

Toelichting

wijzigingsplan “Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Kraaiheuvelstraat 12”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2020-07-06
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.WPkraaiheuvelstr12-VS01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	Wijzigingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Kraaiheuvelstraat 12'
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW ZUNDERT Tel: 076-5990340 www.schoenmakersadvies.nl
Contactpersoon:	A. Jochems aniek@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	190570
Rapportnummer	190570.01
Datum:	06 juli 2020
Status:	vastgesteld

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Verkeer en parkeren	7
2.3	Groen- en waterstructuur	7
2.4	Functionele structuur	7
2.5	Bestaande situatie planlocatie	8
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Ruimtelijke structuur	10
3.3	Verkeer en parkeren	10
3.4	Functionele structuur	11
3.5	Landschappelijke inpassing	11
Hoofdstuk 4	Beleidskader	12
4.1	Europees- en rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5	Relevante (Milieu)aspecten	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Bodem	24
5.3	Water	24
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	26
5.5	Ecologie	28
5.6	Wegverkeerslawaaï	28
5.7	Bedrijven en milieuzonering	29
5.8	Externe veiligheid	35
5.9	Luchtkwaliteit	38
5.10	Toetsing besluit milieueffecten rapportage	39
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving	40
6.1	Juridische planbeschrijving	40
6.2	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	40
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

1. Landschapsplan Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal
2. Berekening V-stacks gebied (achtergrondbelasting)
3. Berekening V-stacks vergunning (voorgondbelasting)
4. Vooroverlegreacties Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West-Brabant.
5. Afschrift koopakte m.b.t. drift
6. Ontwerpbesluit Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal

Hoofdstuk 1 Inleiding

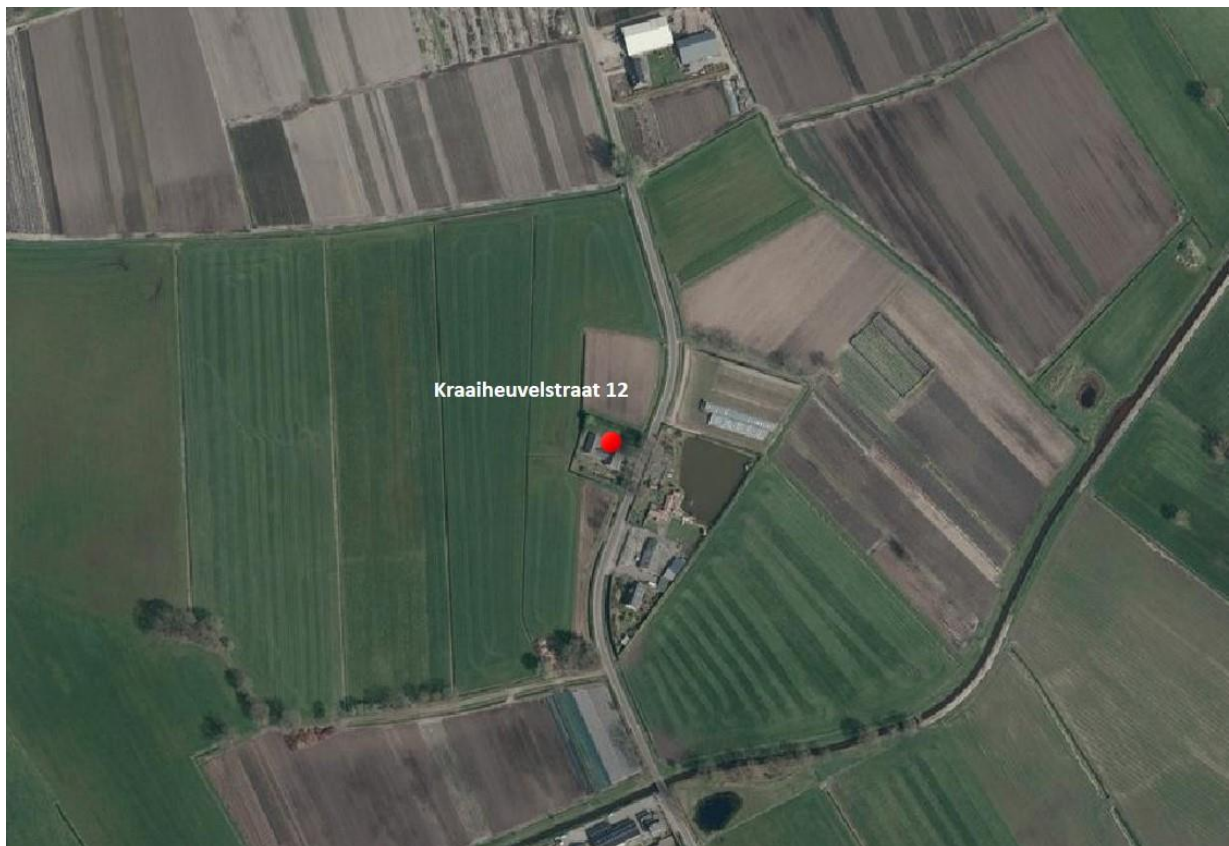
1.1 Aanleiding

De locatie Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal is een agrarische bedrijfslocatie waarbij het agrarisch bedrijf al enige tijd beëindigd is en niet meer wordt voortgezet. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'boomteelt'. Begin 2019 is de planlocatie veranderd van eigenaar. Er is momenteel geen sprake meer van een boomteeltbedrijf met bedrijfswoning, de bestaande bedrijfsbebouwing wordt niet meer gebruikt ten dienste van het voormalig agrarisch bedrijf. Daarnaast is de planlocatie niet meer geschikt om een nieuw boomteeltbedrijf te vestigen. De planlocatie ligt buiten het boomteeltontwikkelingsgebied van gemeente Zundert. De bestemming van de woning aan de Kraaiheuvelstraat 12 en bijbehorende grond dient gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.

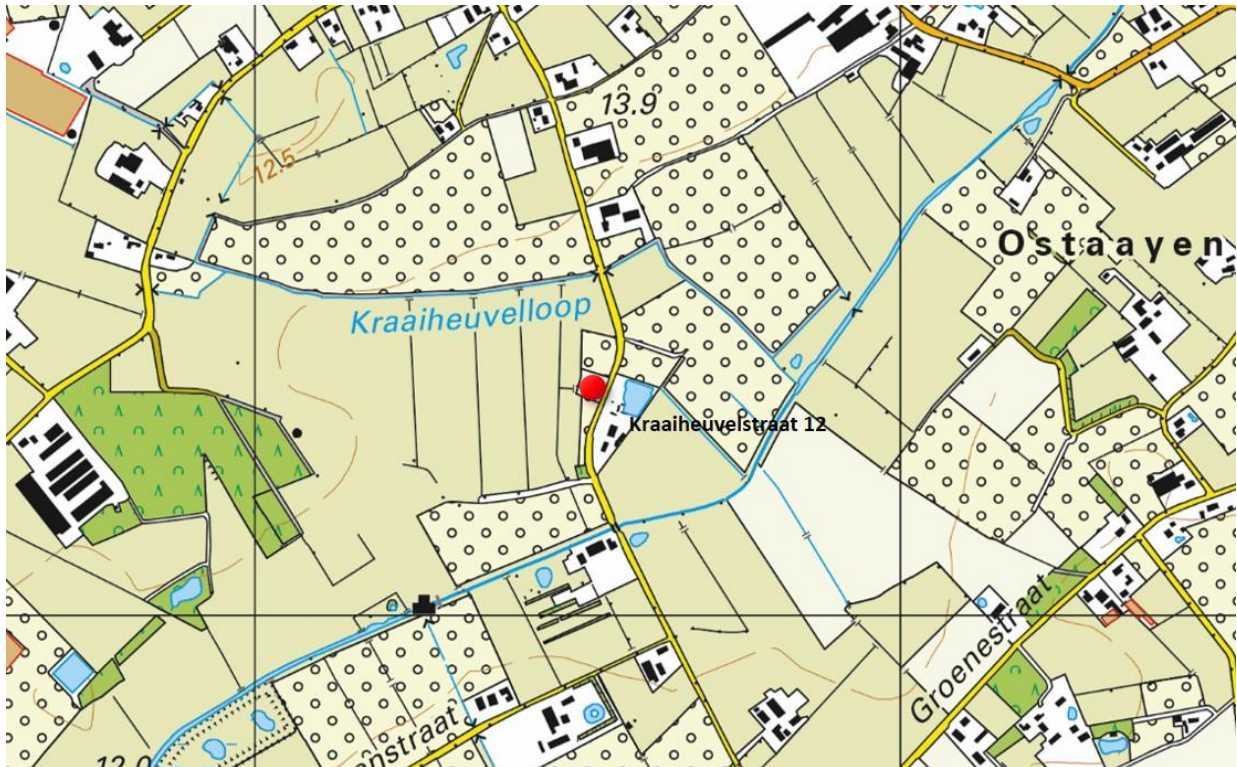
Binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert" en in de "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen' (artikel 4.7.13). Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt aan de Kraaiheuvelstraat te Achtmaal, in het buitengebied van gemeente Zundert. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie betreft de kadastrale percelen welke bij de gemeente bekend zijn onder de kadastrale gemeenten ZDT, sectie T, onder nummer 2548 en 2549. In figuur 1 en 2 is de planlocatie weergegeven.



Figuur 1: Ligging planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 op luchtfoto



Figuur 2: Ligging planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 op topografische kaart

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie. De toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 van de onderbouwing wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van het plangebied relevant is. De relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van geluid, bodemgesteldheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie beschreven. In hoofdstuk 6 komt de planbeschrijving aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal is gelegen in het buitengebied van gemeente Zundert ten zuiden van de kern Achtmaal. De omgeving van de planlocatie bestaat uit voornamelijk uit een landschap met agrarische percelen welke in gebruik zijn als grasland. Hier en daar worden de gronden gebruikt ten behoeve van de vollegrond boomteelt. Vrijstaande (burger)woningen, boerderijen, bedrijven en een enkele kwekerij wisselen elkaar af aan de Kraaiheuvelstraat. Vanaf de weg zijn het vooral de woningen, tuinen en uitgestrekte graslanden die het beeld bepalen. Tussen de bebouwing is er zicht op het achterliggende openlandschap.

2.2 Verkeer en parkeren

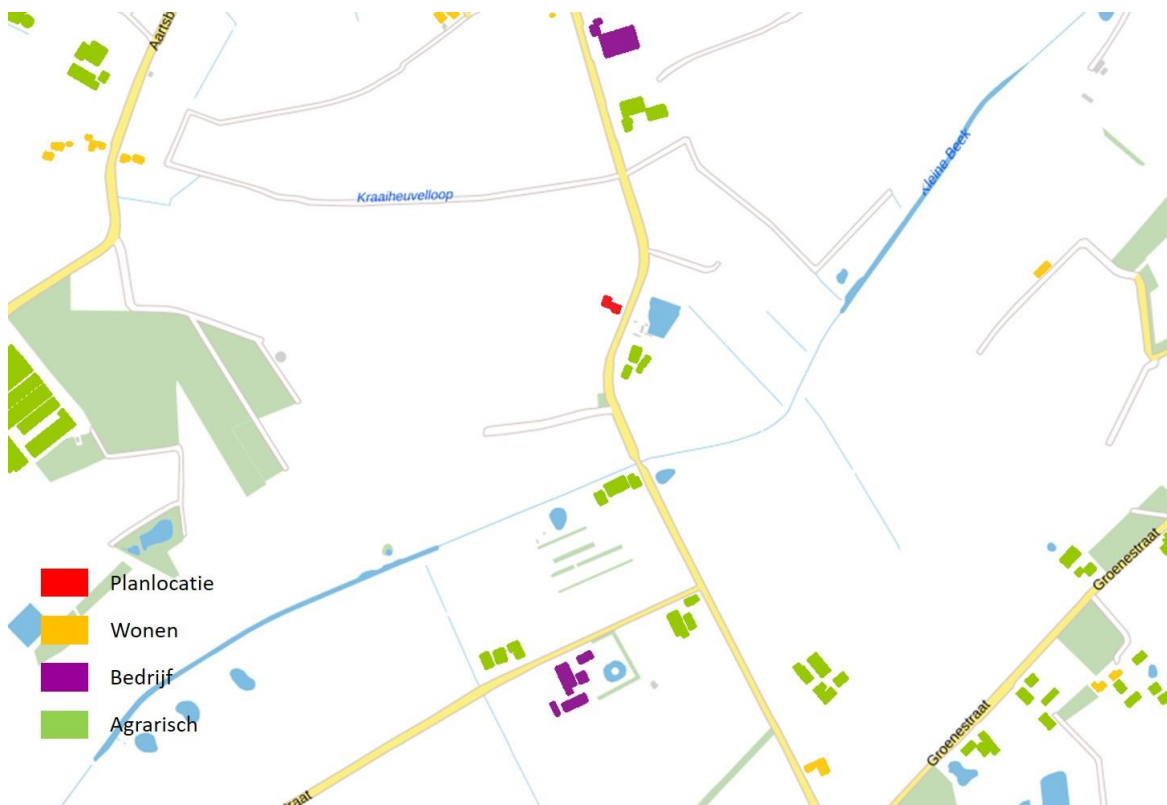
De planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 ligt in het landelijk gebied. De Kraaiheuvelstraat is een erftoegangsweg welke zijn aansluiting vindt aan de kern Achtmaal. De Kraaiheuvelstraat 12 is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert getypeerd als 'overige wegen erftoegangswegen type II (30/60 km/h)' met een snelheidsregime van 60 km/h. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

2.3 Groen- en waterstructuur

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich voornamelijk agrarische gronden in de vorm van graslanden en een enkel perceel voor de vollegrond kwekerij. De gronden direct grenzend aan de planlocatie zijn in gebruik als grasland. Deze gronden zijn in eigendom van derden. Het groen op de planlocatie bestaat voornamelijk uit tuin- en erfbeplanting. In de directe omgeving is geen natuurgebied of bos aanwezig.

In de directe omgeving rondom de planlocatie zijn diverse waterlopen categorie B gelegen. Op een afstand van circa 150 meter aan de noord- en zuidzijde van de planlocatie zijn een categorie A waterloop gelegen, de 'Kraaiheuvelloop' en de 'Kleine Beek'.

2.4 Functionele structuur



Figuur 3: Functiekaart

2.4.1 Wonen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn zowel (agrarische) bedrijfswoningen als een diverse burgerwoning te vinden. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd.

2.4.2 Maatschappelijke voorzieningen sport en recreatie

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen sport- of recreatie voorzieningen gevestigd. De dichtstbijzijnde maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen in en rondom de kern van Achtmaal.

2.4.3 Bedrijven, kantoren, horeca en detailhandel

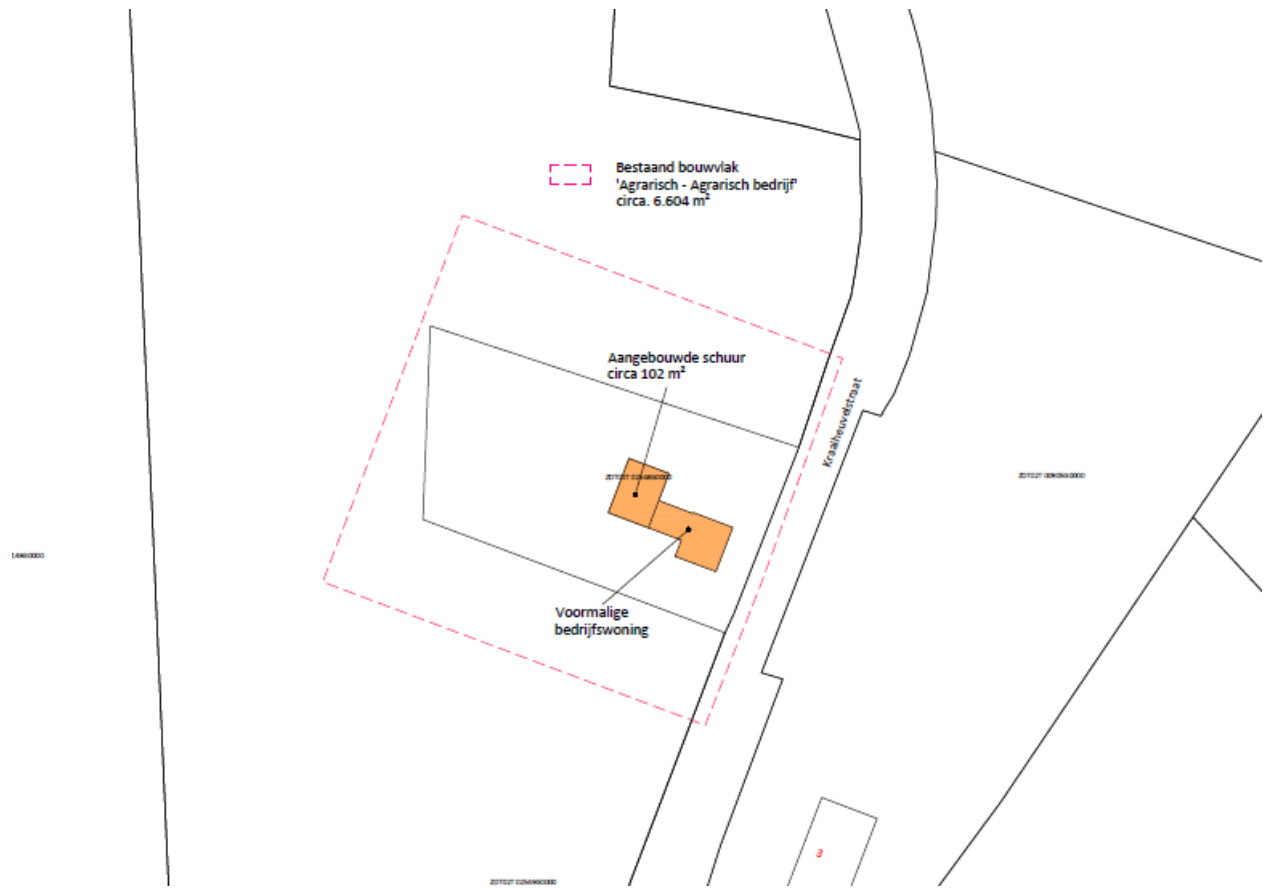
De dichtstbijzijnde bedrijven die zich rondom de planlocatie bevinden zijn enkele boomteeltbedrijven en agrarisch hulp- en nevenbedrijven. In de directe omgeving van de Kraaiheuvelstraat 12 komt geen detailhandel of horeca voor. De dichtstbijzijnde detailhandel- en horecabedrijven zijn in de kern van Achtmaal. In figuur 3 zijn de functies in kaart gebracht.

2.5 Bestaande situatie planlocatie

De planlocatie bestaat uit een voormalige bedrijfswoning van een bouwlaag met een kap. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bomenteelt'. Op de locatie zijn al enige tijd de agrarische activiteiten gestaakt, daarbij zijn destijds de voormalige bedrijfsgebouwen reeds gesaneerd. Aan de voormalige bedrijfswoning is een schuur aangebouwd van circa 102 m². Het bestaande agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 6.604 m². In figuur 4 zijn enkele foto's van de planlocatie weergegeven. Figuur 5 geeft een overzicht van de planlocatie weer.



Figuur 4: Foto's bestaande bebouwing Kraaiheuvelstraat 12



Figuur 5: Overzicht bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

De bedrijfsvoering op de planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 is al enige tijd gestopt, er is geen boomteeltbedrijf meer gevestigd. Door de omvang van het huidige perceel en omdat direct omliggende gronden in eigendom zijn van derden biedt de locatie geen toekomst meer als boomteeltbedrijf. De huidige agrarische bedrijfsbestemming dient omgezet te worden naar een woonbestemming. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van de toekomstige situatie.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het initiatief op de planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 is om de bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming. De agrarische activiteiten op de locatie zijn jaren geleden volledig stopgezet. In totaal is er circa 102 m² aan bijgebouwen bij de woning op de planlocatie aanwezig. Dit past binnen de 200 m² aan bijgebouwen die na wijziging binnen de bestemming 'Wonen' aanwezig mag zijn. Omdat bij het stopzetten van de agrarische activiteiten de voormalige bedrijfsbebouwing reeds gesloopt is wordt er naar aanleiding van de bestemmingswijziging geen oude bedrijfsbebouwing gesloopt op de planlocatie. Het agrarisch bouwvlak wordt voor meer dan de helft verkleind naar een bestemmingsvlak 'Wonen' van circa 2.602 m². In figuur 6 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 6: Nieuwe situatie

3.3 Verkeer en parkeren

De situatie met betrekking tot het verkeer en parkeren verandert niet. Er is op de planlocatie voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. De situatie met betrekking tot het verkeer en parkeren verandert niet ten opzichte van de huidige situatie.

3.4 Functionele structuur

De huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak en de functieaanduiding 'bomenteelt' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' komt in de directe omgeving diverse malen voor. Aan de kraaiheuvelstraat wisselen de (agrarische) bedrijfslocaties en burgerwoonlocaties elkaar af. Omdat de locaties op een grotere afstand van elkaar gelegen zijn ligt de planlocatie in het 'rustig buitengebied'.

3.5 Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Kraaiheuvelstraat 12 ten zuiden van de kern Achtmaal. Het buitengebied van Achtmaal bestaat uit een agrarisch landschap met hier en daar wat landschapselementen.

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Zundert heeft in haar structuurvisie landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, deze pakketten versterken het landschap. Op planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 worden de landschapspakketten 'Knip en scheerheg' en 'Landschapsboom als solitair' gerealiseerd.

In de bijlage is het volledige landschapsplan toegevoegd. In dit plan wordt de landschappelijke inpassing nader omschreven.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Europees- en rijksbeleid

4.1.1 *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 de planlocatie.

4.1.2 *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 zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijkswaardwegen.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Veiligheid rond Rijkswaardwegen.
- Verstedelijking in het IJsselmeer.
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

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

4.1.3 Archeologie

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2021 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente Zundert de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologiekaart op te stellen, samen met de Nota Archeologie en de bijbehorende verordening. Zie verder paragraaf 4.3.1 en 5.4.

4.1.4 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 5.3 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie

4.1.5 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 Wet Natuurbescherming (1 januari 2017).

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.

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De wet natuurbescherming biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse dieren en planten in Nederland.

De nieuwe Wet natuurbescherming regelt niet alleen de 'ruimtelijke ingrepen', maar ook de andere onderwerpen zoals overig bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, klacht en beheer en schadebestrijding. Een verandering ten opzichte van de oude Natuurbeschermingswet 1998 is dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is enkel nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

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'.

Het aspect ecologie wordt in paragraaf 5.5 verder uiteen gezet.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2021 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdogaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (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 vier 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. 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.

3. 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.

4. 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.

In figuur 7 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 ligt in het Landelijk gebied ‘Accentgebied agrarische ontwikkeling’.

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte 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:

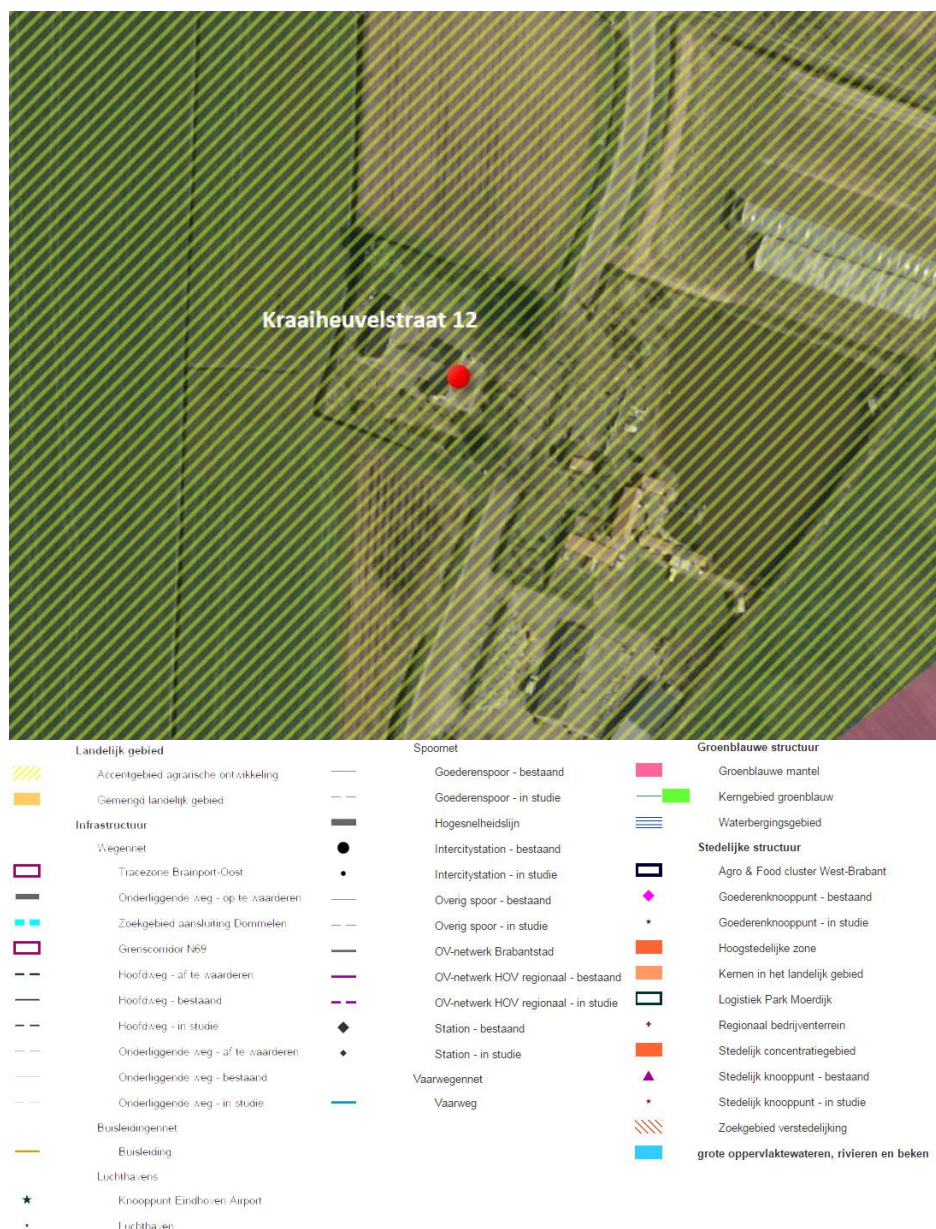
1. Gemengd landelijk gebied.
2. Accent agrarisch ontwikkeling.

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.

Het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' zijn de gebieden waar ruimte en kansen zijn om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap.

De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten. De ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt.

Wonen binnen het landelijk gebied draagt bij aan de menging van functies en past binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant. Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op de planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 past hierdoor binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant.



Figuur 7: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks

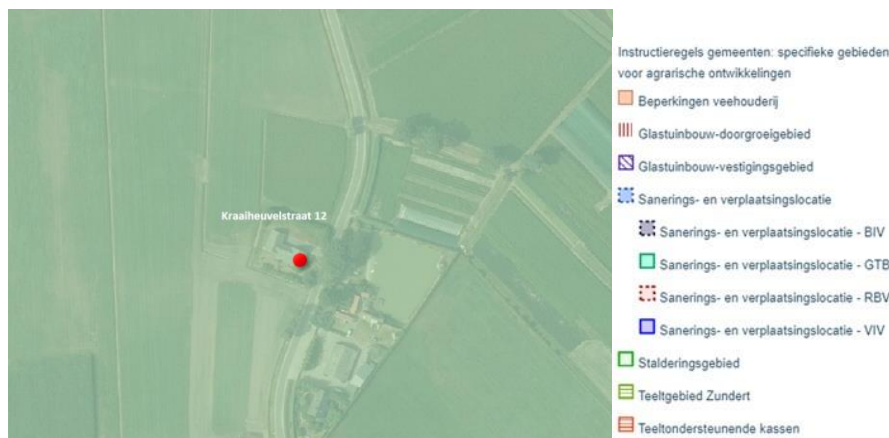
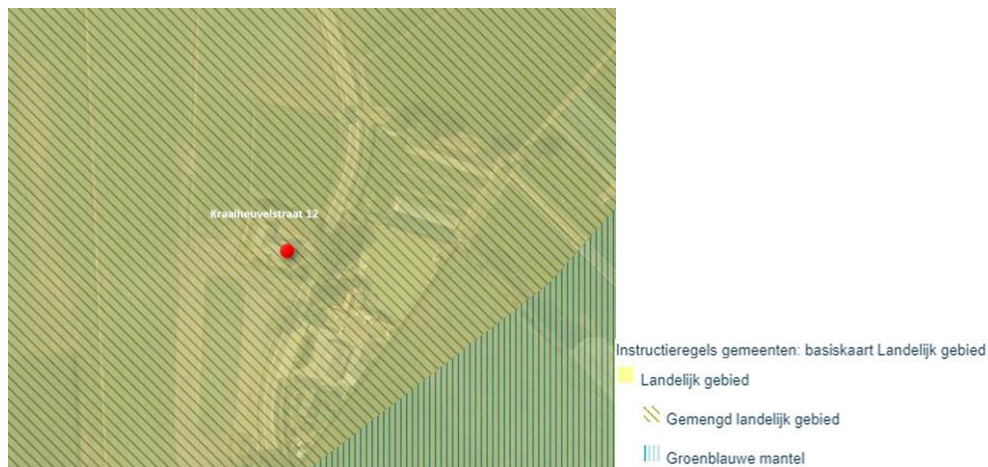
heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Het ontwerp van de Interim omgevingsverordening is in april vastgesteld. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.





Figuur 8: Uitsnede kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In figuur 8 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de locatie Kraaiheuvelstraat 12. Uit figuur 8 blijkt dat de planlocatie is gelegen het 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Over een gedeelte van de planlocatie is de aanduiding 'Reservering waterberging' gelegen.

Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied

Binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het 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. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de subzones.

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 het 'Gemengd landelijk gebied' is het mogelijk om een voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning, mits is verzekerd dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties. Tevens is vestiging van andere functies uitgesloten indien er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning (Artikel 3.69 onder C, Interim omgevingsverordening). Het oppervlak dat aan overtollige bebouwing dient te worden gesloopt is in de Interim omgevingsverordening niet begrensd.

Op de locatie Kraaiheuvelstraat 12 wordt de voormalige agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats en de bedrijfswoning wordt niet afgesplitst. Het beleid van de gemeente Zundert is dat, bij voormalige agrarische bedrijfslocaties welke omgezet worden naar een woonbestemming, maximaal tot 200 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen behouden mag blijven. Dit is ook opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert en in de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' (artikel 4.7.13). Momenteel is er 102 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit oppervlak past binnen de wijzigingsbevoegdheid.

Het initiatief past binnen het beleid van de Interim omgevingsverordening.

Aanduiding: Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding "Stalderingsgebied" gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een

toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde staldereen. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief.

Aanduiding: Reservering waterberging

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Reservering waterberging' strekt mede tot het behoud van het waterbergend vermogen van een gebied. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft.

Aan de feitelijke situatie op de planlocatie veranderd er niets. Enkel de bestemming op de planlocatie wordt aangepast. Het bestaande agrarisch bouwvlak wordt verkleind. De gronden rondom het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' krijgen de bestemming 'Agrarisch' zoals de overige gronden in de nabije omgeving. Op de planlocatie wordt geen verhard oppervlakte toegevoegd. Het waterbergend vermogen in het gebied blijft gehandhaafd.

Algemene regels, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie;

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik:

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.

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

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

Het initiatief bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak en de functieaanduiding 'bomenteelt' naar de bestemming 'Wonen'. De ruimte aan de Kraaiheuvelstraat 12 gaat in praktische zin niet anders gebruikt worden. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaand bouwperceel.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een motivering:

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

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

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

De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- **Categorie 1:**
Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- **Categorie 2:**
Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- **Categorie 3:**
Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Categorie

Het initiatief op de planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak en de functieaanduiding 'bomenteelt' naar de bestemming 'Wonen'. In het vigerende bestemmingsplan heeft het huidige bouwvlak op de locatie Kraaiheuvelstraat 12 een omvang van circa 6.604 m², het bouwvlak wordt voor meer dan de helft verkleind naar 2.602 m². De bestaande bebouwing op de planlocatie blijft in zijn geheel behouden, dit is minder dan 200 m².

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

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

Categorie 1:

- Wijziging bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf', met een omvang van minimaal 1 ha, in de bestemming 'Wonen' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak

wordt verkleind tot 1.500 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert.

Categorie 2:

- Wijziging bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf' in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen met VAB' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 5.000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan bijgebouwen resteert.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Kraaiheuvelweg 12 is vergelijkbaar aan de specifieke ontwikkeling die opgenomen is in categorie 2. Gelet op het feit dat het bouwvlak voor meer dan de helft wordt verkleind van 6.604 m² naar 2.602 m² en er blijft maximaal 200 m² aan bijgebouwen aanwezig, is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling vergelijkbaar aan categorie 2.

Landschappelijke inpassing

In de bijlage is de landschappelijke inpassing toegevoegd aan onderhavig plan. Hierin wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Daarnaast wordt een motivatie gegeven van de landschappelijke inpassing.

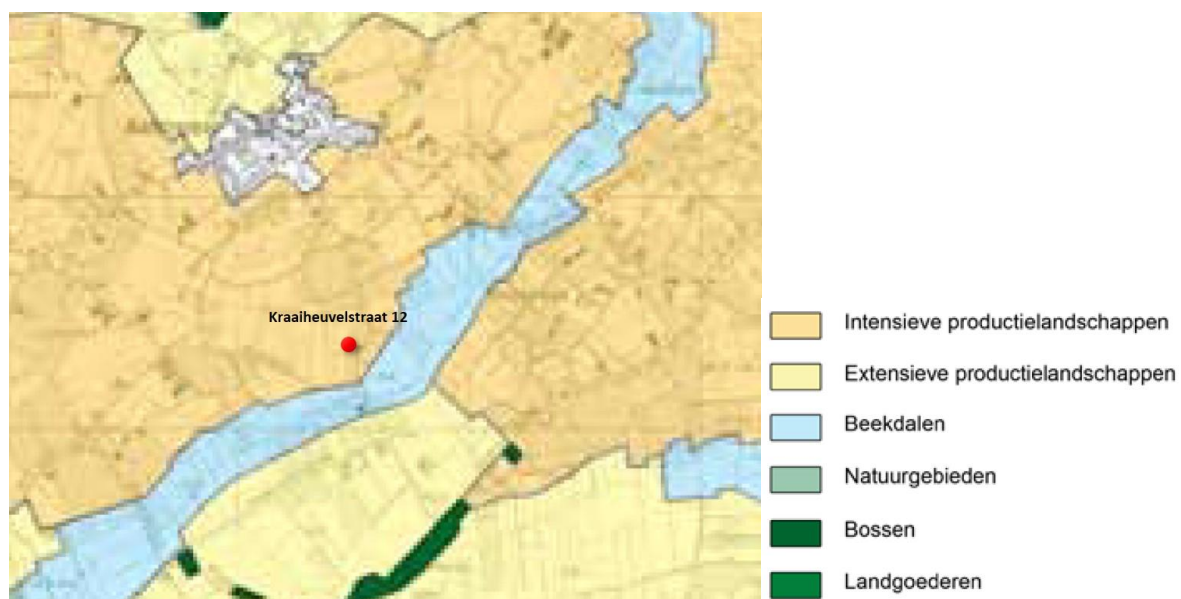
Doordat landschappelijke inpassing plaatsvindt op de locatie voldoet de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. De landschappelijke inpassing wordt geborgd doormiddel van de bestemming 'Groen-Landschapselement' en een voorwaardelijke verplichting in de regels. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Nota Archeologie Gemeente Zundert

Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming is staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Het aspect archeologie is in paragraaf 5.4 verder uitgewerkt.

4.3.2 Landschapsvisie Zundert



Figuur 9: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapsvisie Zundert

In de landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapsvisie 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 'Intensieve productielandschappen', zie figuur 9.

Deelgebied: Intensieve productielandschappen

Wat: Een zone van oude bouwlanden op de westoever van de Aa of Weerijds aangevuld met de oude kamponggingen ten westen van deze strook. Ook de kamponggingen op de oostoever van de Aa of Weerijds en een strook jonge heideontginningen op deze oever zijn onderdeel van dit deelgebied. De intensieve productielandschappen zijn in het beleid aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) of als agrarische hoofdstructuur (AHS+).

Streefbeeld: De oude bouwlanden en de kamponggingen zijn kleinschalige, besloten landschappen. Langs de veelal met bomen beplante wegen staan boerderijen, burgerwoningen en kwekerijen in een dicht patroon.

Gebruik: Boomkwekerij met teeltondersteunende voorzieningen als kassen en pot- containervelden, tuinbouw en veeteelt (maïs en grasland). Ook intensieve veehouderij. Verspreide burgerwoningen op grotere percelen.

Landschapsontwikkeling: Het in stand houden en aanvullen van de laanbeplantingen is een essentiële maatregel in dit deelgebied. Daarnaast het in stand houden (verplicht) en indien mogelijk (vrijwillig) aanvullen van de nog aanwezige perceelsrand beplantingen.

Sturing: In de landschapsvisie zijn spelregels opgenomen.

BOG en AHS+ vallen samen met één deelgebied in de landschapsvisie waarvan wordt aangenomen dat het een intensief productielandschap wordt. Hierbinnen zijn geen verschillen aangebracht tussen landschapstypen. Het streefbeeld voor het intensieve productielandschap gaat echter uit van los in het gebied liggende, individuele bouwblokken met daartussen hier en daar zicht naar het omliggende landschap. Dat betekent dus dat er onbebouwde ruimte vrij gehouden dient te worden tussen de individuele bouwblokken.

Belangrijk voor het beeld van het intensieve productielandschap is de manier waarop de bouwblokken worden ingedeeld. De schaal/korrelgrootte van het oorspronkelijke landschap, het beeld vanaf de wegen, en het beeld vanuit de omliggende landschappen zijn daarbij criteria. Voor zowel het kampenlandschap en de oude bouwlanden als voor de jonge ontginningen is een inrichtingsprincipe ontwikkeld.

Het initiatief bestaat uit het wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op de locatie Kraaiheuvelstraat 12. Om deze bestemmingswijziging mogelijk te maken wordt de locatie landschappelijk ingepast in de omgeving, en wordt er aansluiting gezocht bij het intensieve productielandschap. In paragraaf 3.5 en 4.2.3 is beschreven hoe aan de landschappelijke inpassing wordt voldaan.

4.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 4 september 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Zundert. Daarna zijn er diverse herzieningen opgesteld, zoals de 'Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied' d.d. 25 februari 2014, het 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert' d.d. 24 augustus 2015, de Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' d.d. 12 april 2016 en de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' d.d. 11 juli 2017, het 'Aanpassingsplan reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert' d.d. 11 juli 2017 en de 'Vierde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' d.d. 2 november 2018. De geldende verbeelding voor de planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 komt uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Daarnaast zijn de regels uit de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' van toepassing.

De planlocatie heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' met bouwvlak en de functieaanduiding 'bomenteelt'. Over de planlocatie ligt tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. In figuur 10 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert weergegeven.

Het agrarisch bedrijf op de locatie Kraaiheuvelstraat 12 is al enige tijd beëindigd en alle agrarische activiteiten zijn in het verleden stop gezet. Er is geen sprake meer van een bedrijfswoning. De bestemming van de woning en bijbehorende grond dient gewijzigd te worden naar een woonbestemming. Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' en in de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder voorwaarden te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen' (Artikel 4.7.13 in de derde herziening, voorheen Artikel 4.7.11 in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert). In navolgende hoofdstukken worden de voorwaarden uit artikel 4.7.13 behandeld en in paragraaf 6.2 in het kort samengevat.



Figuur 10: Uitsnede verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Hoofdstuk 5 Relevante (Milieu)aspecten

5.1 Algemeen

Op de locatie Kraaiheuvelstraat 12 staat momenteel een voormalige agrarische bedrijfswoning met een bijbehorend aangebouwd bedrijfsbebouwing. De huidige bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-en milieu hygiënische aspecten verder uiteengezet.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Op de planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. De agrarische activiteiten op de planlocatie zijn al jaren gestopt. Door het wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt geen nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. Er vinden daarbij geen grondwerkzaamheden of sloopwerkzaamheden plaats. In dit kader is een bodemonderzoek naar de bodemkwaliteit niet nodig. Er verandert immers niets aan de feitelijke situatie op de planlocatie.

5.3 Water

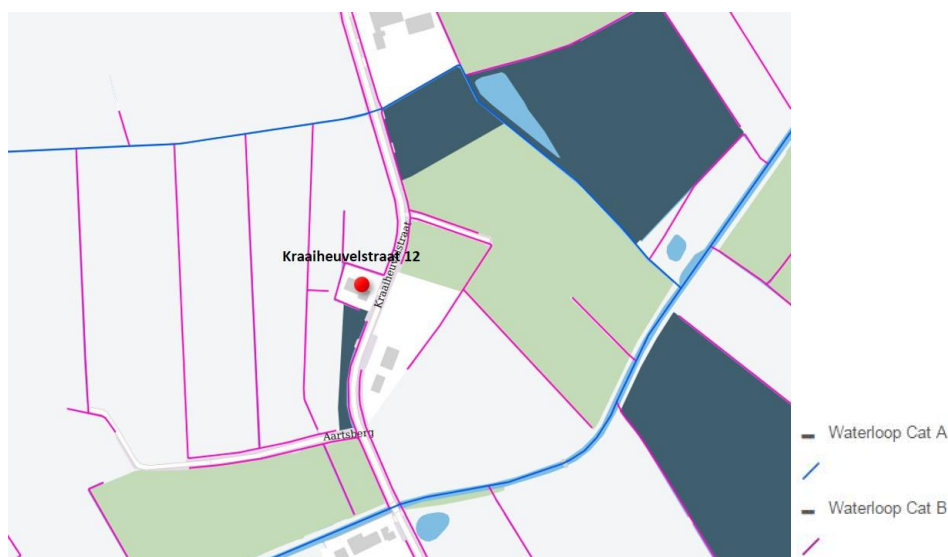
5.3.1 *Beleid waterschap Brabantse Delta*

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn 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, Brabantse waterschappen'.



Figuur 11: Uitsnede keur- en leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

5.3.2 Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt grondwaterbeschermingsgebied of binnen het invloedsgebied Natura 2000. Op een afstand van circa 115 meter is de grens van het 'invloedsgebied Natura 2000' gelegen. Binnen het invloedsgebied Natura 2000 zijn extra regels opgenomen met betrekking tot het onttrekken van grondwater in het gebied. Aan de Kraaiheuvelstraat 12 wordt er door de planontwikkelingen geen grondwater onttrokken in het gebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op bovengenoemde beschermingsgebieden.

5.3.3 Waterlopen

Aan de noord-, zuid- en west zijde van de planlocatie is de dichtstbijzijnde categorie B waterloop gelegen. Deze waterloop is rondom de planlocatie gelegen. Deze waterlopen worden intact gehouden bij de ontwikkelingen op de planlocatie.

Op een afstand van circa 150 meter aan de noord- en zuidzijde van de planlocatie zijn een categorie A waterloop gelegen. Dit zijn de 'Kraaiheuvelloop' aan de noordzijde en de 'Kleine Beek' aan de zuidzijde. De waterlopen blijven allen gehandhaafd en worden door het initiatief niet aangepast. Het initiatief heeft hierdoor geen invloed op de waterlopen.

5.3.4 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. Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Er worden geen nieuwe aansluitingen op de bestaande riolering gemaakt.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat als het oppervlak met 2.000 m² of minder wordt verhard, geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Er is geen toename van het verhard oppervlak. Het initiatief bestaat enkel uit een bestemmingswijziging. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

5.3.5 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. Die zal in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen.

Op 31 januari 2020 heeft het Waterschap Brabantse Delta voor de locatie Kraaiheuvelstraat 12 een positief wateradvies uitgebracht. Het wateradvies is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat al sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Om te bepalen of binnen de planlocatie sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Interim omgevingsverordening een verplicht te raadplegen onderdeel.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 12) is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen de 'Indicatieve Archeologische waarden' en 'Cultuurhistorische landschappen, Landgoederen en veenrelicten bij Zundert en Etten-Leur'. De Kraaiheuvelstraat is gemarkeerd als historische geografie – lijnen van redelijk hoge waarde.

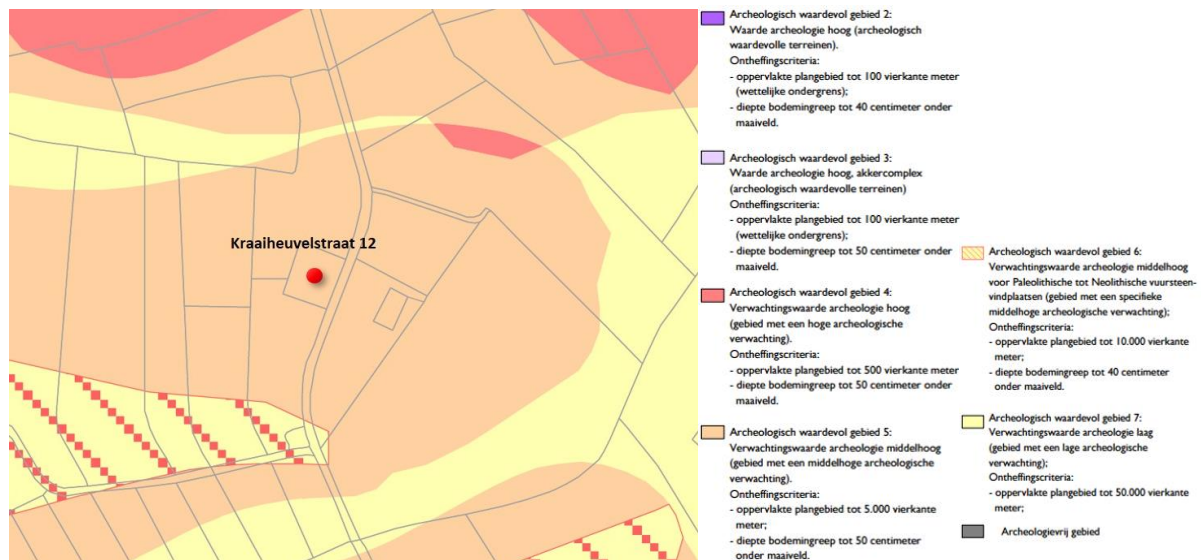
Historische geografische lijnen aan de Kraaiheuvelstraat dienen behouden te blijven. De elementen van deze geografische lijn worden door het initiatief aan de Kraaiheuvelstraat 12 niet aangepast of verandert. De ontwikkelingen hebben hierdoor geen invloed op de historische geografische lijnen van de Kraaiheuvelstraat.

De Cultuurhistorische landschappen, Landgoederen en veenrelicten bij Zundert en Etten-Leur bevat tal van sporen van vroegere turfwinning, onder meer in de vorm van tal van turfvaaarten. In het gebied wordt vooral gestreefd naar het versterken en behouden van de structuren en relicten van vervening. De ontwikkelingen op de planlocatie hebben geen invloed op de hier boven beschreven waarden van het gebied, de waarden blijven behouden. Op de planlocatie vinden er geen werkzaamheden plaats die van invloed zijn.

Voor wat betreft de indicatieve archeologische waarden, heeft gemeente Zundert de 'Nota Archeologie Gemeente Zundert' opgesteld. Hierin worde de archeologische verwachtingen binnen gemeente Zundert in beeld gebracht. Waar nodig heeft deze nota een doorvertaling gekregen in het vigerend bestemmingsplan. In de volgende paragraaf (5.4.2 Archeologie) wordt hier nader op ingegaan.

5.4.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.



Figuur 13: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Zundert

In figuur 13 is ter plaatse van de planlocatie een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie in het gebied 'Archeologisch waardevol gebied 5' is gelegen. Het waardevol archeologisch gebied 5 is een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent voor gebied 5 dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 5.000 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Het voorliggende plan heeft betrekking op het veranderen van de bestemming. Er vinden geen grondroerende activiteiten plaats. Het aspect archeologie staat het voorgenomen initiatief niet in de weg. Er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

5.5.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie en omliggend gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland / EHS of Natura 2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op Nederlands grondgebied liggen op een afstand van 14 tot 19 km. Het betreft de gebieden Brabantse Wal en Ulvenhoutse Bos. Gelet op de schaal en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebied als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarden geheel uitgesloten worden. De feitelijke situatie verandert niet met het wijzigen van de bestemming, effecten op beschermde gebieden in de verdere omgeving zijn hierdoor uit te sluiten.

Wat betreft het Natuurnetwerk Nederland worden er geen negatieve effecten verwacht die de wezenlijk waarden en kenmerken van de NNN/ EHS aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ontwikkeling en de ligging op voldoende afstand. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht. De planlocatie ligt daarnaast buiten het Attentiegebied NNB en Groenblauwe mantel waardoor de wetgeving op dit punt niet van toepassing is.

5.5.3 Beschermde soorten

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 Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuur, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. Op de planlocatie worden geen oude bebouwing gesloopt, de feitelijke situatie blijft gehandhaafd. Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de locatie Kraaiheuvelstraat 12 kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

5.6 Wegverkeerslawaaai

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De planlocatie ligt aan de Kraaiheuvelstraat. De Kraaiheuvelstraat heeft een maximum snelheidsregime van 60 km/h. Op basis van de Wet geluidhinder wordt een woning slechts eenmalig getoetst en wordt er geen onderscheid gemaakt in een burgerwoning en een bedrijfswoning. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

5.7.2 Milieuzones

De planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 ligt in het landelijk gebied. In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. Alle bedrijven in een straal van 200 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie.

Omgevingstype

De omgeving van de planlocatie kan getypeerd worden als een omgevingstype 'rustig buitengebied'. De planlocatie ligt in een gebied waar locaties op grotere afstand van elkaar gelegen zijn.

Tabel 1: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'rustig buitengebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Categorie	Min. milieuaafstand	Afstand tot van bouwvlak tot bouwvlak planlocatie
Agrarisch bedrijf – teelt boomkwekerijgewassen (volle grond)	Kraaiheuvelstraat 3	2.0	30	10
Agrarisch bedrijf – boomkwekerij	Kraaiheuvelstraat 1e	2.0	30	146
Agrarisch bedrijf – voormalig agrarisch bedrijf	Kraaiheuvelstraat 16	2.0	30	185

Uit tabel 1 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de milieuzonering van één van de omliggende bedrijven. Het gaat hier om de richtafstand tot Kraaiheuvelstraat 3. In de VNG-publicatie is de aan te houden richtafstand 30 meter, deze richt afstand heeft betrekking op het aspect 'geluid' in een rustig buitengebied. Op de locatie Kraaiheuvelstraat 3 is planologisch de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf te vestigen. Momenteel is er een kleinschalig vollegrond boomkwekerij gevestigd. De planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 betreft een bestaande situatie waarbij de bestemming van de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming waarbij de woning wordt behouden. Wonen in de vorm van een bedrijfswoning is momenteel al mogelijk. Het wijzigen naar een burgerwoning verandert niets aan de feitelijke situatie. Daarnaast dienen bedrijven te

voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit wordt voor de bescherming van de woningen geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

In de feitelijke situatie is recht tegenover de planlocatie, binnen het bouwvlak van Kraaiheuvelstraat 3 een grote tuin met vijver gelegen. In de feitelijke situatie worden de bedrijfsactiviteiten op de locatie Kraaiheuvelstraat 3 op een afstand van circa 50 meter vanaf de woning aan de Kraaiheuvelstraat 12 uitgevoerd. Door het voorliggend initiatief worden geen bedrijven in de omgeving in hun bestaande rechten beperkt en ter plaatse van de planlocatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals dit in de bestaande situatie ook is.

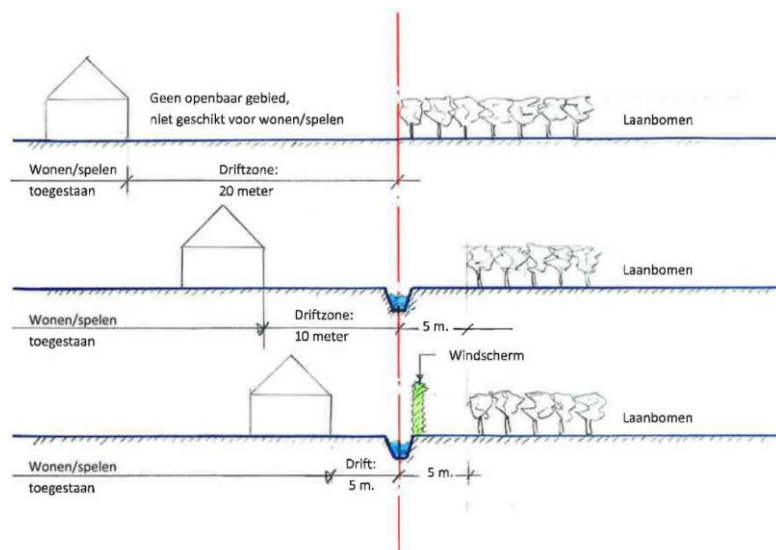
5.7.3 Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

Toetsingskader

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 2015 is door Plant Research International uit Wageningen het rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen, d.d. maart 2015' opgesteld, waarin een overzicht wordt gegeven van de blootstelling vanuit fruitteelt bespuitingen van de drift bij standaard en driftbeperkende op- en zijwaartse gerichte spuittechnieken en maatregelen die in de fruitteelt gebruikt kunnen worden om tot een beperking van veiligheidszones te komen.

Omdat binnen de gemeente Zundert weinig fruitteelt verbouwd wordt en de gemeente veelal gericht is op boomteelt, is in opdracht van de gemeente Zundert 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.

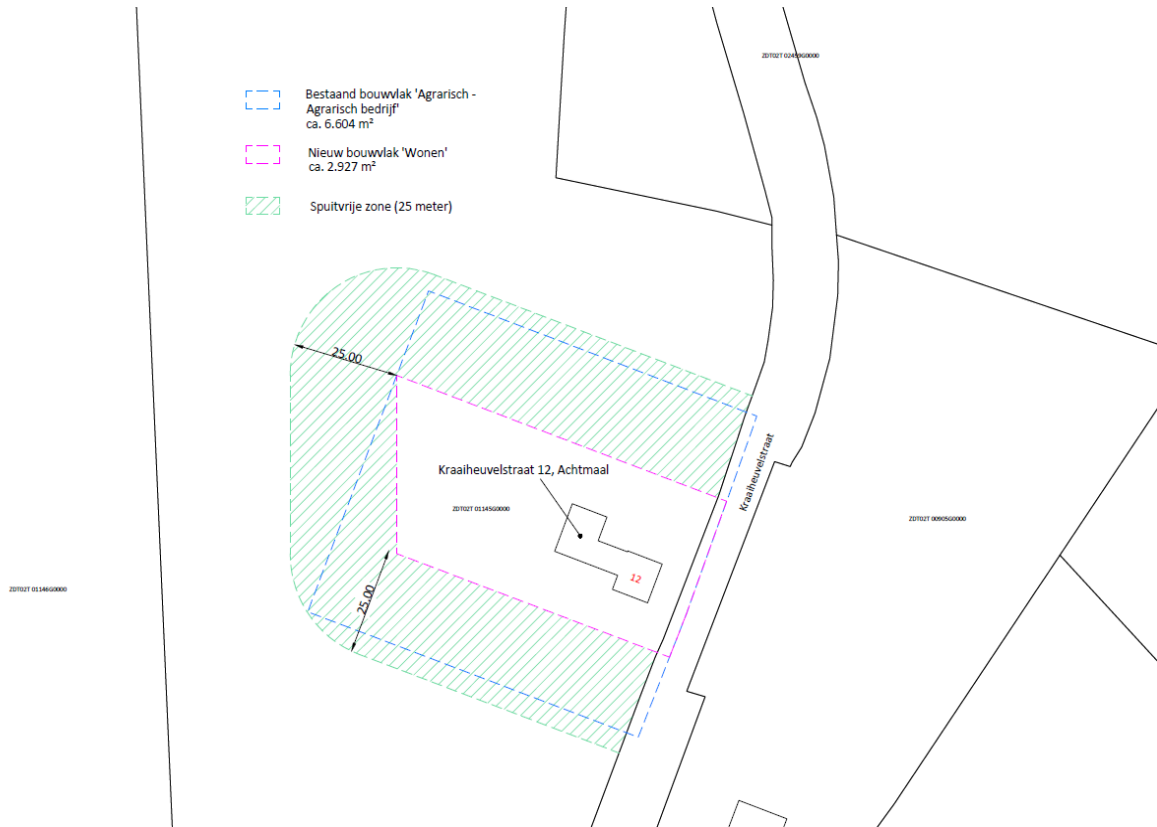
Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen volgt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen ingeval van de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 meter van de perceelsrand, geen overschrijding optreedt dan AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De berekende gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden in de boomkwekerij toegepast. Door de aanwezigheid van een sloot of (natuurlijk) windscherm kan de richtafstand van 20 meter gereduceerd worden, zie figuur 14.



Figuur 14: Richtafstanden m.b.t. drift, op basis van onderzoek door: Plant Research International, d.d. december 2012, gemeente Zundert

Beoordeling

De planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 is niet gelegen binnen het boomteeltontwikkelingsgebied. In de nabije omgeving van de planlocatie zijn diverse percelen aanwezig welke in de feitelijke situatie in gebruik zijn als grasland, in de toekomst zouden deze percelen in gebruik genomen kunnen worden voor de vollegrond boomteelt. Voor de locatie Kraaiheuvelstraat 12 is de feitelijke situatie in beeld gebracht.



Figuur 15: Feitelijke situatie drift

Aan de westzijde van de planlocatie is het bouwvlak van Kraaiheuvelstraat 3 gelegen. In de feitelijke situatie zijn de gronden in gebruik als tuin met vijver. En driftvrije zone is hierop niet van toepassing.

Het perceel ZDT, sectie T, nummer 2549 is gelegen rondom de planlocatie aan de noord-, west-, en zuidzijde. Het perceel is in eigendom van derden. Het perceel is in de feitelijke situatie in gebruik als grasland. In de toekomst is het mogelijk om het perceel in gebruik te nemen voor de volle grond boomkwekerij. Per notariële koopakte is vastgelegd dat er rondom het bestemmingsvlak van de planlocatie een driftzone is gelegen van circa 25 meter. In de bijlage is een afschrift van deze koopakte toegevoegd. De afstand van het de woning tot aan de eventuele boomkwekerij waar spuitmiddelen worden gebruikt is hierdoor voldoende. In figuur 15 is de situatie rondom drift inzichtelijk gemaakt.

5.7.4 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ouE/m^3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Zundert is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De bestaande woning ligt

buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 14 odour units (ouE/m^3) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij. In tabel 2 zijn de belangrijkste eisen opgenomen. Voor de planlocatie geldt een vaste afstand van 50 meter.

Tabel 2: Afstandseisen uit de Wgv

	minimale afstand tot veehouderij [m]	
	geurgevoelig object binnen bebouwde kom	geurgevoelig object buiten bebouwde kom
geurgevoelig object van andere of (voormalige veehouderij (art. 3 lid 2, Wgv)	100	50
veehouderij met een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld (art. 4 lid 1, Wgv)	100	50
buitenzijde van een dierenverblijf tot de buiten van een geurgevoelig object (art. 5 lid 1, Wgv)	50	25

Geurverordening

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Zundert heeft geen geurverordening.

Geurgehinderden en milieukwaliteit

Het percentage geurgehinderden wordt bepaald met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgroundbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. In deze tabellen wordt de relatie gelegd tussen de geurbelasting (achter- en voorgroundbelasting) en het percentage geurgehinderden. Op basis van het percentage geurgehinderden kan vervolgens tevens de milieukwaliteit worden bepaald. Voor het bepalen van de milieukwaliteit worden in bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij een aantal methodes beschreven. In de gemeentelijke geurverordening zijn geen richtlijnen opgenomen voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van geurhinderpercentages. Derhalve wordt voor het onderhavig onderzoek uitgegaan van de milieukwaliteitscriteria van het RIVM. De relatie tussen de geurbelastingen, het percentage geurgehinderde is in tabel 3 weergegeven. Het RIVM hanteert voor de bepaling van de milieukwaliteit voor geurhinder de milieukwaliteitscriteria uit de GGD-richtlijn geurhinder tabel 4.

Tabel 3: Relatie tussen voorground- en achtergrondbelasting en geurhinder in concentratiegebied

Geurbelasting In ouE/m^3 als 98-percentiel	Voorgroundbelasting [ouE/m^3]	Achtergrondbelasting [ouE/m^3]
1	4%	2%
1,5	5%	3%
2	6%	4%
3	8%	5%
4	11%	6%
5	12%	7%
6	14%	8%
7	16%	10%
8	17%	10%
9	19%	11%
10	20%	12%
12	23%	14%
14	25%	16%
16	27%	17%
18	29%	19%
20	31%	20%
22	32%	21%

Tabel 4: Milieukwaliteitscriteria GGD-richtlijn geurhinder

Milieukwaliteit	Geureghinderden [%]
Zeer goed	<5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

Uitgangspunten geurberekening

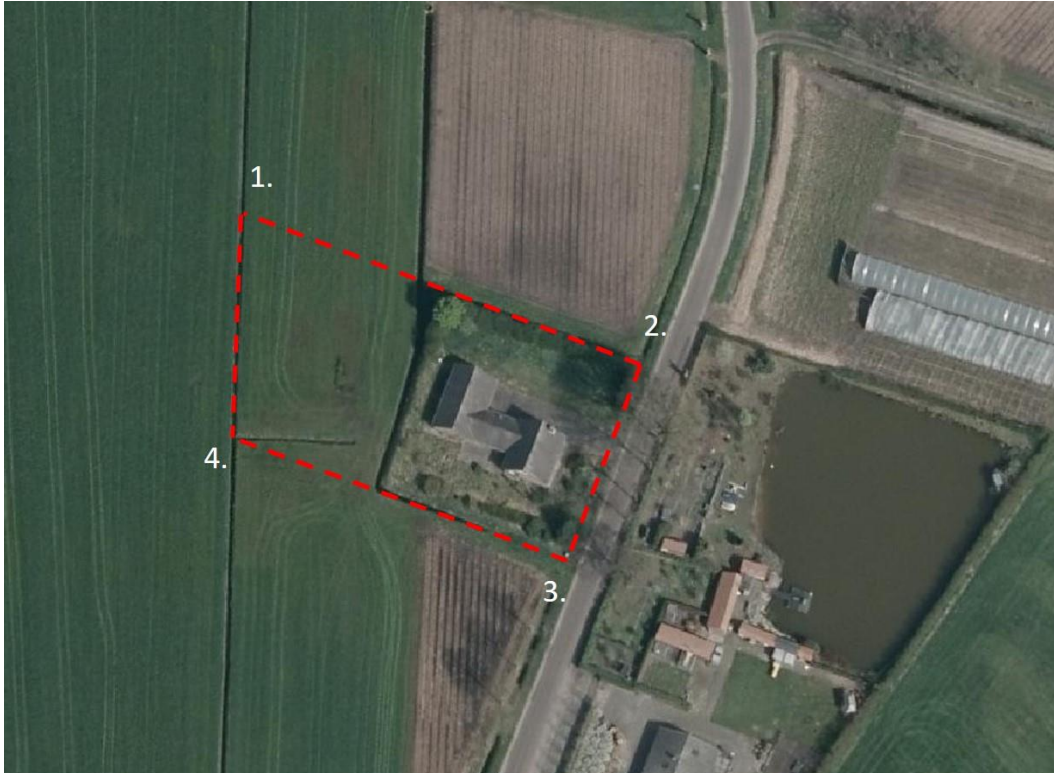
De provincie Noord-Brabant beheert middels het Web-BVB alle relevante gegevens van veehouderijen. Op basis van de geregistreerde gegevens zijn alle veehouderijen geselecteerd binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie. In de bijlage is een overzicht met alle relevante veehouderijen met de bijbehorende geuremissies weergegeven.

Beoordeling leefklimaat

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op de planlocatie door de individuele bedrijven (voorgroondbelasting) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Achtergrondbelasting

In onderstaande tabellen is de cumulatieve achtergrondbelasting, berekend met V-stacks gebied en omgezet in een hinderpercentage waarnaar de milieukwaliteit /leefkwaliteit op deze gebieden kan worden aangegeven. De geurbelasting wordt berekend op de hoekpunten van het toekomstige bouwvlak. In figuur 16 is aangegeven op welke punten binnen de planlocatie de geurbelasting is berekend.

**Figuur 16: rekenpunten planlocatie**

De achtergrondbelasting op het rekenpunt is in tabel 5 weergegeven. In de bijlage is de volledige geurberekening bijgevoegd.

Tabel 5: Achtergrondbelasting op de rekenpunten

Geurgevoelig object Kraaiheuvelstraat 12	Geurnorm (ou _E /m ³)	Geurbelasting (ou _E /m ³)
Hoek 1	14	4.771
Hoek 2	14	4.373
Hoek 3	14	4.479
Hoek 4	14	4.815

Uit de berekeningen blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen de circa 4.373 en 4.815 ou_E/m³ bedraagt. Het percentage geurghinderden voor de te realiseren woning is op basis van deze achtergrondbelasting tussen de 6% en 7% (tabel 3). Op basis van het percentage geurghinderden en de GGD-richtlijn (tabel 4) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen in de bestaande en toekomstige situatie goed is.

Voorgrondbelasting

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt. De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren met een geuremissiefactor is de veehouderij aan de Kraaiheuvelstraat 1. Voor deze locatie is de voorgrondbelasting berekend. Uit de berekening blijkt dat er ter plaatse van de planlocatie een geurbelasting tussen 0.9 en 1.0 ou_E/m³ ten gevolge van de veehouderij aan de Kraaiheuvelstraat 1 wordt gemeten. De voorgrondbelasting voldoet ruimschoots aan de normen (zie tabel 6). Het percentage geurghinderden voor de woning is op basis van deze voorgrondbelasting 4% (tabel 3). Op basis van het percentage geurghinderden en de GGD-richtlijn (tabel 4) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten in de bestaande en toekomstige situatie zeer goed is. De volledige berekening is in de bijlage opgenomen.

Tabel 6: Resultaten V-stacks vergunning, voorgrondbelasting

Geurgevoelig object	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm (ou _E /m ³)	Geurbelasting (ou _E /m ³)
Hoek 1	99470	384395	14	0,9
Hoek 2	99548	384366	14	0,9
Hoek 3	99534	384330	14	1,0
Hoek 4	99470	384354	14	1,0

Vaste afstanden

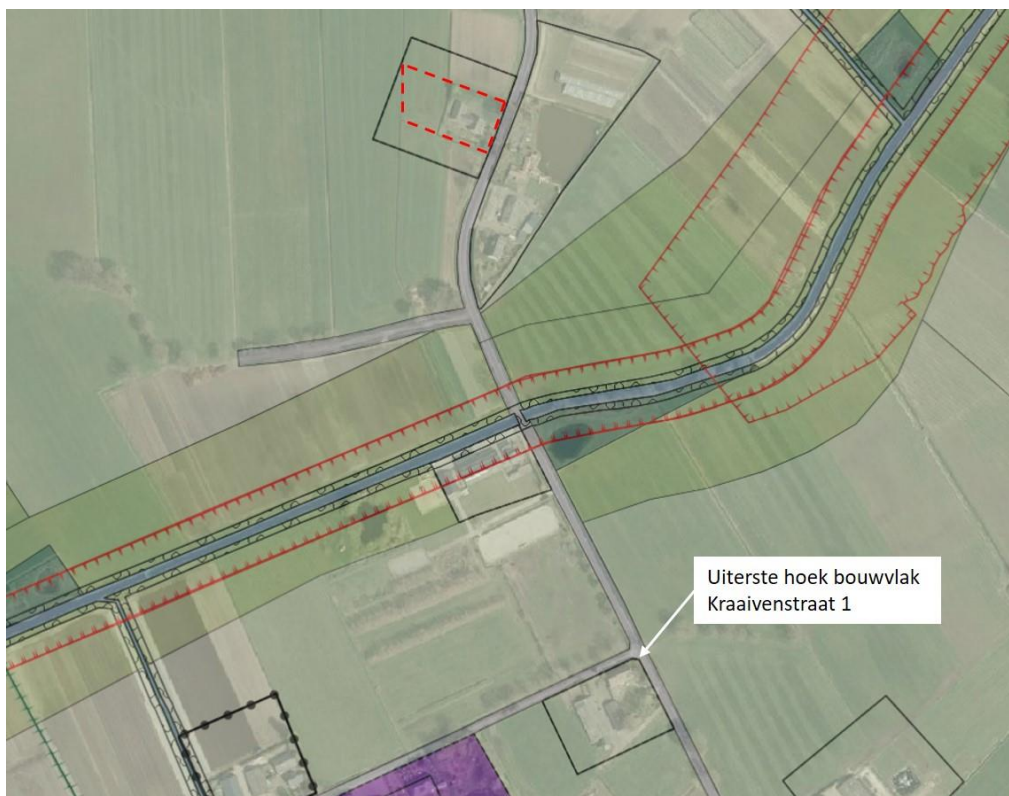
In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Voor de planlocatie geldt een vaste afstand van 50 meter. Het gaat om de afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object. Binnen vaste afstandscontouren kan in beginsel geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd. Er zijn echter geen vaste afstanden over de planlocatie gelegen.

Conclusie

Er is nauwelijks achtergrondbelasting op de planlocatie aanwezig. De achtergrondbelasting is hoger dan de voorgrondbelasting en is in voorliggende situatie maatgevend. Zowel de voorgrond- als achtergrondbelasting voldoen ruimschoots aan de norm. Daarnaast ligt de planlocatie niet binnen de vaste afstandscontouren. De milieukwaliteit ter plaatse van de planlocatie is te kwalificeren als zeer goed.

Belangen van de veehouderijen

Binnen 50 meter van het toekomstige bouwvlak binnen de planlocatie zijn geen emissiepunten van een veehouderij gevestigd, hiermee voldoet het plan aan de wettelijke vaste afstandscontouren. De overige contouren zijn berekend middels het programma v-stacks vergunning. Hierbij is de vergunde geuremissie berekend vanuit de dichtst gelegen rand van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij aan de Kraaiheuvelstraat 1 (figuur 17). In bijlage is de volledige geurberekening bijgevoegd.



Figuur 17: Uiterste hoek bouwvlak Kraaivenstraat 1

Tabel 7: Resultaten V-stacks vergunning

Geurgevoelig object	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm (Ou/m ³)	Geurbelasting (Ou/m ³)
Hoek 1	99470	384395	14	0,9
Hoek 2	99548	384366	14	1,0
Hoek 3	99534	384330	14	1,2
Hoek 4	99470	384354	14	1,0

Uit de berekening volgt dat de planlocatie niet binnen de geurcontouren van de omliggende veehouderij aan de Kraaivenstraat 1 ligt.

Het voorliggend initiatief bestaat uit een bestemmingswijziging waarbij de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Rondom de planlocatie zijn in de bestaande situatie al geurgevoelige objecten aanwezig. Deze aanwezige geurgevoelige objecten zijn zodoende maatgevend en beperkend voor de mogelijkheden van de omliggende veehouderijbedrijven. De bestemmingswijziging geeft dan ook vanuit dit perspectief geen beperkingen voor de omliggende veehouderijbedrijven.

Conclusies

Het leefklimaat wordt beoordeeld als goed / zeer goed op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. De geurcontouren van de veehouderijen in de omgeving liggen niet over de planlocatie. Andersom worden de belangen van de veehouderijen door de bestemmingswijziging niet geschaad.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Algemeen

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 met name 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.

5.8.2 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.

5.8.3 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.

5.8.4 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.

5.8.5 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.

¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

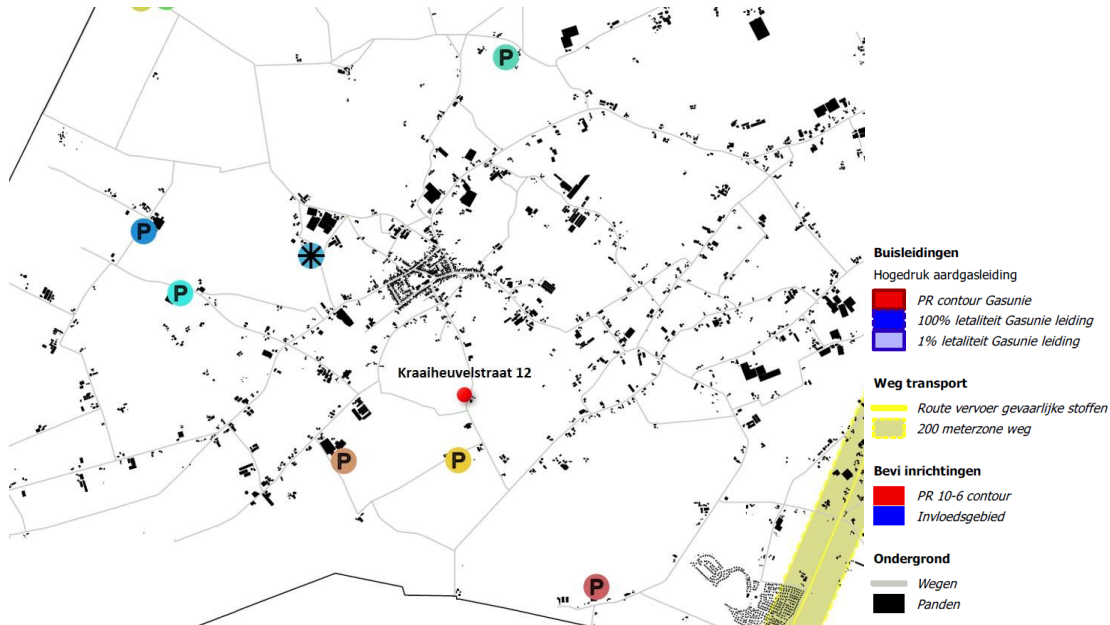
² Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. De signaleringskaart staat op website van de gemeente Zundert.

Binnen de standaard verantwoording groepsrisico zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

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	Geen Standaard verantwoording groepsrisico en geen advies Veiligheidsregio



Figuur 18: Uitsnede signaleringskaart gemeente Zundert

Bevi

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet in een invloedsgebied ligt van een Bevi-bedrijf, waardoor het Bevi niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Bevb

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat het plangebied niet in een invloedsgebied ligt van een buisleiding, waardoor het Bevb niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Bevt

Voor toetsing aan externe veiligheid voor de planlocatie moet rekening worden gehouden met mogelijke effecten vanuit het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De planlocatie ligt niet binnen een invloedsgebied van een transportroute met gevaarlijke stoffen.

5.8.6 Onderzoek externe veiligheid

Plaatsgebonden risico

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks

⁴ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

⁵ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Over de planlocatie ligt geen PR-10-contour, zie figuur 18. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de Kraaiheuvelstraat 12.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor toetsing aan externe veiligheid voor de planlocatie moet rekening worden gehouden met mogelijke effecten vanuit het transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

Het invloedsgebied wordt bepaald conform het HART (Handleiding risicoanalyse Transport). Toetsing aan externe veiligheid voor de planlocatie moet daarnaast rekening worden gehouden met mogelijke effecten vanuit het transport van gevaarlijke stoffen, waarbij de recente tellingen van Rijkswaterstaat worden gebruikt. De planlocatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied.

Buisleidingen

Uit de signaleringskaart van de gemeente Zundert en de risicokaart van de provincie blijkt dat er geen risicorelevante buisleidingen aanwezig zijn.

5.8.7 Samenvatting

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de signaleringskaart van de gemeente Zundert en de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

De risicokaart toont in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen risicorelevante transportassen gelegen. Uit bovenstaande blijkt dat er geen overschrijding is van het groepsrisico externe veiligheid.

Op 30 januari 2020 heeft Brandweer Midden- en West-Brabant een advies uitgebracht voor de locatie Kraaiheuvelstraat 12. Zij geven aan dat externe veiligheid niet van toepassing is op de planlocatie omdat er zich geen risicobronnen in de directe omgeving bevinden. De vooroverlegreactie is toegevoegd als bijlage aan onderhavige toelichting.

5.9 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat 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.

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 één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan geen toevoeging van nieuwe woning plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De coördinaten van de woning aan de Kraaiheuvelstraat 12 zijn bij benadering:

- x = 104580
- y = 388780

De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

2016: PM10: 17.73 µg/m³ en NO₂: 16.40 µg/m³

2020: PM10: 18.08 µg/m³ en NO₂: 13.82 µg/m³

2030: PM10: 14.52 µg/m³ en NO₂: 9.409 µg/m³

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO₂ van 40 µg/m³. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie Kraaiheuvelstraat 12.

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit te bepalen wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden. Daarnaast komt de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie te vervallen, wat een afname van de verkeersbewegingen met zich mee zal brengen, waardoor de emissie ook zal afnemen.

5.10 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

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 activiteiten binnen de planlocatie vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Juridische planbeschrijving

Er is sprake van wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Ter plaatse van de planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak en de functieaanduiding 'bomenteelt' naar 'Wonen', daarnaast wordt in verband met de gevraagde landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen - Landschapselement' toegevoegd. Voor wat betreft de planregels zijn de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan 'Derde herziening buitengebied Zundert', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan van toepassing.

6.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Om ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' met bouwvlak en de functieaanduiding 'bomenteelt' de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', is er in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en in de 'Derde herziening bestemmingplan Buitengebied' een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.13) opgenomen. Hiertoe zijn een aantal voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In dit hoofdstuk volgt een uiteenzetting van deze voorwaarden en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 4.7.13 Wijziging naar Wonen

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) volledig is beëindigd;
De agrarische activiteiten zijn reeds op de planlocatie 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;
De planlocatie is niet gelegen binnen het boomteeltontwikkelingsgebied.
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;
Het bestaande bouwvlak van de locatie Kraaiheuvelstraat 12 bedraagt circa 6.604 m². Het bestaande bouwvlak wordt verkleind tot een bestemmingsvlak 'Wonen' van circa 2.602 m².
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaande voormalige bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits:
 - er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 - voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;
 4. ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;
Binnen de planlocatie is circa 102 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit voldoet aan het gestelde onder 1. Punt 2 en 3 zijn op de planlocatie niet van toepassing. Op de verbeelding wordt het maximale aan bijgebouwen aangegeven.

- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
Op de locatie Kraaiheuvelstraat 12 is één wooneenheid aanwezig. De wooneenheid blijft behouden middels de bestemmingswijziging en wordt niet 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;
De woning wordt niet gesplitst. Er is geen aanduiding 'cultuurhistorische waarde' opgenomen.
- g. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee-)aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
Bovenstaande is niet van toepassing op de planlocatie. Er is geen sprake van (twee)aaneengebouwde woningen.
- h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
De bestemmingswijziging naar 'Wonen' levert geen onevenredige beperking op voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. In paragraaf 5.7 'Bedrijven en milieuzonering' is dit nader onderbouwd.
- i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal is een particulier initiatief. De in dit wijzigingsplan beschreven ontwikkeling zal volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Brandweer Midden- en West-Brabant.

De vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan. De vooroverlegreacties zijn als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd.

Provincie Noord-Brabant

Op 17 februari 2020 heeft provincie Noord-Brabant een advies uitgebracht als vooroverleg op het wijzigingsplan Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal. Provincie Noord-Brabant heeft hierin aangegeven dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de provinciale belangen. De vooroverlegreactie is toegevoegd als bijlage.

Waterschap Brabantse Delta

Op 31 januari 2020 heeft het Waterschap Brabantse Delta voor de locatie Kraaiheuvelstraat 12 een positief wateradvies uitgebracht. Het wateradvies is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting.

Brandweer Midden- en West-Brabant

Op 30 januari 2020 heeft Brandweer Midden- en West-brabant een advies uitgebracht voor de locatie Kraaiheuvelstraat 12. Zij geven aan dat externe veiligheid niet van toepassing is op de planlocatie omdat er zich geen risicobronnen in de directe omgeving bevinden. De vooroverlegreactie is toegevoegd als bijlage aan onderhavige toelichting.

7.2.2 Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Kraaiheuvelstraat 12' met planidentificatie NL.IMRO.0879.WPkraaiheuvelstr12-OW01 zal voor een ieder ter inzage gelegd worden voor een periode van zes weken in het Raadshuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid) instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging. Tijdens de inzageperiode zijn zienswijzen binnen gekomen op het ontwerp-wijzigingsplan.

7.2.3 Vaststelling

Het wijzigingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Kraaiheuvelstraat 12' met planidentificatie NL.IMRO.0879.WPkraaiheuvelstr12-VS01 is vastgesteld op 6 juli 2020. Het vaststellingsbesluit is toegevoegd als onderdeel aan onderhavig plan. Het vastgestelde plan zal gedurende zes weken ter inzage liggen.

Bijlagen

1. Landschapsplan Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal

Landschappelijke inpassing

Kraaiheuvelstraat 12 - Achtmaal



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever

Schoenmakers Advies BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

Datum

17 oktober 2019

Contactpersoon

Martijn Aarts
info@plangroen.nl

PLAngroen

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

Inhoud

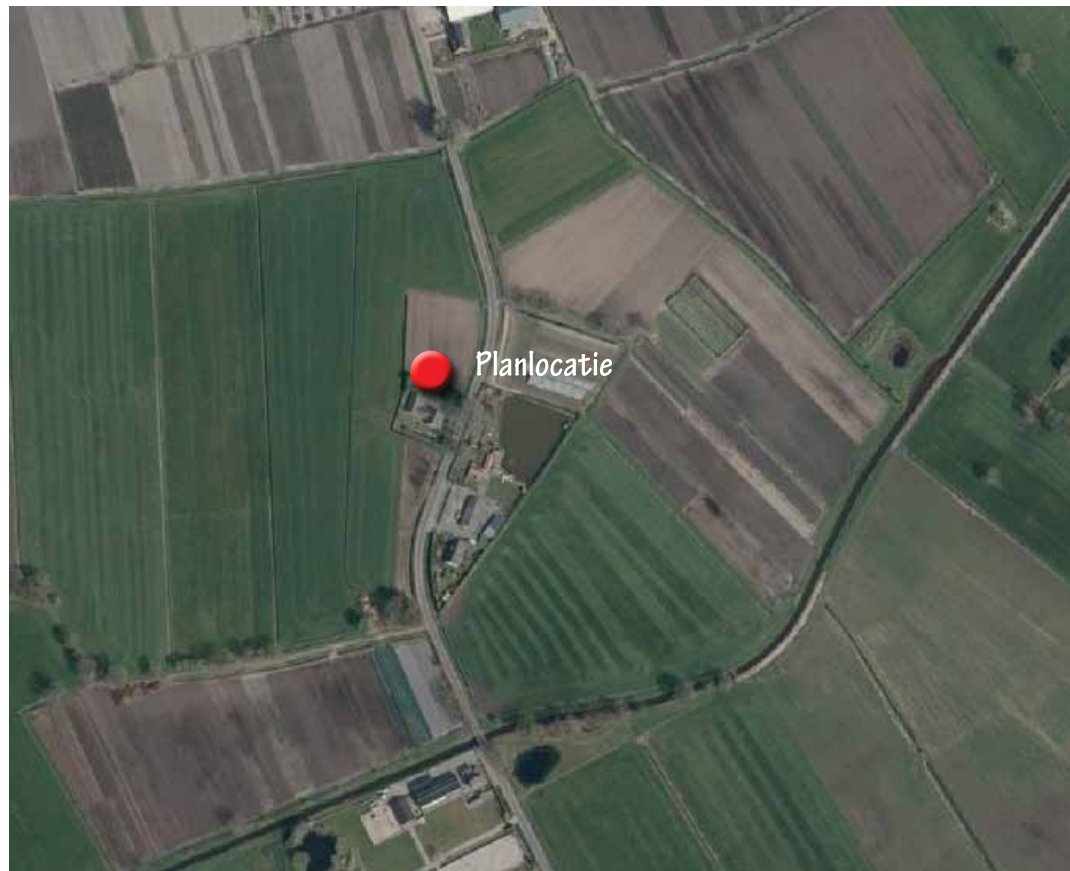
Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Huidige analyse	6-7
Landschappelijke inpassing	8-11
Beheer landschappelijke elementen	12
Referentiebeelden	13

Inleiding

Op de locatie Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal is het voornemen is om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' om te zetten naar een woonbestemming. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwt hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Huidige analyse
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke elementen
- Referentiebeelden



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.

De voorgenomen wijziging op de planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 valt onder categorie 2.

Huidige analyse

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Kraaiheuvelstraat ten zuiden van de kern Achtmaal. Het buitengebied van Achtmaal bestaat voornamelijk uit cultuurgronden met hier en daar wat landschapselementen. Die elementen bestaan uit bomenrijen, houtwallen en hagen. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied vooral uit cultuurgronden met hier en daar een bomenrij of haag bestond.

Locatie beschrijving

De planlocatie ligt in een gebied waar de cultuurgronden met vergezichten domineert en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.



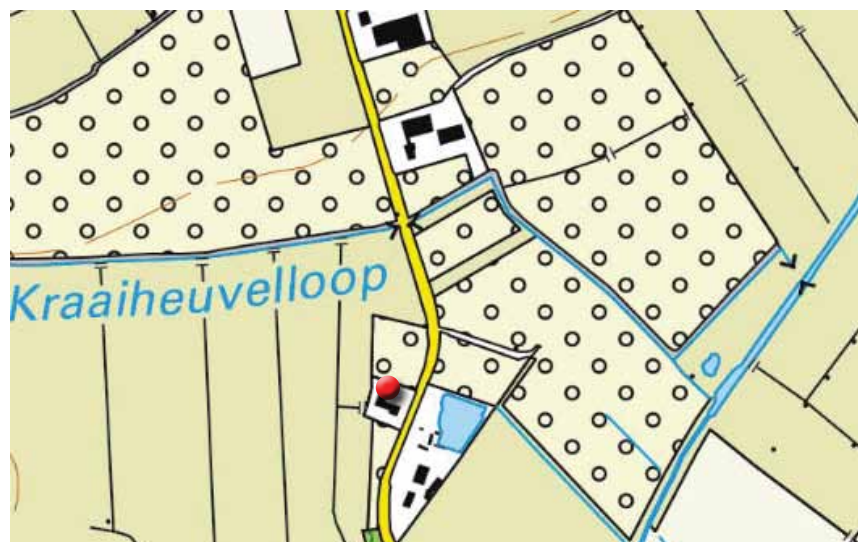
1920



1950



1985



2018

Landschappelijke inpassing

Te realiseren knip- en scheerheg
145 M

Te realiseren Landschapsboom als solitair
4 stuks

Kraaiheuvelstraat

12

N



Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Zundert heeft in zijn structuurvisie landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, deze pakketten versterken het landschap. Op planlocatie Kraaiheuvelstraat 12 worden de landschapspakketten 'Knip en scheerheg' en 'Landschapboom als solitair' gerealiseerd. Aan de beide zijdes van de perceelgrenzen wordt een nieuwe knip- scheerheg aangeplant en aan de achterzijde van het perceel worden vier landschapsbomen aangeplant. Met deze landschapselementen wordt de privacy gewaarborgd van het perceel, maar blijft door aan de achterzijde bomen te zetten de open ruimtes en vergezichten behouden.

Landschapspakketten:

Aangegeven bij ieder landschapspakket wordt:

- Normen en eisen van het pakket bepaald door provincie Noord-Brabant.
- Oppervlakten, plantafstanden, aantallen en soorten.

Beplanting:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Zundert wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt.

Knip- Scheerhaag (145m)

Het landschapselement 'Knip-Scheerhaag' valt onder het landschapspakket L7 (STIKA). Het is een vrijliggende lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- *Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;*
- *Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;*
- *Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;*
- *Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;*
- *Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;*
- *Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;*
- *Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.*

Voor de knip-scheerhaag worden vier planten per meter gebruikt.

Ligustrum vulgare (Wilde liguster):

Deze semi groenblijvende heester leent zich uitstekend voor knip-scheerhaag. De liguster heeft smal langgerekt blad en bloeit in mei-juni een witte bloem, gevolgd door zwarte bessen waar vogels dol op zijn.

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
Ligustrum vulgare	wilde liguster	120/150	580

Landschapsboom als solitair (4 stuks):

Het landschapselement 'Landschapsboom als solitair' valt onder het landschapspakket L8A (STIKA). Een solitaire landschapsboom is een alleenstaande inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die doorgaans in een vrij grote, open ruimte staat. In geval er langs een perceelsgrens of in een groep minder dan 10 bomen staan worden alle bomen als solitaire boom beschouwd. De boom staat niet in een ander landschapspakket waarbij de beheersvergoeding gerelateerd is aan de oppervlakte (zoals houtsingel en hakhout-bosje).

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt.
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is bij solitaire bomen langs een perceelsgrens een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf. Indien de boom in een beweide perceel staat is rond de boom een raster aanwezig op 1,5 meter uit de voet van de stam.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Betula pendula (ruwe berk):

een bladverliezende boomsoort die zich uitstekend leent voor landschapsboom. De berk kenmerkt zich door zijn witte bast die een klein beetje afbladdert. De berk heeft groen blad wat in het najaar naar geel verkleurt.

Soort		maat	Aantal
<i>Latijnse naam</i>	<i>Nederlandse naam</i>		
Betula pendula	ruwe berk	20-25	4

Beheer Landschappelijke elementen:

Beheerplan:

Het beheer van de landschappelijke elementen worden volgens de normen van het STIKA (Stimuleringskader) Noord- Brabant uitgevoerd. Hieronder wordt het streefbeeld en beheer per landschapelement toegelicht.

Knip- scheerhaag:

In de periode 1 juni tot en met 15 maart, wordt de knip-scheerhaag ieder jaar geschoren. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Strakke lijnen snoeien op gewenste hoogte en breedte van het element.
- Toppen om een dichte structuur van de haag te creëren.

Landschapsboom als solitair:

Na het broedseizoen tussen 1 aug en 15 maart wordt dit element gesnoeid om de gewenste vorm te bereiken. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Het verwijderen van waterloten, zuigers, plakoksels en kruisende(schurende) takken.
- Begeleidingssnoei
- Kronen tot gewenste stamhoogte.

Referentiebeelden



Knip-scheerheg



Solitaire landschapsboom



2. Berekening V-stacks gebied (achtergrondbelasting)

BRONBESTAND BEDRIJVEN ZWART MOERKEN 6

IDNR	X	Y	EP hoogte	Gem GebH	EP bindiam	EP uittree	E-Vergund	E-Max Verg	Gemeente	Straat	Huisnr.	Postcode	Plaatsnaam
33743	99626	383930	6	6	0.5	4	10350	10350	Zundert	Kraaivenstraat	1	4885LA	ACHTMAAL
33745	98699	383394	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Kraaivenstraat	9	4885LA	ACHTMAAL
33740	99804	383846	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Kraaiheuvelstraat	5	4885KZ	ACHTMAAL
33695	100093	383821	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Groenestraat	37	4885LB	ACHTMAAL
33733	100373	382697	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Kalmthoutsebaan	36	4884MH	WERNHOUT
33980	98691	384268	6	6	0.5	4	75470	75470	Zundert	Eendenkooistraat	1	4885KM	ACHTMAAL
33675	97977	383658	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Eendenkooistraat	10	4885KM	ACHTMAAL
33676	97959	383567	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Eendenkooistraat	11	4885KM	ACHTMAAL
33677	97886	383567	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Eendenkooistraat	12	4885KM	ACHTMAAL
33678	97878	383935	6	6	0.5	4	8647	8647	Zundert	Eendenkooistraat	14	4885KM	ACHTMAAL
33679	97807	383780	6	6	0.5	4	54770	54770	Zundert	Eendenkooistraat	15	4885KM	ACHTMAAL
33673	98102	383811	6	6	0.5	4	5520	5520	Zundert	Eendenkooistraat	6A	4885KM	ACHTMAAL
33674	98168	383554	6	6	0.5	4	285	285	Zundert	Eendenkooistraat	9	4885KM	ACHTMAAL
33793	97570	383962	6	6	0.5	4	142	142	Zundert	Nieuwmoerseweg	13A	4885KJ	ACHTMAAL
33792	97703	384103	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Nieuwmoerseweg	13	4885KJ	ACHTMAAL
33795	97804	384283	6	6	0.5	4	8900	8900	Zundert	Nieuwmoerseweg	20	4885KK	ACHTMAAL
33759	98574	384484	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Laveibosstraat	3	4885KN	ACHTMAAL
33760	98394	384529	6	6	0.5	4	2136	2136	Zundert	Laveibosstraat	4	4885KN	ACHTMAAL
33761	98447	384491	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Laveibosstraat	6	4885KN	ACHTMAAL
33642	98803	384695	6	6	0.5	4	1282	1282	Zundert	Aartsberg	8	4885KW	ACHTMAAL
33658	98782	384895	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	van den Berghstraat	36	4885AH	ACHTMAAL
33790	98450	384979	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Nieuwmoerseweg	8	4885KK	ACHTMAAL
34001	97995	384822	6	6	0.5	4	492	492	Zundert	Minnelingsebrugstraat	4	4885KP	ACHTMAAL
35357	98477	385508	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Buntweg	17	4885KT	ACHTMAAL
33752	99644	385335	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	van Lanschotstraat	31	4885AB	ACHTMAAL
33753	99740	385284	6	6	0.5	4	214	214	Zundert	van Lanschotstraat	33	4885AB	ACHTMAAL
33738	99766	385452	6	6	0.5	4	1424	1424	Zundert	Kloothoefstraat	11	4885JG	ACHTMAAL
33755	100119	385185	6	6	0.5	4	35673	35673	Zundert	van Lanschotstraat	39	4885AB	ACHTMAAL
33756	100398	384921	6	6	0.5	4	570	570	Zundert	van Lanschotstraat	53	4885JE	ACHTMAAL

33757	100624	384895	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	van Lanschotstraat	59	4885JE	ACHTMAAL
33758	100729	384753	6	6	0.5	4	21389	21389	Zundert	van Lanschotstraat	65	4885JE	ACHTMAAL
34355	100857	384632	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	van Lanschotstraat	36	4885JE	ACHTMAAL
33813	100576	384591	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Polderstraat	7	4885JC	ACHTMAAL
33808	101355	384877	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Oude Heistraat	19	4884LE	WERNHOUT
33803	100947	384957	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Ostaijensebaan	18	4885JA	ACHTMAAL
34598	101135	385318	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Ostaijensebaan	8A	4885JA	ACHTMAAL
33657	100782	385162	6	6	0.5	4	690	690	Zundert	Bakzakkenstraat	10	4885JD	ACHTMAAL
33668	100635	385401	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Blokenstraat	24	4885JH	ACHTMAAL
33991	100401	385703	6	6	0.5	4	77088	77088	Zundert	Blokenstraat	12A	4885JH	ACHTMAAL
33665	100426	385825	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Blokenstraat	5	4885JH	ACHTMAAL
33666	100281	385782	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Blokenstraat	10	4885JH	ACHTMAAL
33979	100012	385741	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Kloothoefstraat	5	4885JG	ACHTMAAL
33664	99791	386049	6	6	0.5	4	25722	25722	Zundert	Blokenstraat	2A	4885JH	ACHTMAAL
33652	99855	386161	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Achtmaalseweg	149B	4885AW	ACHTMAAL

Naam van de berekening: Achtergrondbelasting Kraaiheuvelstraat 12

Gemaakt op: 8-22-2019 8:58:48

Rekentijd : 0:01:59

Naam van het gebied: Kraaiheuvelstraat 12

Berekende ruwheid: 0,10 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Bronbestand: O:\2019\190570\Planologisch\3.

Wijzigingsplan\Geur\Bronbestanden\bronbestand_Kraaiheuvelstraat
12_bedrijfsgegevens_2019-08-19.dat

Receptorbestand: O:\2019\190570\Planologisch\3.

Wijzigingsplan\Geur\Bronbestanden\bronbestand_Kraaiheuvelstraat
12_receptoren_2019-08-09.dat

Resultaten weggeschreven in: O:\2019\190570\Planologisch\3.

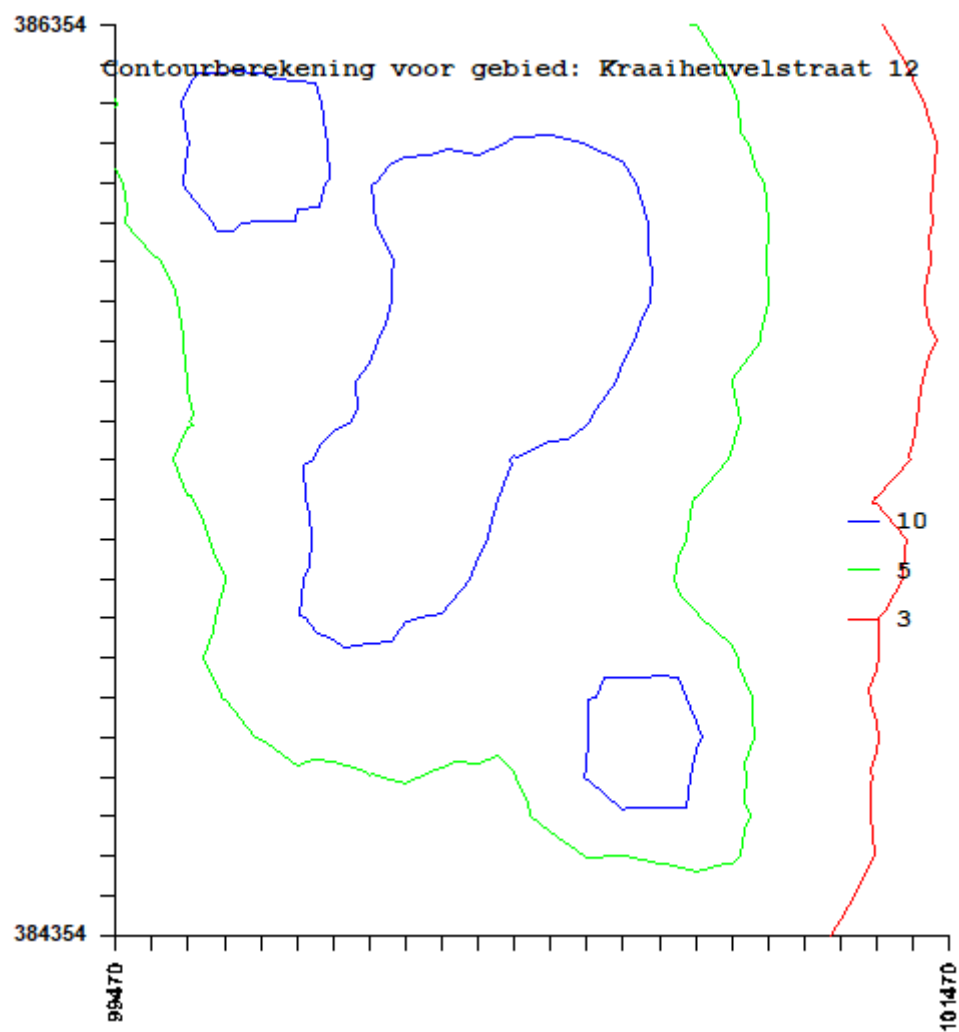
Wijzigingsplan\Geur\Berekening

Rasterpunt linksonder x: 99470 m

Rasterpunt linksonder y: 384354 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 24

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 24



Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	99470.0	384395.0	14.000	4.771
2	99548.0	384366.0	14.000	4.373
3	99534.0	384330.0	14.000	4.479
4	99470.0	384354.0	14.000	4.815

3. Berekening V-stacks vergunning (voorgrondbelasting)

Naam van de berekening: Voorgrondbelasting Kraaivenstraat 1

Gemaakt op: 22-08-2019 10:36:06

Rekentijd: 0:00:01

Naam van het bedrijf: Kraaivenstraat 1

Berekende ruwheid: 0,10 m

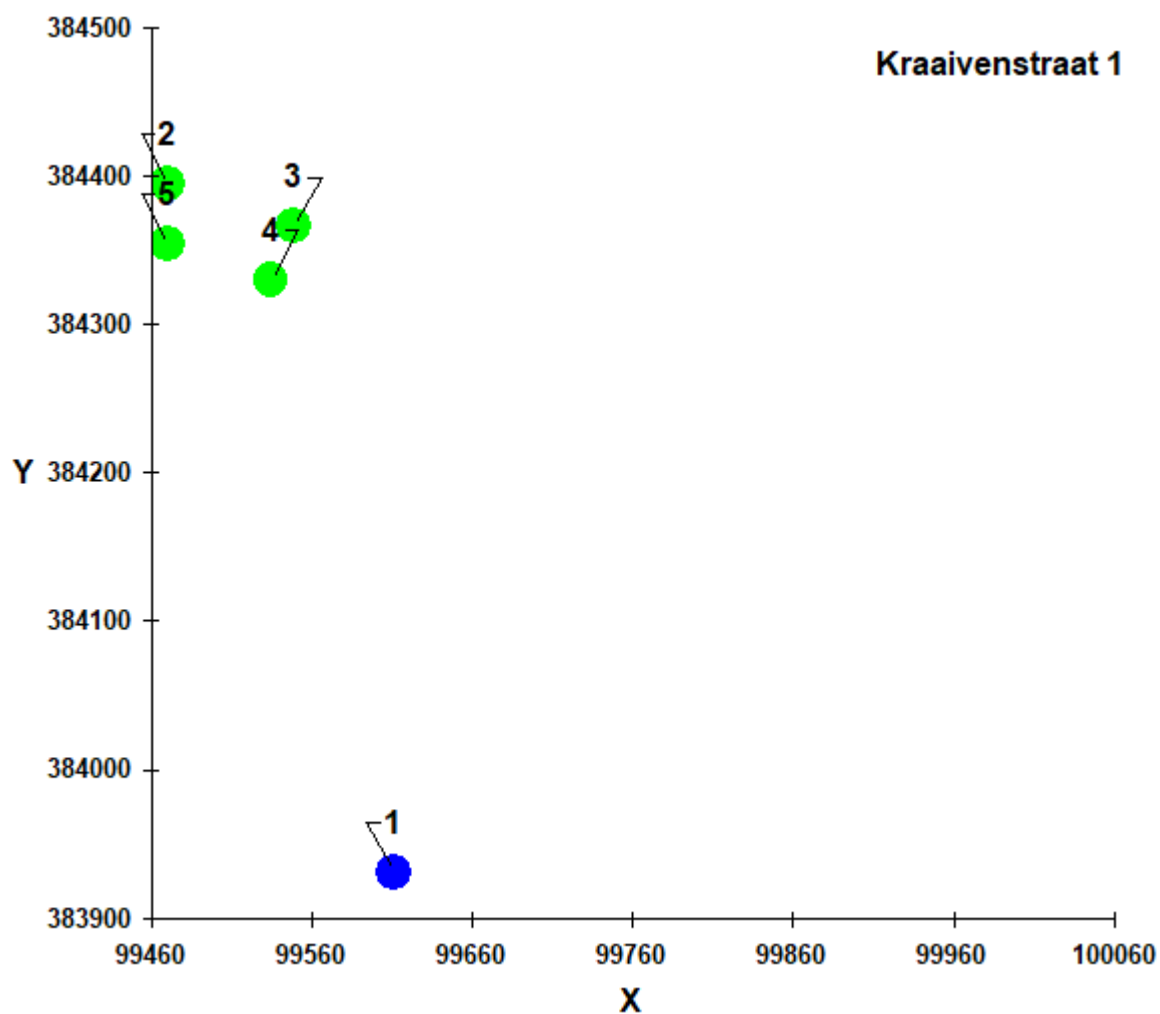
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Kraaivenstraat 1	99 611	383 931	6,0	6,0	0,50	4,00	10 350

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoek 1	99 470	384 395	14,0	0,9
3	Hoek 2	99 548	384 366	14,0	0,9
4	Hoek 3	99 534	384 330	14,0	1,0
5	Hoek 4	99 470	384 354	14,0	1,0



Naam van de berekening: Voorgrondbelasting Kraaivenstraat 1 belang
Veehouderij

Gemaakt op: 22-08-2019 10:37:09

Rekentijd: 0:00:01

Naam van het bedrijf: Kraaivenstraat 1 belang

Berekende ruwheid: 0,11 m

Meteo station: Eindhoven

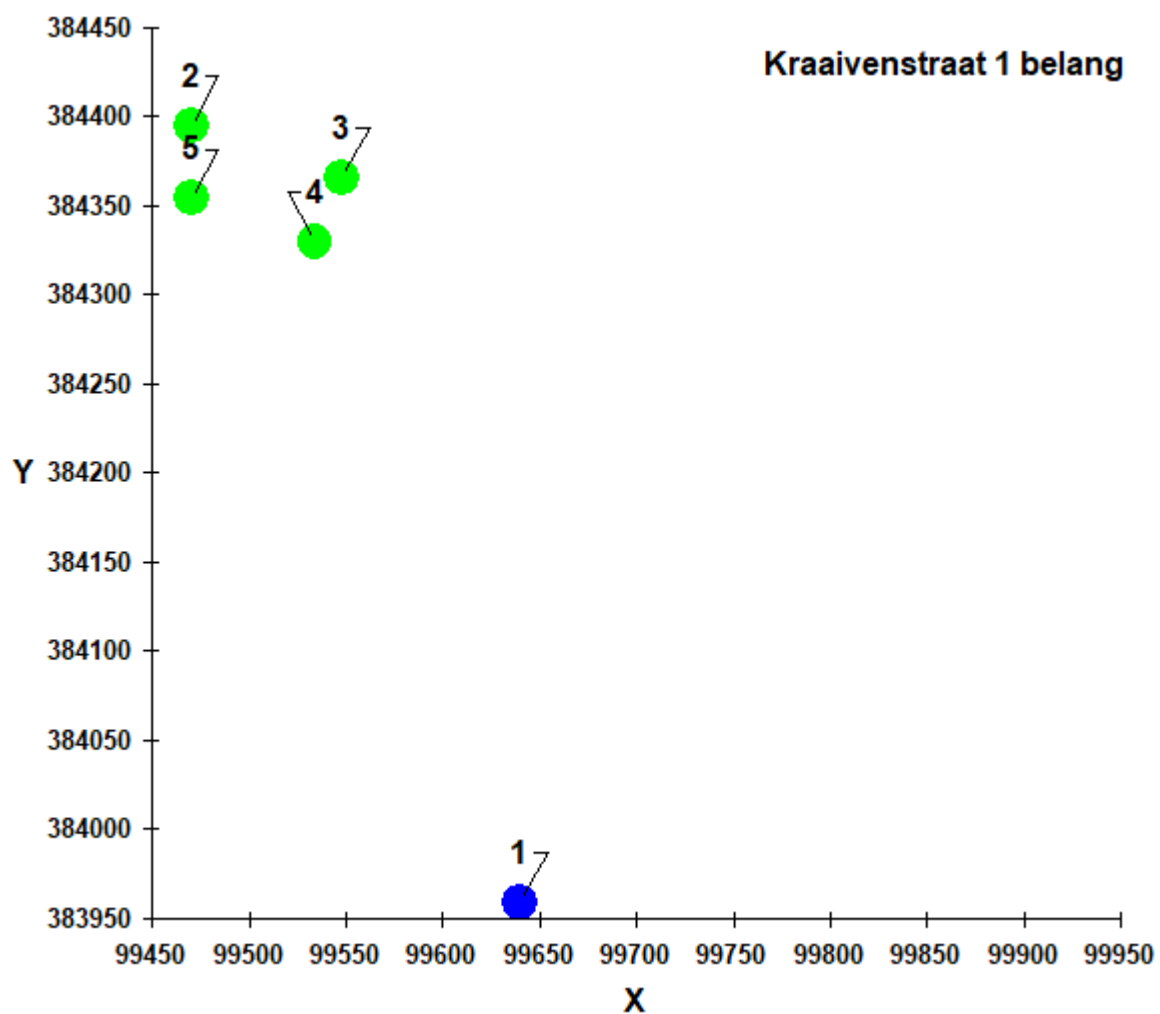
Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Kraaivenstraat 1	99 640	383 959	6,0	6,0	0,50	4,00	10 350

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoek 1	99 470	384 395	14,0	0,9
3	Hoek 2	99 548	384 366	14,0	1,0
4	Hoek 3	99 534	384 330	14,0	1,2
5	Hoek 4	99 470	384 354	14,0	1,0

Kraaivenstraat 1 belang



4. Vooroverlegreacties Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West-Brabant

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal'. Wij hebben het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Deze documenten zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl.

Het plan is in overeenstemming met onze provinciale belangen.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

17 februari 2020

Ons kenmerk

C2258080/4654293

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Gemeente Zundert
Mevrouw S. Cahuzak
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Uw schrijven van : 21 januari 2020
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 92358
Ons kenmerk :
Behandeld door : Mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 31 januari 2020
Verzenddatum :

Onderwerp: wateradvies concept wijzigingsplan Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal

Geachte mevrouw Cahuzak,

Op 21 januari 2020 heeft u het concept wijzigingsplan Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept wijzigingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Manager vergunningen, toezicht en handhaving

R. Kramer

BRANDWEER



Gemeente Tilburg
t.a.v. mevrouw S. Cahuzak
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Sector Risicobeheersing
Fabriekstraat 34, Tilburg
Postbus 3208
5003 DE Tilburg

Datum	30 januari 2020	Behandeld door	Jaap Oosterwegel
Onze referentie	U.030174	Telefoonnummer	06 - 1007 3204
Uw referentie	WABO-2019-04084	E-mail	jaap.oosterwegel@brandweermwb.nl
Uw brief van	28 januari 2020	Onderwerp	Advies bestemmingsplan Achtmaal

Geachte mevrouw Cahuzak,

Op 28-01-2020 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien het bestemmingsplan voor de Kraaiheuvelstraat 12 in Achtmaal.

Als onderliggend document is gebruikt "wijzigingsplan derde herziening bestemmingsplan buitengebied Zundert, wijziging Kraaiheuvelstraat 12", versie 2019-10-18, plan identificatienummer NL.IMRO.0879.WPkraaiheuvelstr12-CO01.

Uw verzoek is bij ons geregistreerd onder zaaknummer FW00030174.

Voor dit bestemmingsplan is externe veiligheid niet aan de orde; binnen een straal van 200 meter bevinden zich geen risicobronnen, in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer Jaap Oosterwegel, bereikbaar op bovenstaand telefoonnummer.

Hoogachtend,

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant
Afdelingshoofd Risicobeheersing

H. Sijbring

5. Afschrift koopakte m.b.t. drift

16.2 Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

artikel 17 Scheidingsclausule.

Verkoper verklaart dat ~~hij / zij~~ het bestuur heeft over de onroerende zaak en de eventueel meeverkochte roerende zaken en dat met betrekking tot ~~zijn / haar~~ huwelijk geen verzoek tot echtscheiding, verzoek tot scheiding van tafel en bed of verzoek tot opheffing / verdeling van de gemeenschap is ingediend.

artikel 18 Toestemming.

De ondergetekende onder <<verwijzing>>, echtgenote / echtgenoot van verkoper, verklaart:
a. dat zij haar echtgenoot / hij zijn echtgenote de krachtens artikel 88 van boek 1 BW vereiste toestemming verleent tot het verrichten van voormelde rechtshandelingen;
b. dat de in deze overeenkomst gemelde zaken ~~wel / niet~~ *optie: 'mede' onder bestuur van haar echtgenoot / zijn echtgenote staan;
c. dat de in deze overeenkomst gemelde zaken ~~wel / niet~~ dienstbaar zijn aan een door haar / hem uitgeoefend beroep of bedrijf.

artikel 19 Toelichting.

Een toelichting op deze overeenkomst is aan partijen beschikbaar gesteld en ~~wel / niet~~ aangehecht als bijlage. Partijen zijn ieder voor zich verantwoordelijk voor het doornemen van de toelichting. De toelichting is geen onderdeel van de overeenkomst. Indien de overeenkomst niet in overeenstemming is met de toelichting prevaleert de overeenkomst.

artikel 20 Algemene Verordening Gegevensbescherming

Partijen geven in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) door ondertekening van onderhavige koopovereenkomst aan verkopend makelaar toestemming om de koopovereenkomst, ontvangstbevestiging, lijst van zaken, vragenlijst voor de verkoop deel B, eigendomsbewijs en andere bescheiden ten behoeve van de verkoop/koop beschikbaar te stellen aan derden, ten behoeve van het taxeren, financieren en transporteren van de door hen verkochte en aangekochte woning.

artikel 21 Bemiddelingsprovisie

Deze overeenkomst is tot stand gekomen via bemiddeling van Van Hassel Makelaars o.g. De bemiddelingsprovisie zal ten laste van verkoper bij het notarieel-transport worden verrekend. Verkoper geeft toestemming aan de notaris om vóór de levering van het registergoed een kopie van het concept van de notariële akte en indien nodig de nota van afrekening aan Van Hassel Makelaars o.g. te Zundert toe te zenden.

artikel 22

Koper is er van op de hoogte dat een deel van het gekochte perceel cultuurgrond onderdeel uitmaakt van het bouwblok behorende bij Kraaiheuvelstraat 12 in Achtmaal. Verkoper/danwel diens rechtsoptvolgers zijn doende de bestemming hiervan om te zetten naar wonen.

Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord en verplicht zich ten alle tijden, en diens rechtsoptvolgers, medewerking te verlenen aan het omzetten van het bestemmingsplan –van agrarisch naar wonen- waarvoor door de kopers van de woning van de Kraaiheuvelstraat 12 met bijbehorende (onder)gronden een procedure in gang is gezet.

Eveneens zal in deze nieuwe bestemming opgenomen worden een spuitvrije zone, deze zal 25 meter vanaf de nieuwe kadastrale grens rondom de woning aan Kraaiheuvelstraat 12 gesitueerd worden, zie bijgaande tekening. Het bouwblok zal dus van het verkochte afgaan en er zal een spuitvrijzone van 25 meter langs de perceelsgrens bij Kraaiheuvelstraat 12 komen. Koper zal al het nodige doen en alle medewerking verlenen om het huis perceel naar wonen om te zetten.

6. Ontwerpbesluit Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal



Besluit B&W

Zaaknummer: Z19-006420

Documentnummer: ZD20017529

Onderwerp: Ter inzage leggen ontwerp-wijzigingsplan 'Kraaiheuvelstraat 12' te Achtmaal

Algemene gegevens

Programma/Paragraaf	4. Omgeving & Maatschappij	Portefeuillehouder	Weth. P. Kok
Openbaar	Ja		

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert,

gezien het verzoek van Dhr. J. Keus, ingediend door Schoenmakers Advies Achtmaal B.V. op 18 oktober 2019, voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' (met de functieaanduiding 'bomenteelt'), naar de bestemming 'Wonen' voor het perceel gelegen aan de Kraaiheuvelstraat 12 te Achtmaal.

gelezen het bepaalde in art. 4.7.13 van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert met de daaropvolgende herzieningen,

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening,

overwegende dat:

1. voor het verzoek een wijzigingsplan is ingediend 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Kraaiheuvelstraat 12' door Schoenmakers Advies Achtmaal B.V. (NL.IMRO.0897.WPkraaiheuvelstr12-OW1), hetgeen integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. uit de toelichting bij genoemde wijzigingsplan blijkt, dat aan alle gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' wordt voldaan;
3. een overeenkomst wordt gesloten met dhr. J. Keus, waarbij de planschadekosten, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, als gevolg van deze wijziging, voor rekening komt van de verzoeker;
4. een overeenkomst wordt gesloten met dhr. J. Keus, waarbij hij zich verplicht de omschreven en verbeelde tegenprestatie (landschappelijke kwaliteitsverbetering) te hebben gerealiseerd, danwel uiterlijk één jaar na onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan en deze vervolgens zowel kwantitatief en kwalitatief in stand te houden conform het wijzigingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Kraaiheuvelstraat 12' van Schoenmakers Advies Achtmaal B.V. (NL.IMRO.0879.WPkraaiheuvelstr12-OW01)
5. er geen ruimtelijke belemmeringen blijken;
6. betreffende wijziging van het bestemmingsplan veroorzaakt geen extra stikstofdepositie. De uitspraak van de Raad van State over de programmatische aanpak stikstof heeft derhalve geen gevolgen voor de vaststelling van dit plan.
7. op grond van het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp-wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd zal worden;
8. gedurende deze periode eenieder in de gelegenheid gesteld worden om een zienswijze in te dienen;

besluit:

1. Het wijzigingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Kraaiheuvelstraat 12' van Schoenmakers Advies Achtmaal B.V. als vervat in het analoge en digitale wijzigingsplan met de plannaam 'NL.IMRO.0879.WPkraaiheuvelstr12-OW01' met de daarbij behorende bestanden in procedure te brengen, waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam 'o_NL.IMRO.0879.WPkraaiheuvelstr12-OW01';
2. De initiatiefnemer op de hoogte te stellen van de procedurevoortgang, middels brief: ZD ZD20021661.

Burgemeester en wethouders van Zundert,
Namens dezen adjunct-directeur,



C.L.C. Verberne