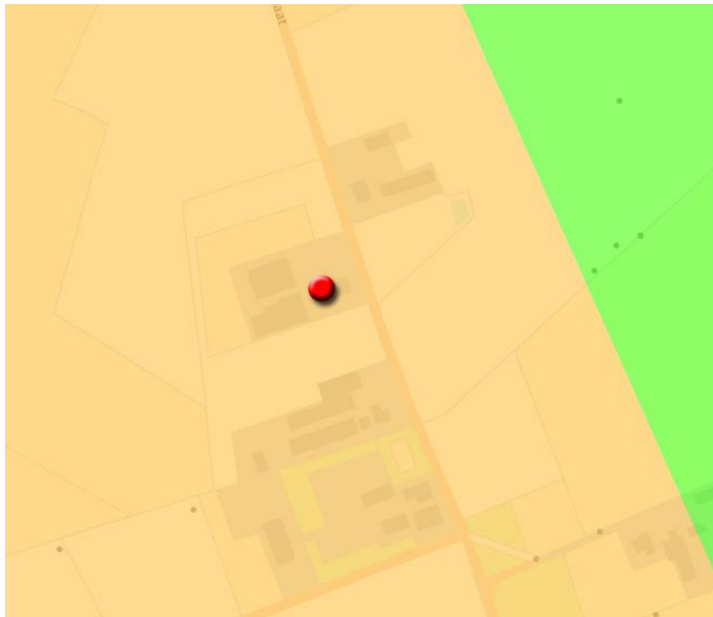
Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. Gemengd landelijk gebied.
2. Accent agrarisch ontwikkeling.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie.

In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.



**Figuur 5: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.**

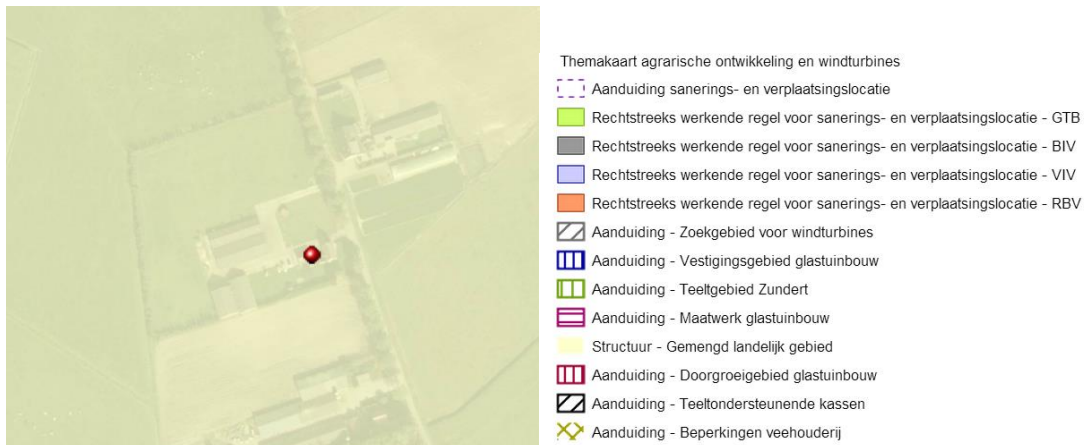
De beoogde ontwikkeling op de locatie Helstraat 7 past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant. Het initiatief is om een agrarisch hulp technisch bedrijf te vestigen op de locatie, dit past binnen de breed georiënteerde plattelandseconomie van het gemengd landelijk gebied.

### 3.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat 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 zijn:

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



**Figuur 6: Uitsnede kaart behorende bij Verordening Ruimte 2014**

In figuur 6 is de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2015 weergegeven voor de locatie Helstraat 7. Uit figuur 6 blijkt dat de planlocatie Helstraat 7 is gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

#### Structuur: Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' is het mogelijk om een voormalig agrarisch bedrijf in gebruik te nemen voor een andere niet-agrarische functie. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- totale omvang bouwperceel mag niet groter zijn dan 5.000m<sup>2</sup>;
- de beoogde ontwikkeling moet passen binnen het gemengd landelijk gebied;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven, zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie en zelfstandige detailvoorzieningen;
- de beoogde ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5.000m<sup>2</sup> en de activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

In geval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, dient deze ontwikkeling een bijdrage te leveren aan een gemengde plattelandseconomie. De inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert. Tevens dient er sprake te zijn van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling. De beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Helstraat 7 omvat een bestemmingsvlak van circa 4389 m<sup>2</sup>. Op de locatie bevindt zich voormalige bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 1285 m<sup>2</sup>. Een gedeelte van de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er wordt circa 979 m<sup>2</sup> behouden. Het te vestigen bedrijf behoort tot de milieucategorie 2: dienstverlening ten behoeve van het vervoer opslaggebouwen (verhuur opslagruimte).

Op de locatie wordt één bedrijf gevestigd, dit leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening. Ook wordt er geen zelfstandige detailhandel voorzien binnen de locatie. Het initiatief is niet in strijd met de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

Algemene regels: Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik 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. Circa 979m<sup>2</sup> van de circa 1285m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt 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 Helstraat 7 te Achtmaal bevordert de ruimtelijke kwaliteit, er vinden geen onevenredige effecten plaats. De agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar de bestemming bedrijf. 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:

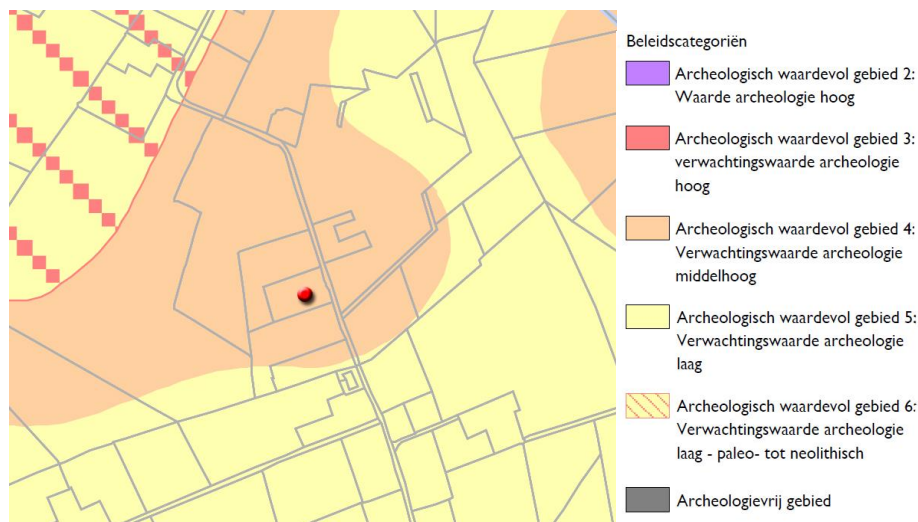
- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van naturen aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Helstraat 7 te Achtmaal valt onder categorie 3. Voorgesteld wordt om in categorie 3 de bijdrage te relateren aan de omvang en invloed van de ontwikkeling. Grootschalige ontwikkelingen, dan wel niet aan het buitengebied gerelateerde ontwikkelingen, zouden moeten voldoen aan een landschappelijke inpassing van 20%, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt. Voor ontwikkelingen met minder impact kan een landschappelijke inpassing van 15% of zelfs 10% volstaan, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt. In de bijlage is een berekening toegevoegd, inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap. Uit de berekening blijkt dat er voldoende geïnvesteerd wordt en hiermee voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Op de verbeelding is de bestemming 'groen-landschapselement' opgenomen en wordt de zekerstelling ten aanzien van de aanleg en de instandhoudingsverplichting gewaarborgd tussen de gemeente en de opdrachtgever in de vorm van een anterieure overeenkomst.

### 3.4 Beleid gemeentelijk niveau

#### 3.4.1 Nota Archeologie Gemeente Zundert

In de Nota Archeologie Gemeente Zundert is een Archeologische beleidskaart bijgevoegd. In figuur 7 is de uitsnede weergegeven van de locatie Helstraat 7. Uit de beleidskaart blijkt dat de locatie Helstraat 7 in het 'archeologisch waardevol gebied 4' is gelegen.



**Figuur 7: Uitsnede Archeologische beleidskaart, gemeente Zundert**

De beleidscategorie 'archeologisch waardevol gebied 4': verwachtingswaarde archeologie – hoog. Deze beleidscategorie omvat de categorie 'hoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft (landschappelijk) zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen, mede naar aanleiding van de inventarisatie van cultuurhistorische objecten en structuren. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

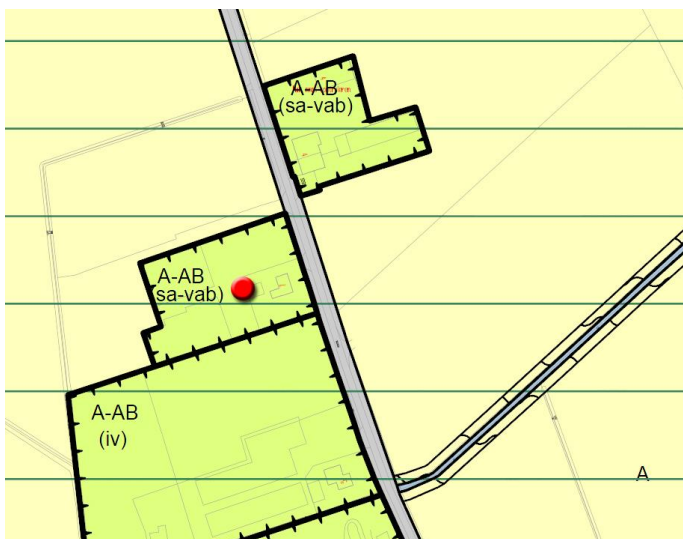
De volgende ontheffingscriteria zijn deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 500 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert is geen dubbelbestemming opgenomen, indien er een omgevingsvergunning aangevraagd wordt voor de activiteit bouwen behoeft de aanvraag niet getoetst te worden op archeologie.

#### 3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

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



**Figuur 8: Uitsnede plankaart behorend bij bestemmingsplan Buitengebied Zundert**

De locatie Helstraat 7 te Achtmaal heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Over het bouwvlak ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' (al dan niet met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch –voormalig agrarisch bedrijf') te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'opslag', waarbij na bedrijfsbeëindiging statische opslag kan worden toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. er is sprake van een bedrijfsmatige opslagactiviteit;
- c. indien er sprake is van een bedrijf dat aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- d. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapvisie in de bijlage bij deze planregels;
- e. de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;
- f. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>;
- g. indien de bebouwing is aangeduid als 'cultuurhistorische waarde' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- i. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- j. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. opslag van gevaarlijke stoffen is niet toegestaan;
- m. als het om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer gaat uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 zijn toegestaan, of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2;
- n. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- o. detailhandel is niet toegestaan.

In hoofdstuk 5 worden de gestelde voorwaarden behandeld.

#### 3.4.3 *Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert*

De correctieve herziening is vastgesteld op 4 september 2014 door de gemeenteraad van Zundert. In de Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert wordt het bepaalde in sub d van bovenstaande regels als volgt gewijzigd: 'er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij moet worden voldaan aan de Verordening ruimte 2014. Is er sprake van landschappelijke inpassing, dan wordt deze vastgelegd in het wijzigingsplan door het opnemen van de bestemming Groen-Landschapselement.'

#### 3.4.4 *Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert*

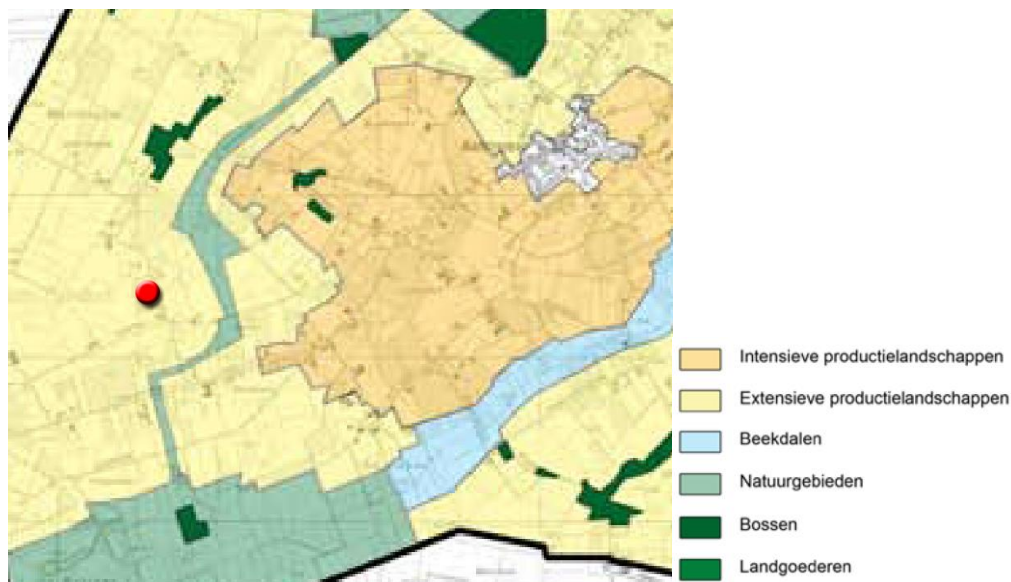
De planlocatie Helstraat 7 maakt geen onderdeel uit van het reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert.

#### 3.4.5 *Landschapvisie Zundert*

In de landschapvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op wenst te gaan met haar landschap. De landschapvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het landschap in Zundert is de laatste decennia sterk veranderd. Toch zijn nog op veel plaatsen de verschillen tussen de samenstellende landschapstypes herkenbaar. Dat zorgt voor afwisseling en herkenbaarheid, wat het landschap kwaliteit geeft. Landschappen met kwaliteit worden over het algemeen gewaardeerd.

De planlocatie ligt in het deelgebied 'Extensieve productielandschappen', zie figuur 9.



**Figuur 9: uitsnede kaart deelgebieden Landschapvisie Zundert**

*Deelgebied: Extensieve productielandschappen*

**Wat:** De Groenblauwe mantel exclusief de beekdalen, aangevuld met fragmenten productielandschap die niet onder BOG of AHS+ vallen. De delen die de Groenblauwe mantel betreffen, vormen een overgang tussen de landgoederenzone en de intensieve productielandschappen.

Dit deelgebied betreft voornamelijk de jonge ontginningen, rond Rijsbergen en Achtmaal uitgebreid met stukken oude ontginning. In de uitwerking van het streefbeeld in het landschapsontwikkelingsplan zullen per landschapstype wel verschillen worden aangebracht.

**Streefbeeld:** 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.

**Gebruik:** Voornamelijk veelteelt (maïs en grasland) en plaatselijk tuinbouw en boomkwekerij in de volle grond. Hier geen uitbreiding van boomkwekerij met teeltondersteunende voorzieningen als kassen en pot- en containervelden.

**Landschapontwikkeling:** Voor wat betreft de jonge ontginningen: zo nodig aanvullen van wegbeplanting en beplanting van de buitencontour van de ontginning.

**Sturing:** Om regie te houden op het beeld vanaf de doorgaande wegen, om de schaal en maat van het landschap niet onherstelbaar te veranderen en om de bij het betreffende landschap horende beslotenheid te garanderen is het van belang dat in geval van nieuwe bebouwing, vanuit de gemeente sturing geven wordt op hoe dit dient te gebeuren. Ook kan compensatie in de vorm van nieuwe landschapselementen worden gevraagd.

Op de locatie Helstraat 7 blijft een gedeelte van de bestaande bebouwing staan. De wijzigingsbevoegdheid van de wijziging van de bestemming stelt een aantal voorwaarden. Een daarvan is landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting. In hoofdstuk 5 komt de landschappelijke inrichting aan bod, waarin de inrichtingsprincipes van de landschapsvisie worden meegenomen.

## Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

### 4.1 Ruimtelijke structuur

Het bebouwingspatroon verandert niet.

### 4.2 Functionele structuur

#### 4.2.1 Algemeen

Het voormalige agrarisch bedrijf wordt opgezet naar een statische opslag.

#### 4.2.2 Parkeren

Vanuit de nota Parkeernormen Zundert kan voor de beoogde ontwikkeling de volgende normen worden gehanteerd:

| functie                                                                                               | Overige gemeente Zundert (weinig stedelijk) | Bezoek/minimaal openbaar karakter (zit in norm) | Eenheid                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|
| Arbeidsextensieve/ bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.) | 0,7                                         | 5%                                              | 100 m <sup>2</sup> bvo |

Voor de planontwikkeling op de locatie Helstraat 7 is  $979\text{m}^2/100\text{m}^2 \times 0,7 = 6.853\text{ pp} = 7\text{ pp}$  benodigd. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd.

### 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 woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

De woning aan de Helstraat 7 is in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. De huidige agrarische bedrijfswoning is ook benoemd als een geluidsgevoelig object in de Wet geluidshinder. De bedrijfswoning blijft een bedrijfswoning met de wijziging.

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

Op de locatie Helstraat 7 hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaats gevonden en zullen ook in de toekomst niet plaats gaan vinden. Op de locatie ligt geen (bovengrondse) olietank en heeft in het verleden ook niet gelegen. Het betreft een voormalige bedrijfswoning die de

functie wonen behoud. De functie van de woning blijft dus ongewijzigd. Een bodemonderzoek wordt daardoor niet nodig geacht.

Een bodemonderzoek wordt gelet op het bovenstaande 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/m<sup>3</sup> 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 Helstraat te Zundert. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

#### 4.4.4 *Water*

##### Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie is niet gelegen binnen 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.

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de Helstraat. De bedrijfswoning blijft een bedrijfswoning, deze is als aangesloten op de bestaande riolering.

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.

##### Watertoets

Door de beoogde ontwikkeling wordt het niet toegestaan om meer dan 2000 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak op te richten binnen de locatie. 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.

Een watertoets is noodzakelijk, het plan 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.

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 | Milieucat. | Milieuzone |
|--------------------------|-----------|-----|-------------------------|------------|------------|
| Maatschap van Aert-Kools | Helstraat | 5   | Varkenshouderij (IV)    | 4.1        | 200 m      |

##### *Helstraat 5*

Op de locatie is een intensieve veehouderij aanwezig in de vorm van een varkenshouderij. In de VNG-publicatie valt het bedrijf onder de milieucategorie 4.1. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gelden andere normen. Het veebestand op de locatie Helstraat is in 1998 ingetrokken. Hierdoor geldt de norm van artikel 3 lid 1 Wgv. Norm is de maximale geurbelasting van de dierenverblijven op de buitenzijde van het geurgevoelig object.

Op 6 februari 2012 is voor de varkenshouderij een revisievergunning afgegeven. In deze vergunning is de bedrijfswoning van Helstraat 7 meegenomen als geurgevoelig object. Door de beoogde ontwikkeling verandert de woning niet, hierdoor wordt het naastliggende agrarisch bedrijf niet belemmerd.

Uit het geuronderzoek in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij behorende bij de milieuvergunning Helstraat 5 blijkt dat de geurbelasting op de woning van Helstraat 5 10.3 bedraagt. De geurnorm is 14 dus deze voldoet. De woning op de locatie Helstraat 7 blijft een bedrijfswoning en zal voor het bedrijf Helstraat 5 beschouwd moeten worden als geurgevoelig object in de het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

##### *Helstraat 7*

De locatie Helstraat 7 is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert als VAB aangeduid. Door de bestemmingsverandering naar statische opslag geldt een milieuzonering van 30 meter, waarbij geluid de grootste afstand heeft.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestische onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

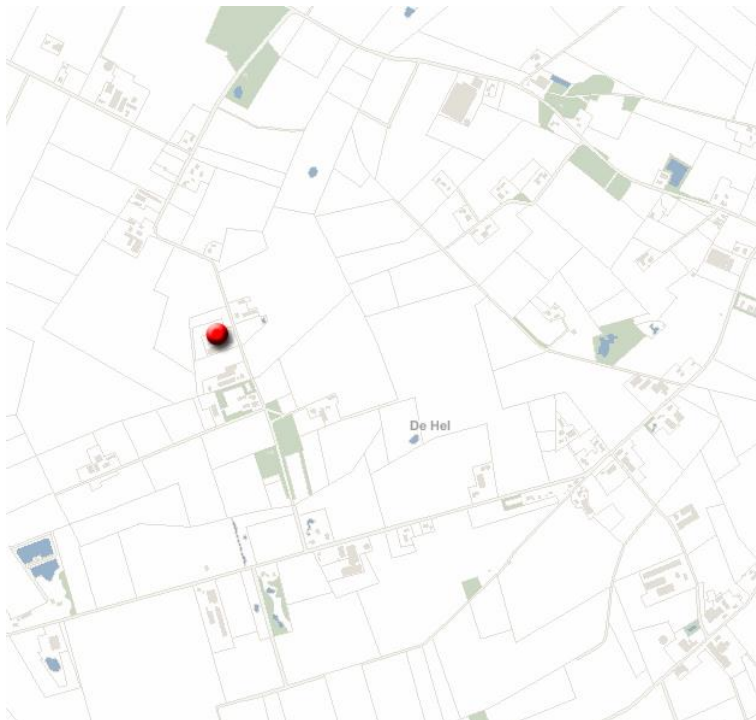
Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt 32 dB(A) etmaalwaarde op de woning aan de Helweg 2A. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de geluidrichtlijnen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Het maximaal geluidniveau bedraagt 61 dB(A) op de woning aan de Helweg 2A. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de geluidrichtlijnen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Voor de rekenresultaten wordt verwezen naar de voorgenoemde bijlage.

#### 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 10: Uitsnede risicokaart - provincie Noord-Brabant**

In figuur 10 wordt de risicokaart van de planlocatie weergegeven. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie Helstraat 7 bevinden zich geen gevaarlijke objecten. De planlocatie valt buiten het invloedsgebied van risicovolle opgeslagen/bedrijven en van transportleidingen en/of wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Een verantwoording groepsrisico is hierdoor niet aan de orde. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de bestemmingswijziging.

#### 4.4.7 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (figuur 11) van de provincie Noord-Brabant is aangegeven, dat in de omgeving van het plangebied niet direct waardevolle bebouwing bevinden.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (bron:brabant.nl)

#### 4.4.8 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.

Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen.

Omdat nooit helemaal kan worden uitgesloten dat vleermuizen aanwezig zijn, verdient de aanbeveling bij de planning en uitvoering van de sloop van de varkensstallen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:

- half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).

- eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.

Voorafgaand aan de sloop kunnen de stallen onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. Slopen door te strippen verdient de voorkeur. Hierdoor hebben eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Indien tijdens het slopen een groep (lethargische) vleermuizen wordt aangetroffen, dienen de dieren met rust te worden gelaten en het sloopwerk op deze plek tijdelijk stil gelegd te worden tot de dieren uit eigen beweging het pand hebben verlaten.

Een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk. De functionaliteit van het leefgebied van vleermuizen komt door de sloop van de panden niet in gevaar; in de omgeving van het perceel is voldoende alternatieven aanwezig om te dienen als vaste rust- en verblijfplaats.

Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de locatie Helstraat 7 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 Helstraat 7 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 Beëindiging agrarisch bedrijf

De agrarische activiteiten zijn beëindigd. In het vigerende bestemmingsplan is de locatie ook aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'.

### 5.2 Bedrijfsmatige opslagactiviteit

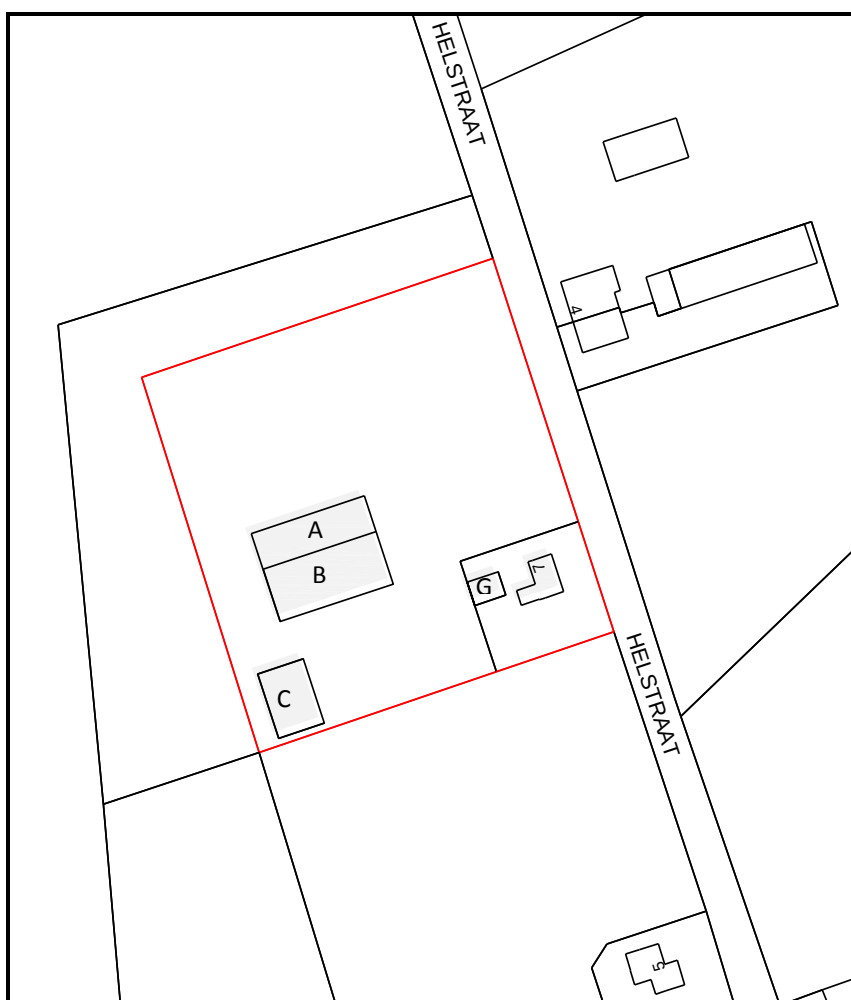
Alleen opslag van naar hun aard statische goederen is toegestaan, hieronder wordt verstaan goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (antieke) auto's, boten, caravans en dergelijke. De statische opslag die we voor ogen hebben op de locatie moet gezien worden in caravans en plezierboten welke een winterverblijf nodig hebben. Het gaat hierom ongeveer 20 caravans/plezierboten.

### 5.3 Boomteeltontwikkelingsgebied

De locatie grenst niet aan de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'.

### 5.4 Ruimtelijke kwaliteit

Er wordt circa 259 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.



Figuur 12: Nieuwe situatie

| Gebouwen met hun functies en afmetingen in m <sup>2</sup> |                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Stal A                                                    | Voormalige varkensstal (20m <sup>2</sup> te slopen) | 307 m <sup>2</sup> |
| Stal B                                                    | Voormalige varkensstal (27m <sup>2</sup> te slopen) | 449 m <sup>2</sup> |
| Stal C                                                    | Voormalige varkensstal                              | 210 m <sup>2</sup> |
| Stal D                                                    | Voormalige varkensstal                              | te slopen          |
| Stal E                                                    | Voormalige varkensstal                              | is al gesloopt     |
| Stal F                                                    | Voormalige varkensstal                              | Is al gesloopt     |
| Gebouw G                                                  | Garage – berging (privé)                            | 60 m <sup>2</sup>  |
| Gebouw H                                                  | Woning                                              | n.v.t.             |
| Totaal t.b.v. statische opslag                            |                                                     | 966 m <sup>2</sup> |

#### 5.5 Bestemmingsvlak

Het bestemmingsvlak wordt rondom de te behouden bedrijfsgebouwen ingetekend.

#### 5.6 Maximale opslag

De opslag beperkt blijft tot maximaal 1000 m<sup>2</sup> per (voormalig) bouwblok. De bedrijfsbebouwing op het betreffend perceel wordt terug gesloopt tot 966 m<sup>2</sup>. (zie situatietekeningen 'Bestaande situatie figuur 3 en Nieuwe situatie figuur 12).

#### 5.7 Cultuurhistorische waarden

Op de locatie zijn geen gebouwen met cultuurhistorische waarden aanwezig.

#### 5.8 Omwonende en (agrarische) bedrijven

Naast de locatie Helstraat 7 is een intensieve veehouderij gevestigd. Door de wijziging van de bestemming vindt er geen onevenredige aantasting plaats en opzichte van de veehouderij. De voormalige bedrijfswoning op de locatie Helstraat 7 blijft een bedrijfswoning.

Tegenover de locatie is een VAB gelegen. De statische opslag valt onder de milieucategorie 2, met een milieuzone van 30 meter. De schuin tegenoverliggende woning ligt op een afstand van 30 meter ten opzichte van het bestemmingsvlak van de locatie Helstraat 7.

#### 5.9 De natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden

Over de locatie zijn geen natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden gelegen. Ook in de nabije omgeving zijn geen van voorgenoemde waarden aanwezig.

#### 5.10 Milieuhygiënische uitvoerbaarheid

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Voor de locatie dient een melding in het kader van het Activiteitenbesluit te worden ingediend.

#### 5.11 Buitenopslag

Er mag geen buitenopslag plaatsvinden, op de planlocatie is dit zeker niet het geval, omdat het gaat om caravans en plezierboten, en het niet bevordert is om deze buiten op te slaan.

#### 5.12 Milieucategorie

Volgens de staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage aanwezig is van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert, valt een statische opslag binnen de milieucategorie 2: Dienstverlening t.b.v. het vervoer Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte).

#### 5.13 Detailhandel

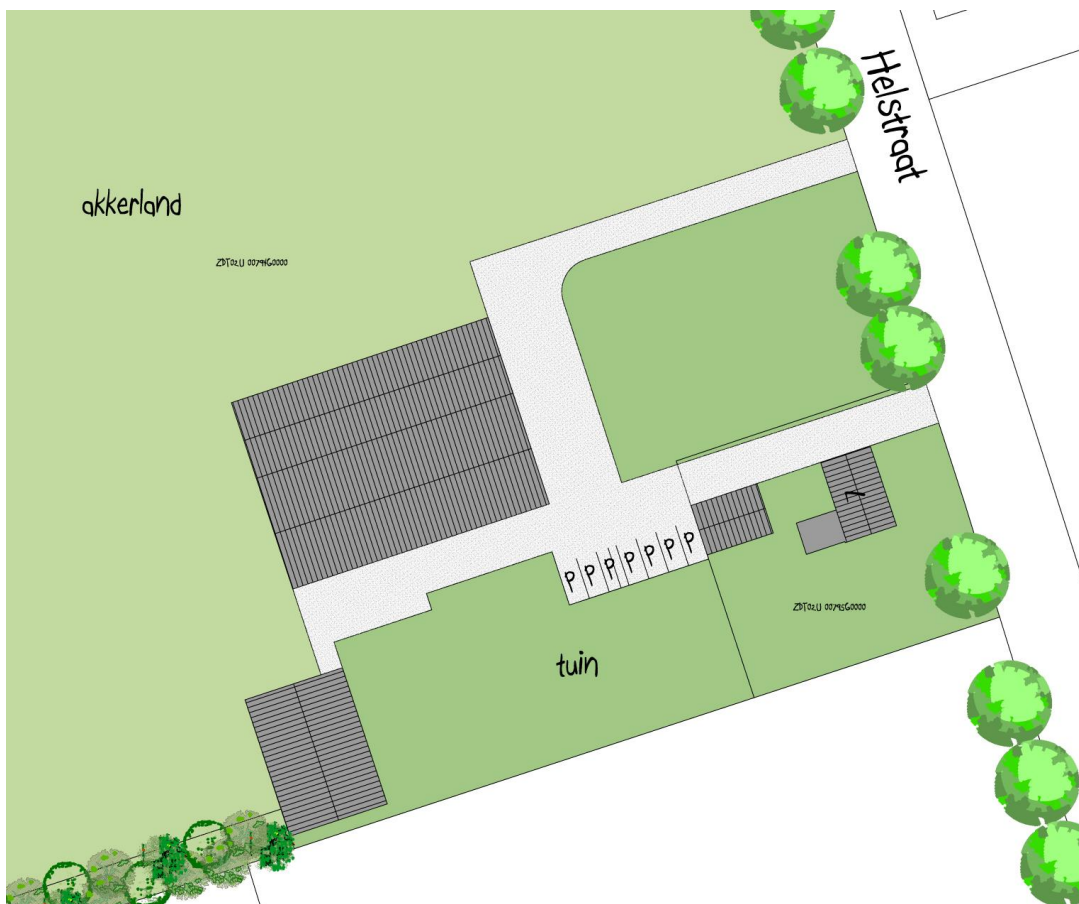
Detailhandel is uitgesloten. Dit is niet het geval op de voorgestane planlocatie. Hier betreft het de opslag van caravans en plezierboten.

#### 5.14 Publieks- en/of verkeersaantrekkende werking

De effecten van de mobiliteit zijn beperkt. Betreffende de aan- en afvoer van deze mobile producten moet worden gedacht aan 2 maal per jaar per caravan/boot.

#### 5.15 Parkeerplaatsen

Het terrein biedt voldoende ruimte om parkeerplaatsen te voorzien. Parkeren wordt op eigen terrein voorzien.



Figuur 13: Parkeervoorzieningen op eigen terrein

## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

### 6.1      Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Helstraat 7 te Achtmaal is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkeling zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn daarom niet noodzakelijk.

### 6.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

# Bijlagen

# 1. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Berekening Kwaliteitsverbetering van het Landschap  
wijzigingsplan “Bestemmingsplan  
Buitengebied Zundert, wijziging  
Helstraat 7”

---

|             |            |
|-------------|------------|
| Planstatus: | ontwerp    |
| Datum:      | 2015-08-27 |

*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](http://www.schoenmakersadvies.nl)**

## Colofon

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Titel:</b>          | Berekening Kwaliteitsverbetering van het Landschap<br>wijzigingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Helstraat 7"                                                                                                                          |
| <b>Opdrachtgever:</b>  | Dhr. J. Sentges<br>Zomerstraat 77<br>3131 EW VLAARDINGEN                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ontwerp:</b>        | <br><br>Minnelingsebrugstraat 4a<br>4885 KP ACHTMAAL<br>Tel: 076-5990341<br>Fax: 076-5984675<br><a href="http://www.schoenmakersadvies.nl">www.schoenmakersadvies.nl</a> |
| <b>Contactpersoon:</b> | L. Schrauwen<br><a href="mailto:leny@schoenmakers-ontwerp.nl">leny@schoenmakers-ontwerp.nl</a>                                                                                                                                                              |
| <b>Datum:</b>          | 24 augustus 2015                                                                                                                                                                                                                                            |

# 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 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in 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 relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

## ***Categorie 3***

Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplan herziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Helstraat 7 te Achtmaal valt onder categorie 3. Voorgesteld wordt om in categorie 3 de bijdrage te relateren aan de omvang en invloed van de ontwikkeling. Grootschalige ontwikkelingen, dan wel niet aan het buitengebied gerelateerde ontwikkelingen, zouden moeten voldoen aan een landschappelijke inpassing van 20%, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt. Voor ontwikkelingen met minder impact kan een landschappelijke inpassing van 15% of zelfs 10% volstaan, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

## Minimale basisinspanning

De wijziging van de bestemming op de locatie Helstraat 7 te Achtmaal, omzetting van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijf voor statisch opslag, kan gezien worden als een ruimtelijke ontwikkeling met weinig impact voor de omliggende omgeving. Uitgegaan wordt van 20 % van het bouwvlak landschappelijk in te passen.

20% van het bouwvlak (4389 m<sup>2</sup>) bedraagt 878 m<sup>2</sup>, wat landschappelijk ingepast dient te worden of een compensatie met dezelfde waarde.

## Investering

Ten behoeve van de ontwikkeling op de locatie Helstraat 7 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 opstellen

| bebouwing                                    | Te slopen m <sup>2</sup> | Investering per m <sup>2</sup> | Totaal    |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------|
| Sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen | 259                      | € 25                           | € 6.475,- |

### Landschappelijke inpassing

|                                       | m <sup>2</sup> | Eenheden | Prijs per eenheid        | Totaal            |
|---------------------------------------|----------------|----------|--------------------------|-------------------|
| Aanplant bosplantsoen (hakhoutsingel) | 878            | 585      | € 1,37 per stuk          | € 801,45          |
| Onderhoud hakhoutsingel               | 878            |          | € 11,59 per are per jaar | € 1.017,60        |
| Grondwaardedaling                     | 878            |          | € 55.468 / ha            | € 4.870           |
|                                       |                |          |                          | <b>€ 6.689,14</b> |

De landschappelijke inpassing gaat uit van een indicatieve houtwal. De oppervlakte van de houtwal komt voort uit de landschappelijke inpassing van 20% van het bouwvlak. Dit geeft een investering van € 6689,14 = minimale basisinspanning.

Op de locatie wordt 259 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, deze resulteren in een investering van € 67475 -. In de huidige situatie is rondom het perceel een houtwal aanwezig. De houtwal is circa 3 meter breed. Binnen de bestaande houtwal zijn de volgende soorten aanwezig:

- Quercus robur (zomereik)
- Alnus glutinosa (zwarte els)
- Pyrus pyraister (wilde peer)

- Acer pseudoplatanoides ( gewone esdoorn)

Deze blijft behouden in de nieuwe situatie. Bijgaand is het landschapsplan toegevoegd, met daarop de aanwezige landschappelijke elementen.

## Conclusie

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

## **Landschappelijke inpassing**

# Houtwal:

- Quercus robur (zomereik)
- Alnus glutinosa (zwarte els)
- Pyrus pyraster (wilde peer)
- Acer pseudoplatanoides (gewone esdoorn)



**Schoenmakers**

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a

4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

info@schoenmakers-ontwerp.nl

[www.schoenmakersadvies.nl](http://www.schoenmakersadvies.nl)

Landschappelijke inpassing Helstraat 7 - Achtmaal

## **2. Akoestische onderbouwing, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 12 maart 2014**

**Akoestisch onderbouwing**  
Bestemmingsplanwijziging Helstraat 7  
Te ACHTMAAL

**Akoestische onderbouwing**  
Bestemmingsplanwijziging Helstraat 7  
Te ACHTMAAL

Projectnummer : BP.1409.RO1

Revisie :

Rapportdatum : 12 maart 2014

Auteur : D. Kraaij

Opdrachtgever : Schoenmakers Advies Achtmaal BV  
Minnelingsebrugstraat 4a  
4885 KP te ACHTMAAL

Contactpersoon : Mevr. L. Schrauwen

**Kraaij Akoestisch Adviesbureau**

Frisodonk 5  
4707 VG Roosendaal  
T: 0165-544833  
F: 0165-544122  
M: 06-10078854  
E: [info@kraaijbv.nl](mailto:info@kraaijbv.nl)

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                         |          |
|----------|-----------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                   | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>GELUIDRICHTLIJNEN .....</b>          | <b>5</b> |
| <b>3</b> | <b>BESCHRIJVING ACTIVITEITEN.....</b>   | <b>6</b> |
| <b>4</b> | <b>MODELLERING .....</b>                | <b>7</b> |
| <b>5</b> | <b>RESULTATEN &amp; CONCLUSIE .....</b> | <b>8</b> |

### BIJLAGEN

|               |                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------|
| Bijlage I :   | Modelgegevens                                        |
| Bijlage II :  | Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau |
| Bijlage III : | Rekenresultaten maximaal geluidniveau                |

|            |             |
|------------|-------------|
| Figuur 1 : | Situatie    |
| Figuur 2 : | Modellering |

## 1 INLEIDING

In opdracht van Schoenmakers Advies Achtmaal B.V. is door **Kraaij** Akoestisch Adviesbureau een geluidbelasting berekening uitgevoerd naar aanleiding van een bestemmingsplanwijziging voor de Helstraat 7 in Achtmaal (gemeente Zundert).

De locatie Helstraat 7 te Achtmaal is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch- voormalig agrarisch bedrijf'. Het voornemen is om de bestemming te wijzigen naar '(Statische) opslag'. Vanwege de vergroting van de milieuzonering van het aspect geluid, is een akoestische onderbouwing van de geluidbelasting van de voorgenomen activiteiten noodzakelijk. Onderhavige rapportage vormt deze onderbouwing.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op geluidrichtlijnen. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de voorgenomen activiteiten. In hoofdstuk 4 is de opbouw van het rekenmodel omschreven. Hoofdstuk 5 omvat de rekenresultaten en de conclusie.

## 2 GELUIDRICHTLIJNEN

In het bestemmingsplan is de onderzoekslocatie opgenomen als Voormalige Agrarische Bestemming. Hierbij is geen milieuzonering opgenomen.

Bij wijziging van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor het aspect 'geluid' zijn in de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" richtafstanden opgenomen voor bedrijvigheid ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. De richtafstanden zijn afhankelijk van de milieucategorie van de bedrijven en de gebiedstypering. Als de richtafstanden worden gerespecteerd is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De richtafstand is afhankelijk van de gebiedstypering. Gelet op de omgeving wordt uitgegaan van een gebiedstypering 'rustige woonwijk'. Op grond van de voorgenomen bestemming 'statische opslag', milieucategorie 2, geldt een richtafstand van 30 meter. Binnen deze richtafstand is de woning aan de Helstraat 2a en 4 gelegen.

Het is mogelijk om een ontwikkeling binnen de richtafstanden planologisch mogelijk te maken, mits aangetoond wordt dat aan bepaalde geluidrichtlijnen wordt voldaan.

De in deze rapportage berekende geluidbelasting wordt getoetst aan de geluidrichtlijnen uit de VNG-brochure, behorende bij een rustige woonwijk. De geluidrichtlijnen zijn:

- 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) in de dag-, 60 dB(A) in de avond- en 55 dB(A) in de nachtperiode voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van verkeer aantrekkende werking;

### 3 BESCHRIJVING ACTIVITEITEN

In de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden ongeveer 20 caravans/ boten in de winter gestald. De caravans/boten worden in het voorjaar opgehaald en in het najaar naar de stalling teruggebracht.

Normaliter gebeurt het 'leegrijden' of 'volrijden' van de stalling niet in één dag. In onderhavige onderbouwing wordt daar, als worst-case benadering, wel van uit gegaan. Dit betekent dat op een dag 20 personenauto's komen om een caravan/boot te brengen of te halen.

Er wordt vanuit gegaan dat het grootste gedeelte van deze bewegingen in de dagperiode plaatsvinden. Het is echter niet uitgesloten dat in de avondperiode een boot of caravan wordt gebracht of gehaald. Daarom wordt uitgegaan van 15 personenauto's in de dagperiode en 5 in de avondperiode.

De caravans/boten worden of met de eigen personenauto of handmatig in de stalling gereden. Er wordt geen gebruik gemaakt van een heftruck voor het manoeuvreren van de caravans/boten.

Figuur 1 omvat een weergave van de situatie. De blauw weergegeven gebouwen worden gesloopt.

## 4 MODELLERING

Met behulp van Geomilieu V2.40 is een driedimensionaal rekenmodel gemaakt ter bepaling van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau vanwege de voertuigbewegingen. Het model bevat gebouwen, bodemgebieden, toetspunten en geluidbronnen. De modellering is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai. De overdrachtsberekening is uitgevoerd conform de methode II.8 uit de Handleiding.

De gebouwen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn gemodelleerd aan de hand van een kadastrale kaart. . Voor de hoogte van de gebouwen is voor zover bekend aangesloten bij de feitelijke situatie of is een standaard hoogte van 8 meter aangehouden.

De harde, reflecterende oppervlaktes in het onderzoeksgebied zijn ingevoerd als bodemgebied met een bodemfactor van 0,0. De bodem buiten de ingevoerde bodemgebieden is als akoestisch 'zacht' beschouwd.

Op de woningen binnen een straal van 30 meter van de onderzoekslocatie zijn toetspunten ingevoerd. Conform het gestelde in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening is een (standaard) toetshoogte van 5 meter gehanteerd.

Voor het rijden met personenauto's met aanhanger wordt uitgegaan van een bronvermogen van 90 dB(A) bij een rijsnelheid van 10 km/uur. Het aan- of loskoppelen en handmatig verplaatsen van de aanhanger produceert geen geluid.

Voor de rijlijn is een mobiele bron ingevoerd. De tijd dat de bron in werking is binnen de inrichtingsgrenzen wordt gecorrigeerd ten opzichte van de totale beoordelingsperiode in de dag- en avondperiode. Dit is de bedrijfsduurcorrectie. De bedrijfsduurcorrectie is afhankelijk van het aantal voertuigbewegingen, de rijsnelheid, de afstand die de bron aflegt binnen de inrichtingsgrenzen en het aantal deelbronnen waarin de rijlijn is verdeeld. De brongegevens zijn opgenomen in bijlage I.

Voor het optrekken van de auto bij de in-/uitrit wordt uitgegaan van een bronvermogen van  $L_{\max} = 100$  dB(A).

De modellering is weergegeven in figuur 2. De modelgegevens zijn in numerieke vorm opgenomen in bijlage I.

## 5 RESULTATEN & CONCLUSIE

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt 32 dB(A) etmaalwaarde op de woning aan de Helweg 2A. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de geluidrichtlijnen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage II.

Het maximaal geluidniveau bedraagt 61 dB(A) op de woning aan de Helweg 2A. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de geluidrichtlijnen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III.

## BIJLAGEN

## **BIJLAGE I**

Modelgegevens

Model: eerste model  
versie van Zundert - Zundert  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

| Naam  | Omschr.                | ISO H | ISO M | Hdef.    | Aantal(D) | Aantal(A) | Aantal(N) | Cb(D) | Cb(A) | Cb(N) | Gem.snelheid | Max.afst. | Lw 31 | Lw 63 | Lw 125 |
|-------|------------------------|-------|-------|----------|-----------|-----------|-----------|-------|-------|-------|--------------|-----------|-------|-------|--------|
| MB_01 | Personenautobewegingen | 0,75  | 0,00  | Relatief | 15        | 5         | --        | 32,14 | 32,14 | --    | 10           | 5,00      | --    | 75,00 | 77,00  |

Model: eerste model  
versie van Zundert - Zundert  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

| Naam  | Lw 250 | Lw 500 | Lw 1k | Lw 2k | Lw 4k | Lw 8k | Red 31 | Red 63 | Red 125 | Red 250 | Red 500 | Red 1k | Red 2k | Red 4k | Red 8k | Lw Totaal |
|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| MB_01 | 79,00  | 83,00  | 85,00 | 83,00 | 80,00 | 70,00 | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 89,94     |

Model: eerste model  
versie van Zundert - Zundert  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

| Naam | Omschr.        | Hoogte | Maaiveld | Hdef.    | Type             | Richt. | Hoek   | Cb(D) | Cb(A) | Cb(N) | GeenRefl. | GeenDemping | GeenProces | Lw 31 | Lw 63 | Lw 125 |
|------|----------------|--------|----------|----------|------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-----------|-------------|------------|-------|-------|--------|
| B_01 | Optrekken auto | 0,75   | 0,00     | Relatief | Normale puntbron | 0,00   | 360,00 | 99,00 | 99,00 | --    | Nee       | Nee         | Nee        | --    | 85,00 | 87,00  |
| B_02 | Optrekken auto | 0,75   | 0,00     | Relatief | Normale puntbron | 0,00   | 360,00 | 99,00 | 99,00 | --    | Nee       | Nee         | Nee        | --    | 85,00 | 87,00  |

Model: eerste model  
versie van Zundert - Zundert  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

| Naam | Lw 250 | Lw 500 | Lw 1k | Lw 2k | Lw 4k | Lw 8k | Red 31 | Red 63 | Red 125 | Red 250 | Red 500 | Red 1k | Red 2k | Red 4k | Red 8k |
|------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| B_01 | 89,00  | 93,00  | 95,00 | 93,00 | 90,00 | 80,00 | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| B_02 | 89,00  | 93,00  | 95,00 | 93,00 | 90,00 | 80,00 | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |

Model: eerste model  
versie van Zundert - Zundert  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

| Naam | Omschr.   | Maaiveld | Hdef.    | Hoogte A | Hoogte B | Hoogte C | Hoogte D | Hoogte E | Hoogte F | Gevel |
|------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| T_01 | Helweg 2A | 0,00     | Relatief | 5,00     | --       | --       | --       | --       | --       | Ja    |
| T_02 | Helweg 2A | 0,00     | Relatief | 5,00     | --       | --       | --       | --       | --       | Ja    |
| T_03 | Helweg 4  | 0,00     | Relatief | 5,00     | --       | --       | --       | --       | --       | Ja    |

Model: eerste model  
versie van Zundert - Zundert  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

| Naam | Omschr.      | Bf   |
|------|--------------|------|
|      | erf Helweg 7 | 0,00 |
| 1    | Helweg       | 0,00 |

Bijlage I  
Modelgegevens

Model: eerste model  
versie van Zundert - Zundert  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

| Naam | Omschr.                 | Hoogte | Maaiveld | Hdef.    | Cp   | Refl. 31 | Refl. 63 | Refl. 125 | Refl. 250 | Refl. 500 | Refl. 1k | Refl. 2k | Refl. 4k | Refl. 8k |
|------|-------------------------|--------|----------|----------|------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| 1    | Helweg 2a/4             | 7,00   | 0,00     | Relatief | 0 dB | 0,80     | 0,80     | 0,80      | 0,80      | 0,80      | 0,80     | 0,80     | 0,80     | 0,80     |
| 2    | Helweg 7                | 7,00   | 0,00     | Relatief | 0 dB | 0,80     | 0,80     | 0,80      | 0,80      | 0,80      | 0,80     | 0,80     | 0,80     | 0,80     |
| 3    | Bedrijfsgebouw Helweg 7 | 5,00   | 0,00     | Relatief | 0 dB | 0,80     | 0,80     | 0,80      | 0,80      | 0,80      | 0,80     | 0,80     | 0,80     | 0,80     |
| 4    | Bedrijfsgebouw Helweg 7 | 5,00   | 0,00     | Relatief | 0 dB | 0,80     | 0,80     | 0,80      | 0,80      | 0,80      | 0,80     | 0,80     | 0,80     | 0,80     |
| 5    | Bijgebouw Helweg 7      | 5,00   | 0,00     | Relatief | 0 dB | 0,80     | 0,80     | 0,80      | 0,80      | 0,80      | 0,80     | 0,80     | 0,80     | 0,80     |

## **BIJLAGE II**

Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Rapport: Resultatentabel  
Model: eerste model  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
(hoofdgroep)  
Groep:  
Groepsreductie: Nee

| Naam      |              |        |     |       |       |        |  |
|-----------|--------------|--------|-----|-------|-------|--------|--|
| Toetspunt | Omschrijving | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Etmaal |  |
| T_01_A    | Helweg 2A    | 5,00   | 27  | 27    | --    | 32     |  |
| T_02_A    | Helweg 2A    | 5,00   | 27  | 27    | --    | 32     |  |
| T_03_A    | Helweg 4     | 5,00   | 26  | 26    | --    | 31     |  |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

### **BIJLAGE III**

Rekenresultaten maximaal geluidniveau

Bijlage III  
Rekenresultaten maximaal geluidniveau

Rapport: Resultatentabel  
Model: eerste model  
LAmix totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: (hoofdgroep)

| Naam      |              |        |     |       |       |  |
|-----------|--------------|--------|-----|-------|-------|--|
| Toetspunt | Omschrijving | Hoogte | Dag | Avond | Nacht |  |
| T_01_A    | Helweg 2A    | 5,00   | 61  | 61    | --    |  |
| T_02_A    | Helweg 2A    | 5,00   | 60  | 60    | --    |  |
| T_03_A    | Helweg 4     | 5,00   | 59  | 59    | --    |  |

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## FIGUREN



