

Toelichting

Wijzigingsplan “Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Oekelsebaan 5 en 5a”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2020-11-11
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.WPoekelsebaan5a-VS01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: Wijzigingsplan “Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Oekelsebaan 5 en 5a”

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Contactpersoon: A. Jochems
aniek@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 190480

Rapportnummer: 190480.01

Datum: 11 november 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	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	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	22
Hoofdstuk 5	Relevante (Milieu)aspecten	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Bodem	25
5.3	Water	26
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	28
5.5	Ecologie	29
5.6	Wegverkeerslawaaï	30
5.7	Bedrijven en milieuzonering	31
5.8	Externe veiligheid	37
5.9	Luchtkwaliteit	40
5.10	Toetsing besluit milieueffecten rapportage	41
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving	42
6.1	Juridische planbeschrijving	42
6.2	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	42
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Afzonderlijke bijlagen

1. Ecologische quickscan Oekelsebaan 5 en 5a, Buro Maerlant, d.d. 27 augustus 2019
2. Berekening V-stacks gebied (achtergrondbelasting)
3. Vooroverlegreacties Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West-Brabant
4. Standaardadvies 2020
5. Standaard Verantwoording Groepsrisico, gemeente Zundert
6. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Moerdijk bodemsanering b.v., rapportnummer 2410.43.201.r1, d.d. 17 juli 2020
7. Ontwerpbesluit Oekelsebaan 5 en 5a

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Oekelsebaan 5 en 5a te Zundert is een agrarische locatie met twee voormalige bedrijfswoningen, welke in het bezit zijn van dezelfde eigenaar. Op de planlocatie aan de Oekelsebaan 5 en 5a te Zundert wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en wordt niet meer voortgezet. De eigenaar van de planlocatie wil in de toekomst de locatie Oekelsebaan 5 verkopen en de locatie Oekelsebaan 5a in eigen bezit houden. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'bomenteelt'. Daarnaast de maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt niet meer gebruikt ten dienste van het voormalig agrarisch bedrijf. De bestemming van de woningen en bijbehorende grond dient gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.

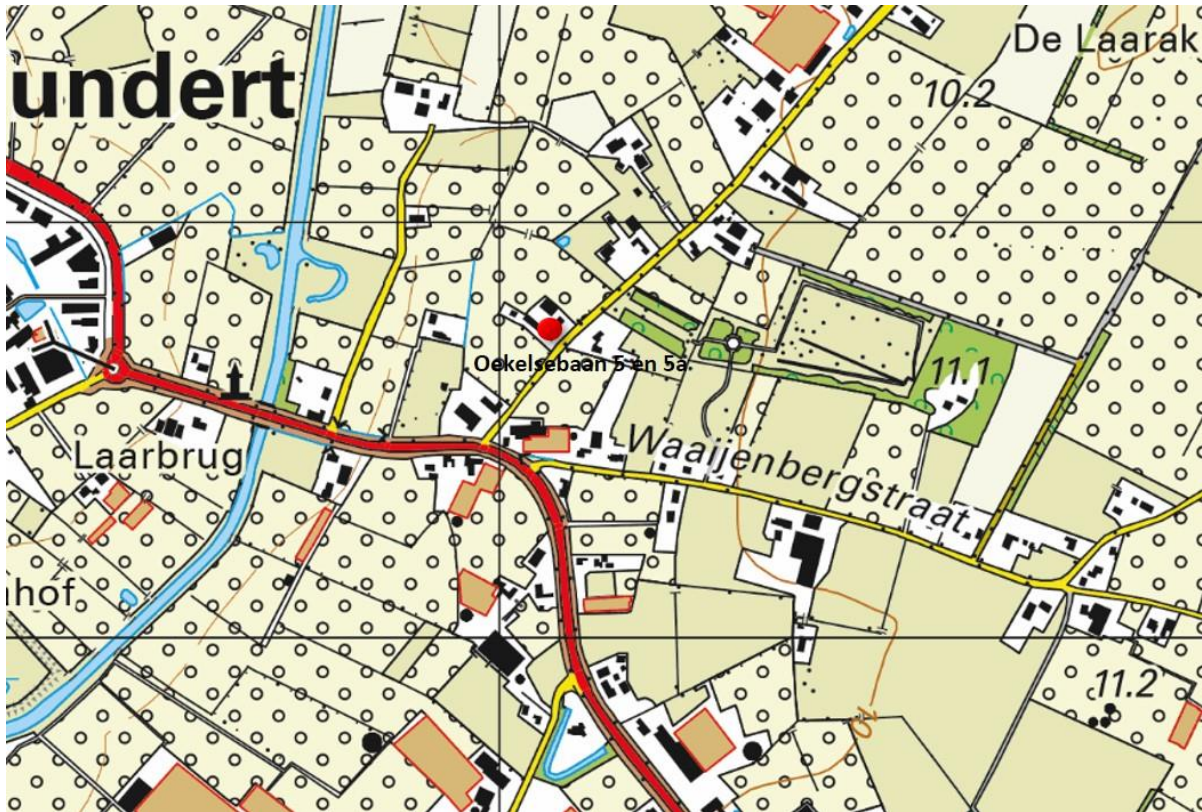
Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' en in de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen' (artikel 4.7.13). Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt aan de Oekelsebaan 5 / 5A te Zundert, in het buitengebied van gemeente Zundert. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De percelen betreffen de kadastrale percelen welke bij de gemeente bekend zijn onder de kadastrale gemeenten ZDT, sectie R, onder nummer 106, 107 en 796. In figuur 1 en 2 is de planlocatie weergegeven.



Figuur 1: Ligging planlocatie op luchtfoto



Figuur 2: Ligging planlocatie op topografische kaart

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast is op 11 juli 2017 de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' vastgesteld. Het derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie. De toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 van het plan 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 Oekelsebaan 5 en 5a ligt in het buitengebied van gemeente Zundert ten oosten van de kern Zundert. De omgeving van de planlocatie bestaat uit een landschap met voornamelijk agrarische percelen welke in gebruik zijn voor onder andere boomteelt, kassenteelt en graslanden. Daarnaast zijn aan de Oekelsebaan diverse (agrarische)bedrijven, vrijstaande (burger)woningen en kwekerijen gesitueerd. Vrijstaande woningen en (agrarische) bedrijfsbebouwing wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd achter de woningen staan.

2.2 Verkeer en parkeren

De planlocatie ligt in het landelijk gebied aan de Oekelsebaan. De Oekelsebaan is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vloerplan Zundert getypeerd als 'overige wegen erftoegangsweg type I (30/60 km/h)' met een snelheidsregime van 60 km/h. Het parkeren van beide woningen en het voormalig agrarisch bedrijf vindt plaats op eigen terrein. Oekelsebaan 5 en 5a hebben beide een eigen oprit.

2.3 Groen- en waterstructuur

Rondom de planlocatie bevinden zich voornamelijk agrarische gronden in de vorm van boomkwekerijpercelen. De gronden direct grenzend aan de planlocatie zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De planlocatie grenst aan het boomteeltontwikkelingsgebied zoals aangewezen door gemeente Zundert. Het groen op de planlocatie bestaat voornamelijk uit tuin- en erfbeplanting.

In de directe omgeving rondom de planlocatie zijn aan de voor- en achterzijde van het perceel categorie B waterlopen gelegen. Op een afstand van circa 250 meter aan de achterzijde van de planlocatie is een categorie A waterloop gelegen, de 'Aa of Weerij's'.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

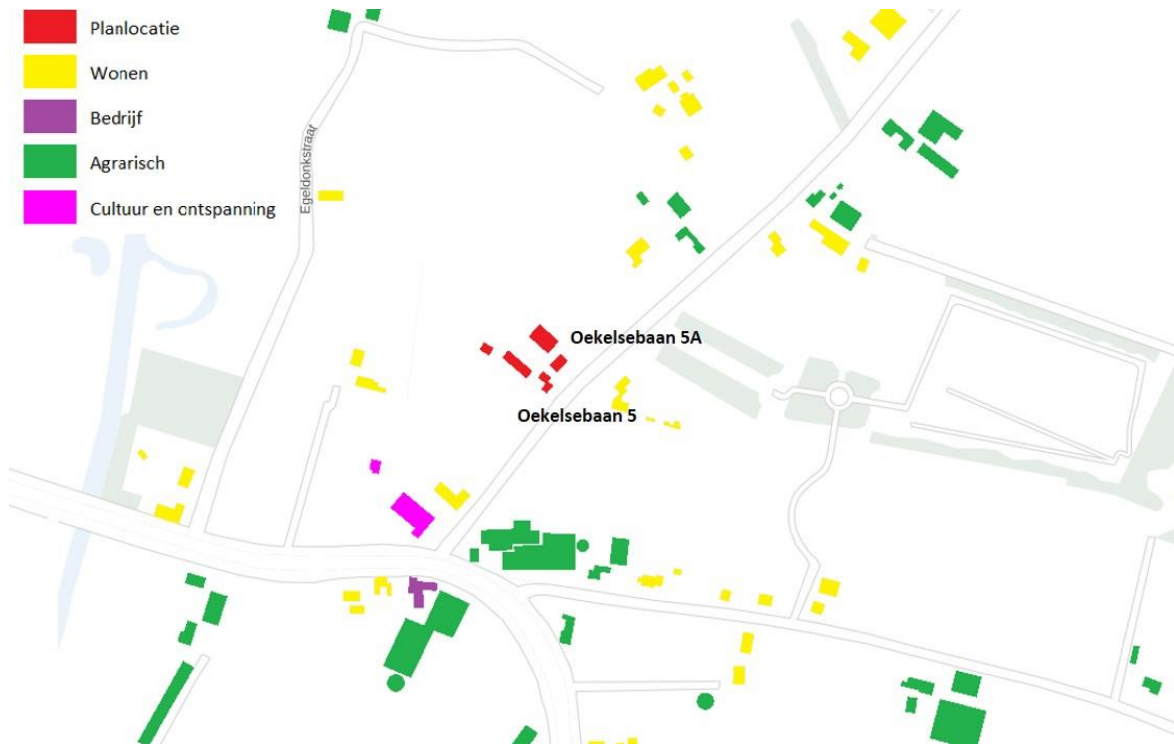
In de directe omgeving van de planlocatie zijn zowel (agrarische)bedrijfswoningen als diverse burgerwoningen te vinden. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd aan de Oekelsebaan.

2.4.2 Maatschappelijke voorzieningen sport en recreatie

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke-, sport- of recreatie voorzieningen gevestigd. De dichtstbijzijnde maatschappelijke voorzieningen zijn in de kern van Zundert en Rijsbergen te vinden.

2.4.3 Bedrijven, kantoren, horeca en detailhandel

De bedrijven die zich rondom de planlocatie bevinden zijn voornamelijk agrarische bedrijven in de vorm van boomteeltbedrijven. In de directe omgeving van de Oekelsebaan 5 en 5a komt geen detailhandel of horeca voor. De dichtstbijzijnde horeca en detailhandel zijn in de kern van Zundert en Rijsbergen gevestigd. Op een afstand van circa 110 meter is een bedrijf in de vorm van cultuur en ontspanning aanwezig. In figuur 3 zijn de functies in kaart gebracht.



Figuur 3: Functiekaart

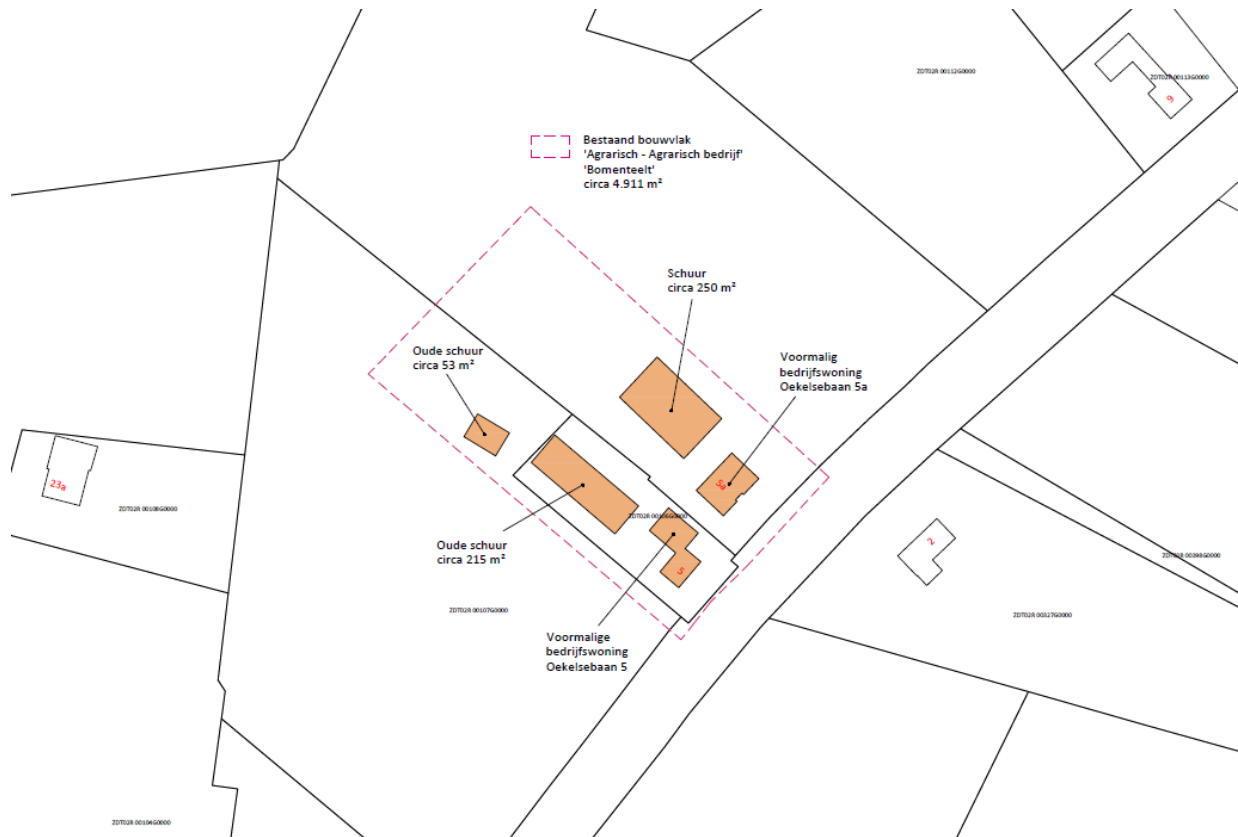
2.5 Bestaande situatie planlocatie

De locatie Oekelsebaan 5 en 5a is een voormalig agrarische locatie. Op de planlocatie zijn momenteel twee bedrijfswoningen aanwezig. Daarnaast staat aan de rechterkant, achter de woningen, op het perceel een goed onderhouden boomkwekerij schuur. Aan de linkerkant staan verouderde stallen. De voormalige boomkwekerij schuur heeft een oppervlakte van circa 250 m². De verouderde stallen hebben een oppervlakte van circa 53 m² en circa 215 m². Het bestaande agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 4.911 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 planlocatie



Figuur 5: Overzicht bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

De bedrijfsvoering op de planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a wordt stop gezet. De planlocatie biedt geen toekomst meer als boomteeltbedrijf, het oppervlakte van het perceel is niet meer voldoende om een volwaardig boomteeltbedrijf te vestigen. 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 is om de bedrijfswoningen op de locatie Oekelsebaan 5 en 5a om te zetten naar een woonbestemming. De agrarische activiteiten op deze locatie worden niet verder doorgezet. De schuren van circa 53 m² en circa 215 m² worden gesloopt. De voormalige bedrijfswoningen en de schuur (circa 250 m²) blijven behouden. In de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is het mogelijk om meer dan 200 m² bijgebouw te behouden. Voor elke 50 m² extra bijgebouw moet er minimaal 250 m² gesloopt worden. Daarmee past de 250 m² aan bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' aanwezig mag zijn. Oekelsebaan 5 en 5a krijgen samen een bestemmingsvlak van circa 2.542 m² met de maatvoering aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2', waarvan circa 1.588 m² wordt toegewezen aan Oekelsebaan 5a en circa 954 m² aan Oekelsebaan 5. In figuur 6 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 6: Nieuwe situatie Oekelsebaan 5 en 5a

3.3 Verkeer en parkeren

De huidige ontsluiting via de Oekelsebaan wijzigt niet. Beide woningen hebben in de huidige situatie een eigen oprit welke in de nieuwe situatie blijft behouden. Het initiatief brengt geen extra verkeersgeneratie met zich mee. 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.

3.4 Functionele structuur

De huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak en de functieaanduidingen 'bomenteelt' en 'bedrijfswoning', wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Bij het bestemmingsvlak 'Wonen' blijft de maatvoering aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' behouden. De bestemming 'Wonen' komt in de directe omgeving diverse malen voor. Aan de Oekelsebaan wisselen de agrarische bedrijfslocaties en burgerwoonlocaties elkaar veelvuldig af. Het plangebied is daardoor gelegen in een 'gemengd gebied'.

3.5 Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Oekelsebaan ten oosten van de kern Zundert. Het buitengebied van Zundert bestaat voornamelijk uit agrarische gronden met hier en daar wat landschapselementen. 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. In de bijlage bij de regels is het landschapsplan toegevoegd.

Bij de landschappelijke inpassing worden de landschapspakketten 'Knip- en scheerheg' en 'Landschapsbomen als solitair' toegepast. Daarnaast wordt een deel van de benodigde basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering van het landschap gestort in het gemeentelijk Groenfonds van gemeente Zundert. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3 van onderhavige toelichting en het landschapsplan in de bijlage van de regels.

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.

In het plangebied 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 hoofdopgaven 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.





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

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

Landelijk gebied – Accentgebied agrarische ontwikkeling

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

De provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

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

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. Gemengd landelijk gebied.
2. Accent agrarische 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. De ontwikkeling op de planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a past hierdoor binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling 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 kaart behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In figuur 8 is de uitsnede van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de locatie Oekelsebaan 5 en 5a. Uit figuur 8 blijkt dat de planlocatie is aangemerkt als 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied' met daarbij de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'teeltgebied Zundert'.

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.

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoelt paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening.

Binnen de structuur '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. Op de locaties Oekelsebaan 5 en 5a wordt de voormalige agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Op de planlocatie zijn twee voormalige bedrijfswoningen gesitueerd. Voor beide woningen wordt de bestemming omgezet naar wonen. De voormalige bedrijfswoningen worden niet afgesplitst van een agrarisch bedrijf. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. In artikel 3.69 onder c van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen om een voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. Het oppervlak dat aan overtollige bebouwing dient te worden gesloopt is in de Interim omgevingsverordening niet begrensd.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Het beleid van de gemeente Zundert is, dat bij voormalige agrarische bedrijven 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). Daarnaast is in artikel 3 lid d. onder 3 opgenomen dat maximaal één bestaand voormalig bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² behouden

mag blijven mits er voor iedere 50 m² extra minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op de planlocatie wordt het voormalige bedrijfsgebouw van 250 m² behouden. Hiervoor wordt op de planlocatie circa 268 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt.

Het initiatief past binnen het beleid van de Interim omgevingsverordening.

Aanduiding: Teeltgebied Zundert

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

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 stalderen. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief.

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.

Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel, de feitelijke situatie verandert niet. Er wordt daarmee invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast heeft het slopen van overtollige agrarische bebouwing in het buitengebied een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van gemeente Zundert.

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.

Bepaling categorie

Het initiatief op de planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak naar de bestemming 'Wonen'. In het vigerende bestemmingsplan heeft het huidige bestemmingsvlak en het bouwvlak op de locatie Oekelsebaan 5 en 5a een omvang van circa 4.911 m². Het bestemmingsvlak wordt verkleint tot een bestemmingsvlak van in totaal circa 2.542 m². De overtollige bijbehorende bebouwing wordt gesloopt tot 250 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 Oekelsebaan 5a is vergelijkbaar aan de specifieke ontwikkeling die opgenomen zijn in categorie 2. Gelet op het feit dat het bestemmingsvlak (welke toe te wijzen is aan Oekelsebaan 5a) voor bijna de helft wordt verkleind is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling vergelijkbaar aan categorie 2. Op de locatie Oekelsebaan 5a blijft 250 m² aan bijgebouwen behouden, dit is minder dan 500 m² die onder categorie 2 is benoemd.

De tweede voormalige bedrijfswoning op de planlocatie (woning Oekelsebaan 5) dient behandeld te worden als een categorie 3 ontwikkeling. Op deze locatie wordt circa 268 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. Ook op deze locatie wordt het bestemmingsvlak voor meer dan de helft verkleind.

Landschappelijke inpassing

In de bijlage van de regels is de landschappelijke inpassing toegevoegd aan onderhavig plan. Er is gekozen om de Oekelsebaan 5 en 5a in een landschapsplan weer te geven zodat in een oogopslag duidelijk is wat op de locatie gedaan wordt aan landschappelijke inpassing. In het landschapsplan wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Daarnaast wordt een toelichting gegeven op de landschappelijke inpassing.

De ontwikkeling op Oekelsebaan 5 valt onder categorie 3. Voor het bepalen van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap is voor deze locatie een berekening gemaakt waarin berekend wordt wat de minimale basis inspanning moet zijn op deze locatie. Deze kwaliteitsberekening is toegevoegd aan het landschapsplan.

Op de locatie is gebruik gemaakt van de landschapspakketten 'knip- en scheerheg' en 'Landschapsboom als solitair'. Met het toepassen van deze landschapspakketten is een goede invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing op de locatie welke past binnen de omgeving, gelet op de open ruimtes en vergezichten in het gebied. Het nog meer toepassen van extra groen heeft geen meerwaarde op de planlocatie en zou de openheid van het landschap wegnemen. Er is daarom gekozen om het overige gedeelte van de benodigde basisinspanning in kwaliteitsverbetering te storten in het gemeentelijk Groenfonds van gemeente Zundert.

Doordat landschappelijke inpassing plaatsvindt op de planlocatie en er een afdracht gedaan wordt in het gemeentelijk Groenfonds voldoet de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Nota Archeologie Gemeente Zundert

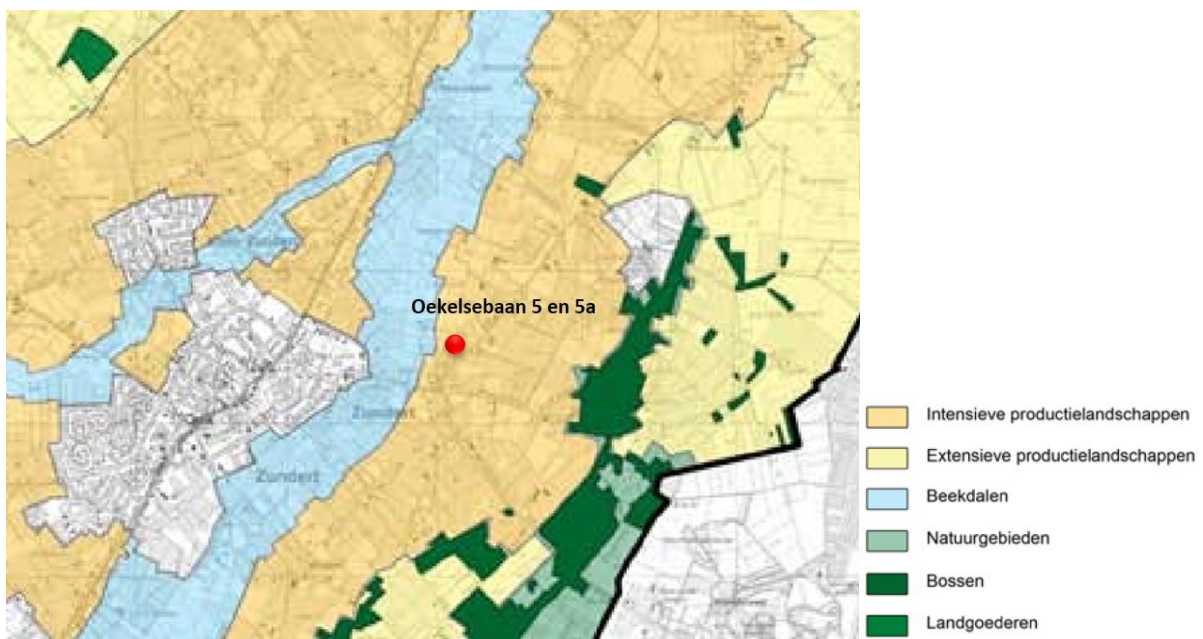
Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming in 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 Landschapvisie Zundert

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

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

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



Figuur 9: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapvisie Zundert

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 heideontgunningen 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.

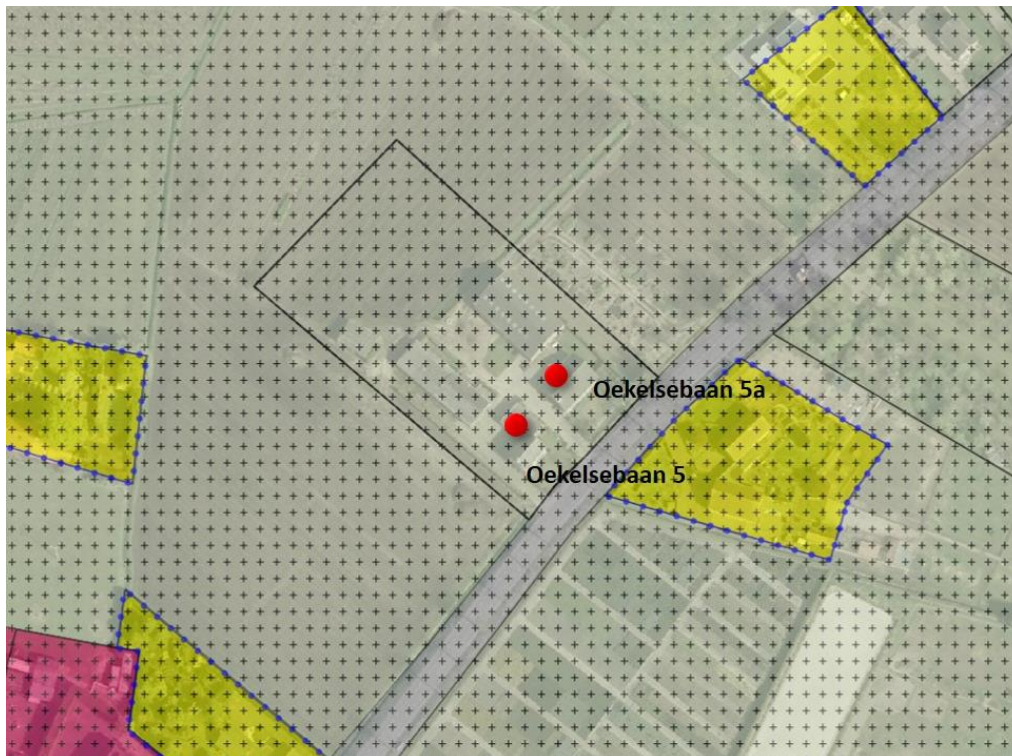
BOG en AHS+ vallen samen met één deelgebied in de landschapsvisie waarvan wordt aangenomen dat het een intensief productielandschap wordt. Hierbinnen zijn geen verschillen aangebracht tussen landschapstypen. Het streefbeeld voor het intensieve productielandschap gaat echter uit van los in het gebied 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 voor de locaties Oekelsebaan 5 en 5a. Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. 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 de 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 en het 'aanpassingsplan reparatieplan bestemmingsplan buitengebied Zundert' d.d. 11 juli 2017. De geldende verbeelding voor de planlocatie komt uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' daarnaast zijn de regels uit de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' van toepassing.



Figuur 10: Uitsnede verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Zundert

De planlocatie heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' met bouwvlak en functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'bomenteelt', daarnaast de maatvoering aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. 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 wordt beëindigd, er is dan geen sprake meer van bedrijfswoningen op de locatie Oekelsebaan 5 en 5a. De bestemming van de woningen 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).

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) is volledig beëindigd;
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaande voormalige bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits:
 - I. er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 - II. voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;
 4. ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;
- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden;
 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;
 4. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen;
- g. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee-)aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
- h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

In navolgende hoofdstukken worden bovenstaande voorwaarden behandeld en in paragraaf 6.2 in het kort samengevat.

Hoofdstuk 5 Relevante (Milieu)aspecten

5.1 Algemeen

Op de locatie Oekelsebaan 5 en 5a is momenteel een agrarisch bedrijf in de vorm van een boomteeltbedrijf gevestigd met twee voormalige agrarische bedrijfswoningen met bijbehorende 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 bij functiewijzigingen de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. 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.

Binnen de planlocatie zijn voormalige agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Door het wijzigen van de voormalig agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt geen nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Op 17 juli 2020 heeft Moerdijk Bodemsanering B.V. een rapportage uitgebracht naar aanleiding van het uitgevoerde verkennd bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van de planlocatie. Het doel van dit verkennd bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef. Als uitgangspunt voor de onderzoeksstrategie is de werkwijze conform de NEN 5725 (vooronderzoek), de NEN 5740 (uitvoering verkennen onderzoek) en de NEN 5707 (uitvoering verkennd asbestonderzoek) gehanteerd.

Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie-inspectie) blijkt dat de locatie als heterogeen verdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van OCB (Organo Chloorbestrijdingsmiddelen) in de (boven)grond. De voormalige bovengrondse dieseltank is beschouwd als zijnde verdacht ten aanzien van minerale olie in grond en minerale olie en btxn in grondwater. De druppellijn onder de schuur is beschouwd als zijnde verdacht ten aanzien van asbest in de (boven)grond.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen.
- De tevoren gestelde hypothese 'verdachte' locatie ten aanzien van de bovengrondse dieseltank kan worden verworpen aangezien geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden ten aanzien van deze deellocatie niet noodzakelijk geacht.
- De tevoren gestelde hypothese heterogeen 'verdachte' locatie ten aanzien van de gehele locatie dient formeel gezien te worden geaccepteerd. De verhogingen in de bovengrond en het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden ten aanzien van deze deellocatie niet noodzakelijk geacht.
- De tevoren gestelde hypothese 'verdachte' locatie ten aanzien van de druppellijn van de schuur dient formeel gezien te worden geaccepteerd. De nader onderzoekswaarde voor asbest wordt echter niet benaderd. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden ten aanzien van deze deellocatie niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar 'Wonen'. Het volledige rapport van het verkennd bodem- en asbestonderzoek is in bijlage 6 toegevoegd

5.3 Water

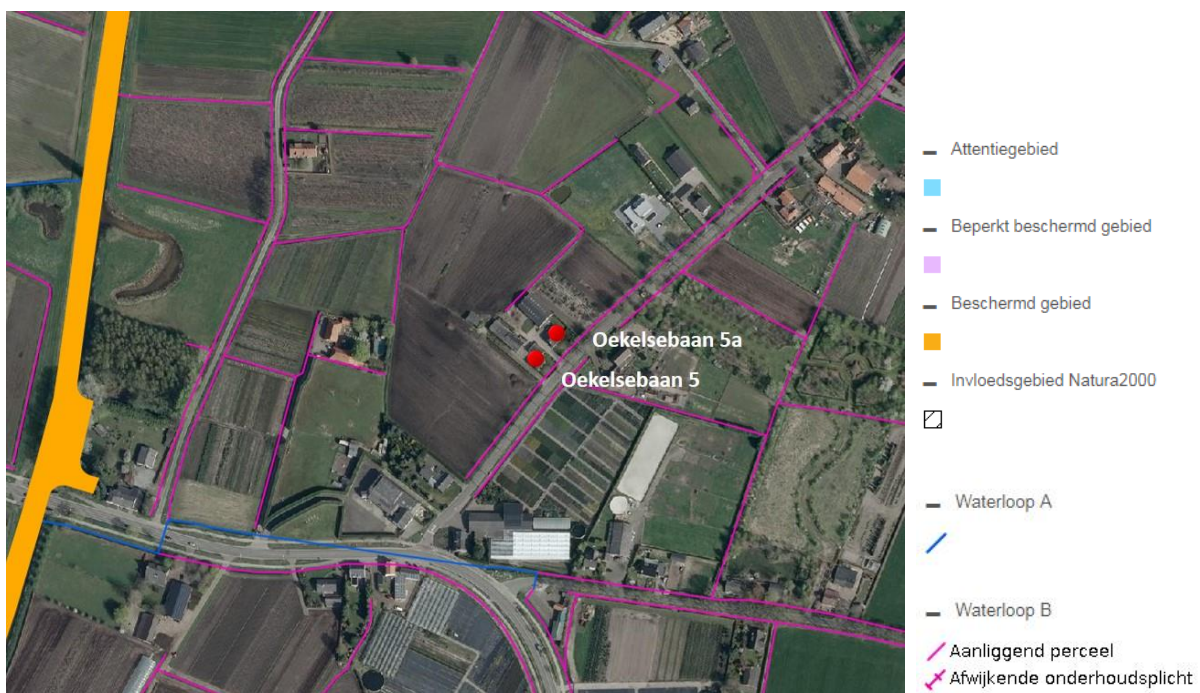
5.3.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

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 relevant 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 invloedgebied Natura 2000. Daarnaast wordt er op de planlocatie geen grondwater onttrokken in het gebied door de planontwikkelingen.

5.3.3 Waterlopen

Aan de voor- en achterzijde van de planlocatie liggen categorie B waterlopen (zie figuur 11). Aan de westzijde op circa 240 meter van de planlocatie is een categorie A waterloop gelegen. Deze waterlopen blijven allen behouden en worden door het initiatief aan de Oekelsebaan 5 en 5a niet belemmerd of aangepast. De ontwikkelingen hebben daardoor 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 de Keur opgenomen dat in principe verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.

d. de toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: *Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06*.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat bij afgekoppeld verhardoppervlak voor locaties kleiner dan 2.000 m², het is toegestaan het water direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie dan wel retentie toegepast te worden.

Er is geen toename van het verhard oppervlak, er is zelfs een afname van het verhard oppervlakte. Door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing (circa 268 m²) en verkleining van het bouwvlak is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

5.3.5 Watertoets

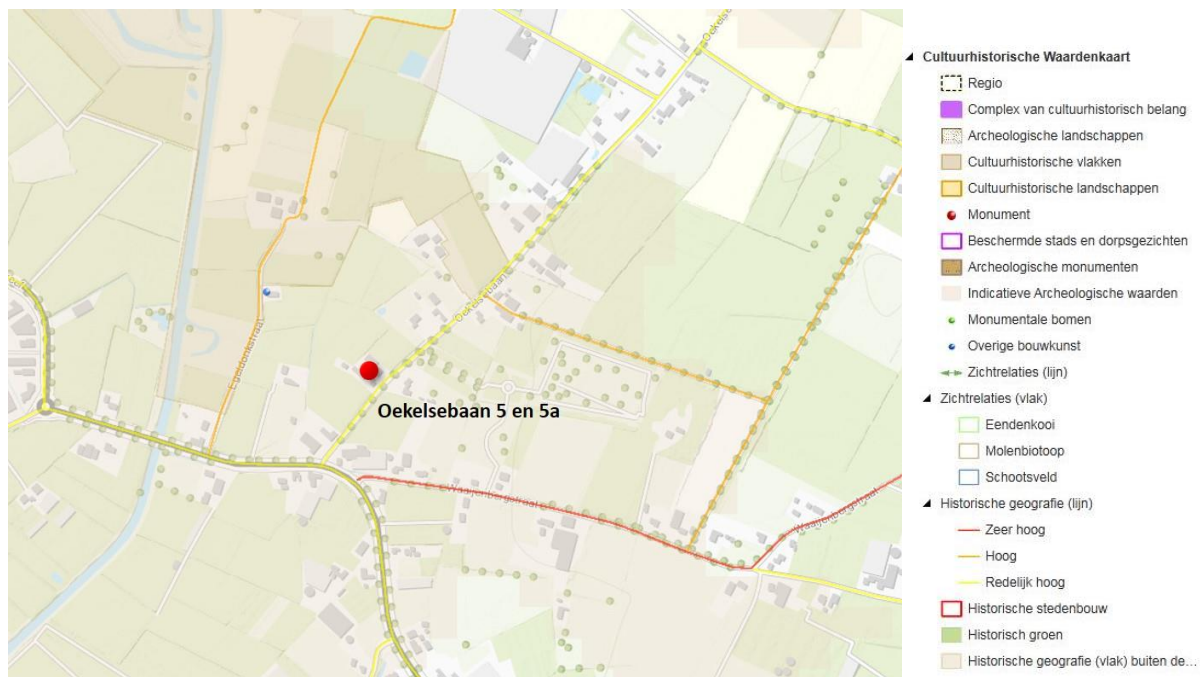
Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren 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 17 oktober 2019 heeft het Waterschap Brabantse Delta een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen op de planlocatie. Het advies is als bijlage 3 toegevoegd aan onderhavig wijzigingsplan.

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 als 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 het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening moet worden gehouden, is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel.

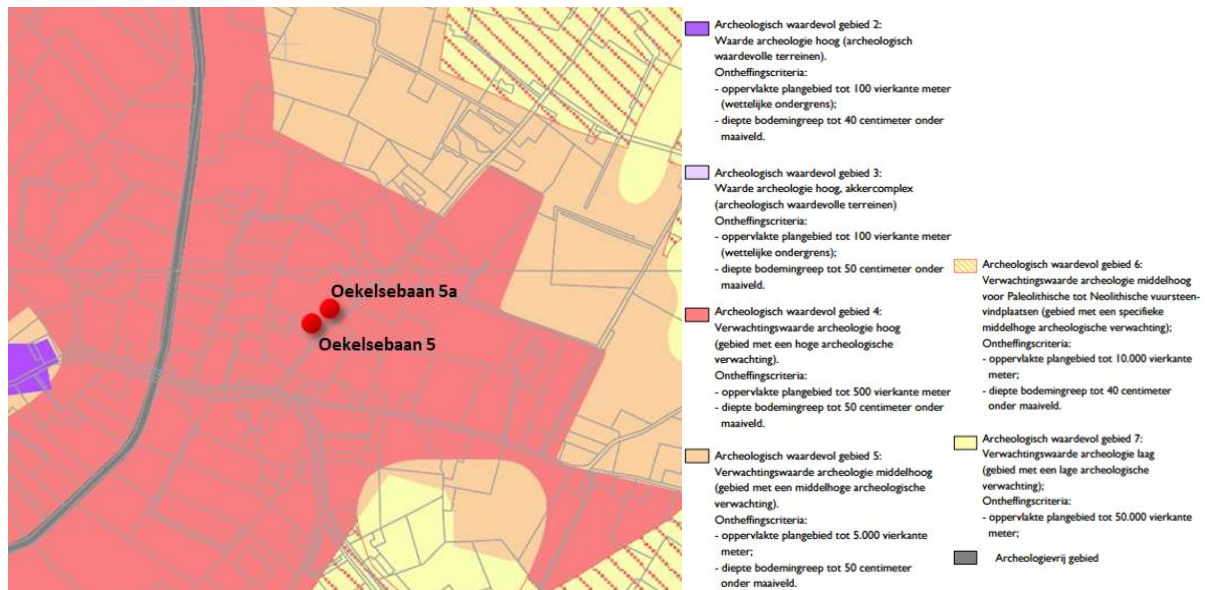
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 12) is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen het gebied met 'Indicatieve Archeologische waarden'. Daarnaast is de Oekelsebaan aangemerkt als historische geografie – lijnen 'lijn van redelijk hoge waarde'.

Door het beoogde initiatief worden er ter plaatse van de planlocatie geen aanpassingen gedaan aan de bestaande historische geografische lijnen van de Oekelsebaan. Bovendien is er geen sprake van ruimtelijke ingrepen en/of nieuwbouw tegen deze lijn aan. Het beoogde initiatief heeft geen invloed op deze waarde.

Voor wat betreft de indicatieve archeologische waarden, heeft de gemeente een 'Nota Archeologie Gemeente Zundert' opgesteld waarin de archeologische verwachtingen in beeld zijn gebracht. Waar nodig heeft deze nota een doorvertaling in het vigerende bestemmingsplan gekregen. 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 4' is gelegen. Dit gebied heeft een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is ter plaatse van de planlocatie de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' opgenomen. In deze dubbelbestemming zijn voorgaande kaders planologisch vastgelegd. De dubbelbestemming wordt overgenomen op de planverbeelding.

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 met betrekking tot onderhavig wijzigingsplan. Indien in de toekomst ontwikkelingen plaats vinden zal getoetst worden aan de planologische kaders m.b.t. archeologie en zal getoetst worden of een archeologisch onderzoek benodigd is.

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 ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk Nederland / EHS. De planlocatie ligt op circa 12 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Ulvenhoutse Bos. Op de planlocatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar wonen. Op de planlocatie kunnen na de wijziging van de bestemming geen agrarische activiteiten meer plaats vinden waardoor de invloed op de Natura 2000 gebieden en op speciale beschermingszones afneemt. De ontwikkelingen zijn beperkt tot het plangebied zelf en met dit wijzigingsplan is slechts sprake van het omzetten

van de bestemming. Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 gebieden, kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarde geheel uitgesloten worden. Een nader onderzoek naar de invloed op Natura 2000 gebieden is voor onderhavig wijzigingsplan niet benodigd.

Daarnaast worden er geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/NNB aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen. Een toetsing aan het NNN/NNB-beleid wordt niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Op basis van de aard van de voorgenomen ingreep en planontwikkeling kunnen overtredingen met betrekking tot de Groenblauwe mantel uitgesloten worden.

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 spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. Op de planlocatie worden circa 268 m² aan voormalige oude bedrijfsbebouwing gesloopt. Omdat het hier gaat om oudere bebouwing is het mogelijk dat er verblijfplaatsen van vleermuizen gevonden worden. Gelet op bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de locatie Oekelsebaan 5 en 5a kan gesteld worden dat er een ecologische quickscan dient te worden uitgevoerd.

5.5.4 *Ecologische quickscan*

Op 22 augustus 2019 is door Buro Maerlant op de planlocatie een veldonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van dit veldonderzoek is op 27 augustus een onderzoeksrapport opgesteld waarin de onderzoeksresultaten zijn weergegeven. De potentiële en actuele natuurwaarden die aangetroffen zijn en waar rekening mee dient te worden gehouden zijn de 'algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd)'. Aanbevolen wordt dat de sloopwerkzaamheden uitgevoerd worden buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Voor de gehele onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het onderzoeksrapport wat als afzonderlijke bijlage in bijlage 1 aan dit wijzigingsplan is toegevoegd.

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 Lden – 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 Oekelsebaan. De Oekelsebaan heeft een maximum snelheidsregime van 60 km/h. Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning heeft geen invloed op de geluidsnormen in het milieuspoor. Op basis van art. 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een

aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Een akoestisch onderzoek voor de beide woningen aan planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a 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.

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

5.7.2 Milieuzones

De planlocatie ligt volgens de Verordening ruimte in het gemengd 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 'gemengd gebied'. De planlocatie ligt in een gebied waar op een korte afstand wonen en bedrijvigheid elkaar veelvuldig afwisselen. De richtafstanden mogen met één afstandsstap teruggebracht worden, met uitzondering van het aspect gevaar.

Tabel 1: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd buitengebied, gereduceerde richtafstanden'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Categorie	Min. milieuaafstand	Afstand tot bouwvlak planlocatie
Agrarisch bedrijf (Boomteeltbedrijf / agrarisch loonbedrijf)	Oekelsebaan 9	2	10 m	102 m
Agrarisch bedrijf (Boomteeltbedrijf/ hondenoppas)	Oekelsebaan 2b	2	10 m	194 m
Agrarisch bedrijf (Boomteeltbedrijf)	Egeldonkstraat 3	2	10	190 m
Persoonlijke dienstverlening	Meirseweg 25	1	0 m	96 m
Agrarisch bedrijf (Boomteeltbedrijf)	Meirseweg 27	2	10 m	75 m
Agrarisch bedrijf (voormalig agrarisch bedrijf)	Waaijenbergstraat 1	n.v.t.	n.v.t.	95 m
Wapenhandel	Meirseweg 32-34	2	30 m	148 m
Agrarisch bedrijf (Boomteeltbedrijf)	Meirseweg 40	2	10 m	150 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de planlocatie niet is gelegen binnen de richtafstanden voor milieuzonering van een van de omliggende bedrijven. Alle omliggende bedrijven zijn gelegen op een grotere afstand dan 50 meter. 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.

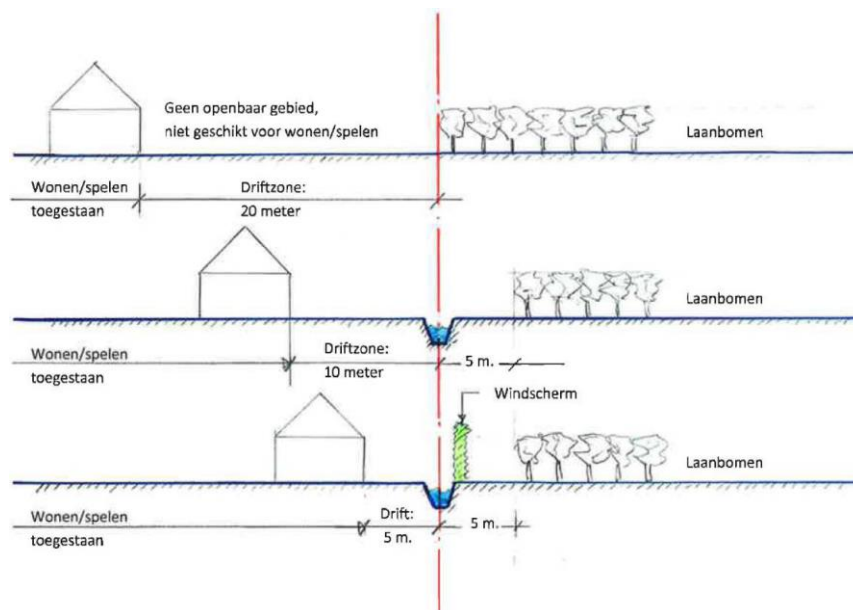
5.7.3 Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

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 is gelegen binnen het boomteeltontwikkelingsgebied waar planologisch uitgebreide mogelijkheden geboden worden voor boomteelt. In de nabije omgeving van de planlocatie zijn diverse percelen aanwezig welke in het gebruik zijn voor de vollegrond boomteelt en containerveld kwekerij. Voor de locatie Oekelsebaan 5 en 5a is de feitelijke situatie in beeld gebracht.

De percelen ZDT sectie R, nummers 107 en 796 zijn gelegen aan de noordwestzijde van de planlocatie. Perceelnummer 796 vormt het huisperceel van Oekelsebaan 5a en perceelnummer 107 grenst direct aan het huiskavel van Oekelsebaan 5. Deze percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer en worden nu nog ingezet voor de bedrijfsvoering. Na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en het omzetten van de bestemming van de planlocatie zullen de gronden niet meer gebruikt worden voor vollegrond boomteelt. De percelen vormen een buffer ten behoeve van drift van de verderop gelegen boomteeltpercelen. De afstand met betrekking tot drift tot aan de woningen wordt hiermee behaald. Indien in de toekomst een van de percelen verhuurd of verkocht wordt zal met de huurder/koper contractueel (dan wel notarieel) een afspraak worden gemaakt worden omtrent een aan te houden driftzone.

Daarnaast worden rondom de planlocatie (links, rechts en achterzijde van de planlocatie) een haag en solitaire landschapsbomen geplaatst welke worden geborgd door de bestemming 'Groen-Landschapselement'. Deze vormen daarbij ook een buffer ten behoeve van drift.

Het perceel ZDT sectie R nummer 396, welke gelegen is aan de overzijde van de Oekelsebaan tegenover de planlocatie, is in gebruik als containerveld ten behoeve van de boomkwekerij aan de Meirsegweg 27. De woningen op de planlocatie zijn gelegen op een minimale afstand van circa 20 meter. Daarbij is aan de zijde van het containerveld aan de Oekelsebaan een sloot gelegen. De afstand mag daardoor met 5 meter verkleind worden. De benodigde afstand van de woningen tot aan het containerveld wordt hiermee ruimschoots behaald.

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat de afstanden ten behoeve van de driftvrije zone voldoende zijn, ten opzichte van de betreffende percelen, die in gebruik zijn voor de boomteelt, voldoende zijn.

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 ($\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$). 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 woningen aan Oekelsebaan 5 en 5a liggen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 14 odour units ($\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 14 $\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$ geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Dan geldt een vaste afstand. In tabel 2 zijn de belangrijkste eisen opgenomen. Voor de planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a 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 buitenzijde 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 kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen geurverordening, hierdoor worden in onderstaande geurberekening de geurnormen uit de Wet geurhinder gehanteerd.

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 OU_E/m^3 als 98-percentiel	Vorgroundbelasting $[\text{OU}_E/\text{m}^3]$	Achtergrondbelasting $[\text{OU}_E/\text{m}^3]$
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	Geurgehinderden [%]
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 conform de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij alle veehouderijen geselecteerd binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a. Een

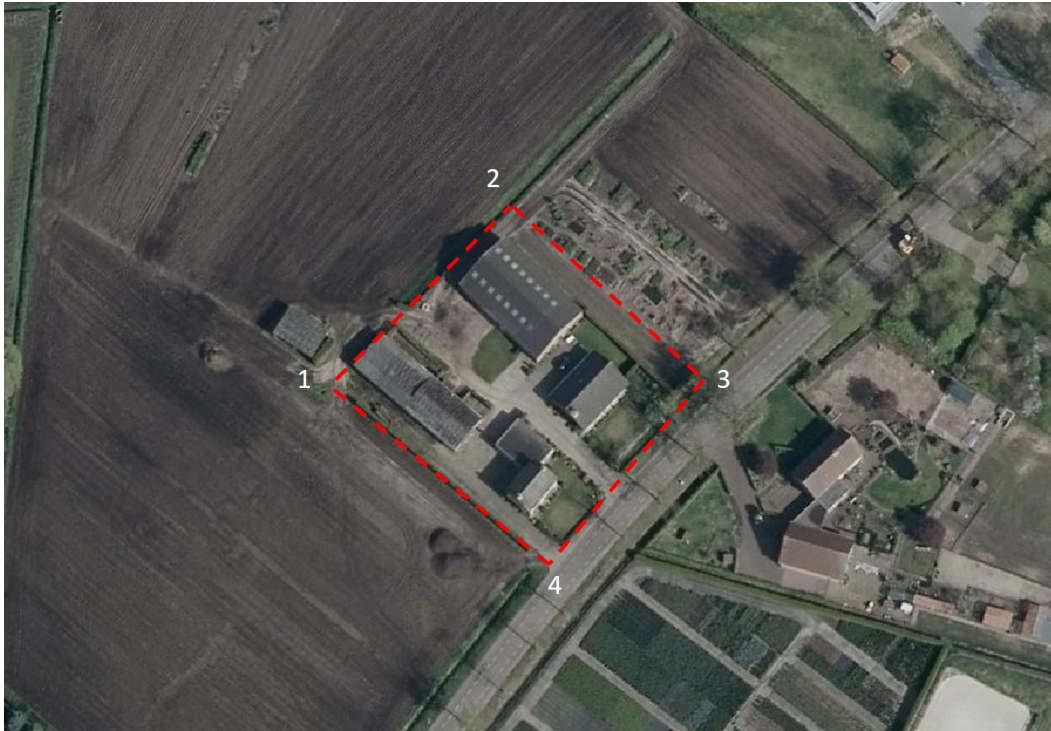
deel van de 2 kilometer valt echter over Belgisch grondgebied. Het betreft een tweetal bedrijven met paarden welke aan de rand van de 2 kilometer contour liggen. Daarmee is de invloed op de achtergrondbelasting te verwaarlozen. De twee bedrijven binnen dat plangebied zijn niet meegenomen in de achtergrondbelasting berekening. In bijlage 2 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 in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op de planlocatie door de individuele bedrijven (voorgroundbelasting) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is. Als vuistregel geldt dat de voorgroundbelasting leidend is voor de geurhindersituatie, als deze groter is dan de helft van de achtergrondbelasting.

Berekening 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 bestemmingsvlak 'Wonen' van de planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a. In figuur 15 is aangegeven op welke punten binnen de planlocatie de geurbelasting is berekend. De achtergrondbelasting op de rekenpunten is in tabel 5 weergegeven. In bijlage 2 is de volledige geurberekening van de achtergrondbelasting bijgevoegd.



Figuur 15: Rekenpunten planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a

Tabel 5: Achtergrondbelasting op de rekenpunten

Geurgevoelig object – Oekelsebaan 5 – 5a	Geurbelasting (Ou/m ³)
Hoek 1	0,139
Hoek 2	0,144
Hoek 3	0,140
Hoek 4	0,136

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen de circa 0.136 en de 0.144 ouE/m³ bedraagt. Het percentage geurgehinderden voor de woningen aan de Oekelsebaan 5 en 5a is op basis van deze achtergrondbelasting minder dan 2% (tabel 3). Op basis van het percentage geurgehinderden en

de GGD-richtlijn (tabel 4) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen in de bestaande en toekomstige situatie 'zeer goed' is. In bijlage 2 zijn de rekenresultaten voor de achtergrondbelasting opgenomen.

Berekening voorgrondbelasting

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt. In de directe omgeving van de planlocatie is op basis van bestand veehouderij, de veehouderij gelegen aan de Oekelsebaan 35a het meest dominant. Het is daarnaast de dichtstbijzijnde veehouderij met dieren met een geuremissiefactor van de planlocatie.

Om te bezien of de bestemmingswijziging invloed heeft op de meest dominante veehouderij met dieren met een geuremissiefactor, kan de voorgrondbelasting op Oekelsebaan 5 en 5a berekend worden met V-Stacks-Vergunning. Op de planlocatie is de achtergrondbelasting echter zo laag dat niet te verwachten is dat er belemmeringen zijn ten aanzien van de voorgrondbelasting. Een berekening naar de voorgrondbelasting op de planlocatie wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Vaste afstanden

In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Voor de planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a 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.

De dichtstbijzijnde veehouderij waarbij de vaste afstand van toepassing is, is de veehouderij aan de Egeldonkstraat 3 te Zundert. De afstand van de bestaande woning tot het emissiepunt van het dierenverblijf bedraagt ruim 250 meter. Er zijn geen vaste afstanden over de planlocatie gelegen.

Conclusie

Er is een minimale achtergrondbelasting op de planlocatie aanwezig. Op de planlocatie is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te verwachten is dat er belemmeringen zijn ten aanzien van de voorgrondbelasting. De achtergrondbelasting voldoet ruimschoots aan de norm. Daarnaast ligt de planlocatie niet binnen de vaste afstandscontouren van omliggende veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor. De milieukwaliteit ter plaatse van de planlocatie is te kwalificeren als 'zeer goed'.

Belangen van de veehouderijen

Binnen 50 meter van het toekomstige bestemmingsvlak 'Wonen' van de planlocatie zijn geen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gevestigd, hiermee voldoet het plan aan de wettelijke vaste afstandscontouren. Voor de meest dominante veehouderij met dieren met een geuremissiefactor geldt een maximale geurbelasting van 14 Ou/m³. Middels een V-Stacks berekening kan de vergunde geuremissie berekend worden vanuit de dichts gelegen rand van het bouwvlak van de meest dominante veehouderij aan de Oekelsebaan 35a.

Gezien de lage achtergrondbelasting op de planlocatie is niet te verwachten dat er belemmeringen optreden ten aanzien van de voorgrondbelasting met het oog op de belangen van de veehouderij. Rondom de veehouderij aan Oekelsebaan 35a zijn in de bestaande situatie al meerdere geurgevoelige objecten aanwezig. Deze aanwezige geurgevoelige objecten zijn zodoende maatgevend en beperkend voor de mogelijkheden van dit veehouderijbedrijf. De bestemmingswijziging geeft dan ook vanuit dit perspectief geen beperkingen voor de omliggende veehouderijbedrijven.

Veehouderij en gezondheid Omwonenden (VGO)

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden. Er zijn dus nog vele onderzoeken nodig om tot een definitieve conclusie te komen.

De planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a ligt binnen de twee kilometer cirkel van een geitenveehouderij aan de Stuivezandseweg 57. Het bouwvlak van de geitenveehouderij aan de Stuivezandseweg 57 ligt ten opzichte van de planlocatie op circa 1.6 kilometer afstand.

De windrichting speelt een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de planlocatie.

Beoordeling

Momenteel liggen er reeds bestaande woningen binnen de aanwezige cirkel van 2 kilometer vanaf de geitenveehouderij. De planlocatie ligt niet dichterbij de geitenhouderij dan reeds bestaande woningen. De planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a kent een beperkte omvang, daarnaast worden er geen nieuwe woningen toegevoegd. De achtergrondbelasting laat zien dat er ter hoogte van de planlocatie sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Alles in ogenschouw nemende wordt het omzetten van de agrarische bestemming naar 'Wonen' op de planlocatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend geacht.

Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet belemmert, vanwege voldoende afstand. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen niet belemmert door de bedrijven in de nabije omgeving, vanwege voldoende afstand. Het aspect geur veehouderij vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

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.

Brandweer Midden- en West-Brabant heeft in haar advies van 30 oktober 2019 aangegeven dat ten aanzien van de externe veiligheid het Standaardadvies 2020 kan worden gehanteerd. Het standaardadvies is in bijlage 4 toegevoegd aan onderhavig wijzigingsplan.

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. 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

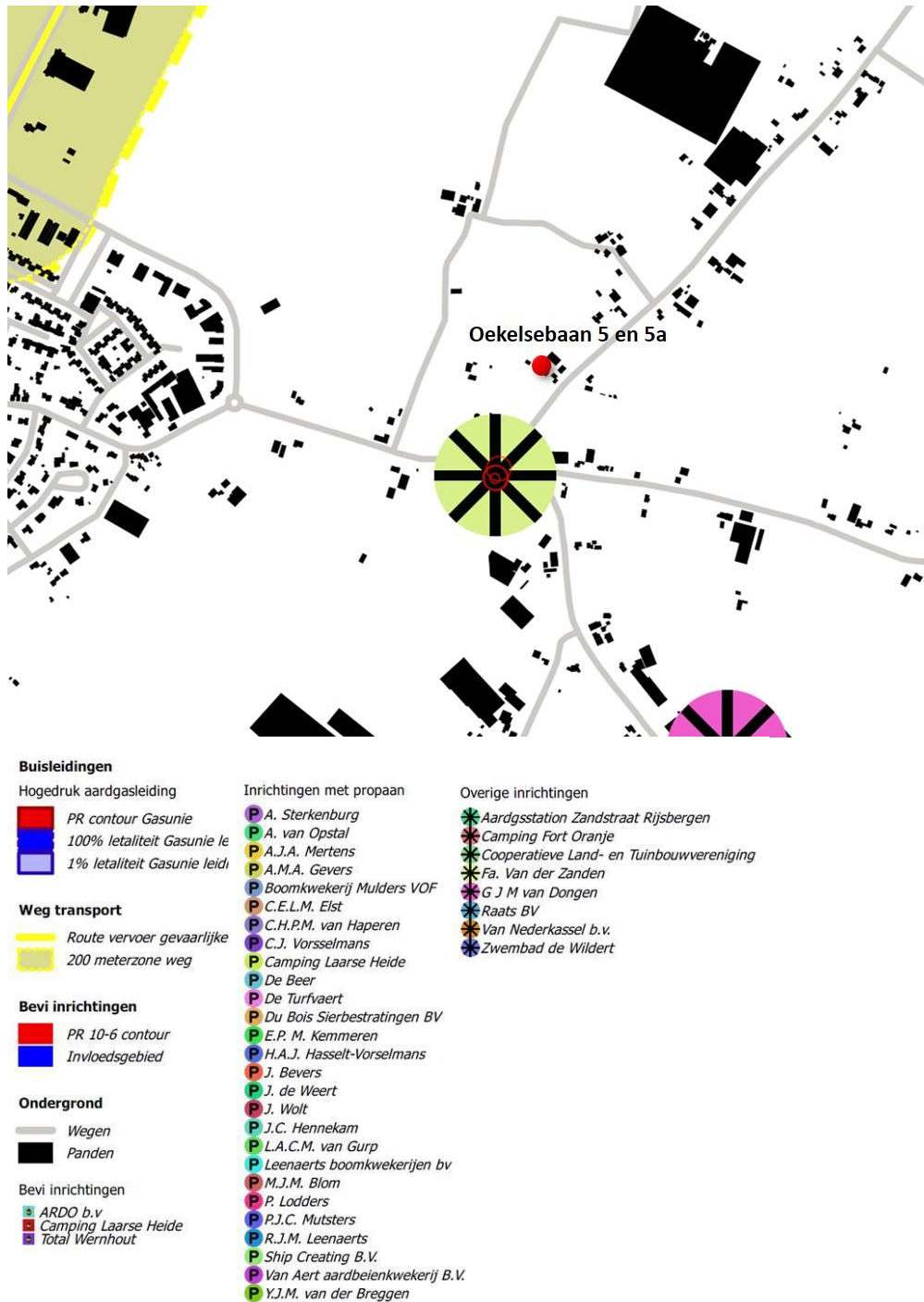
¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

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

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

⁴ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

⁵ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is



Figuur 16: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid Zundert

5.8.6 Onderzoek externe veiligheid

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 Oekelsebaan valt niet onder het Bevt (Besluit Externe Veiligheid transportroutes).

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 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.

Toetsing groepsrisico

Uit onderzoek uit 2018 in het kader van het 'project vervoer gevaarlijke stoffen' door de OMWB blijkt dat er over de Oekelsebaan transportbewegingen met gevaarlijke stoffen te verwachten zijn. Het initiatief ligt binnen het invloedsgebied van deze route. Er kan volstaan worden met een standaard verantwoording en standaard brief van de veiligheidsregio. In bijlage 4 en 5 zijn het Standaard advies en Standaard Verantwoording Groepsrisico als bijlage toegevoegd.

Plaatsgebonden risico

Over de planlocatie ligt geen PR-10-contour. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de locatie Oekelsebaan 5 en 5a.

Buisleidingen

Uit de signaleringskaart van de gemeente Zundert en de risicokaart van de provincie blijkt dat er geen risicorelevante buisleidingen in de directe omgeving 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 oktober 2019 heeft Brandweer Midden en West-Brabant een advies uitgebracht voor de locatie Oekelsebaan 5 en 5a. De brandweer geeft een positief advies op gebied van externe veiligheid, bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Voor wat betreft de opkomsttijd van de brandweer, deze voldoet aan de gestelde regelgeving, adviseert de brandweer om als extra maatregel rookmelders conform NEN 2555 te plaatsen. Het volledige advies is in bijlage 3 toegevoegd.

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.

De ontwikkeling op de planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën. Er vindt in het plan geen toevoeging van nieuwe woning plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie Oekelsebaan 5 en 5a een 'niet in betekende mate' bijdrage levert, die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit. Het omzetten van de bestemming van de voormalige bedrijfswoningen, zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Oekelsebaan te Zundert. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3 %. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling op de planlocatie zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3 % grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een nieuwe woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de woning aan de Oekelsebaan 5 en 5a zijn bij benadering:

- x = 106060
- y = 387380

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

2016: PM10: 17.32 µg/m³ en NO₂: 17.35 µg/m³

2020: PM10: 17.69 µg/m³ en NO₂: 13.99 µg/m³

2030: PM10: 14.23 µg/m³ en NO₂: 9.101 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.

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 Oekelsebaan 5 en 5a wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'bomenteelt' en 'bedrijfswoning' naar de bestemming 'Wonen'. 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' de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', is er in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en in de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' een wijzigingsbevoegdheid 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.

4.7.13 Wijziging naar wonen (Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot 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 aanduiding 'Twee aaneen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch', 'Agrarisch – AHS plus', 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden – Beekdal', 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. Het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
De agrarische activiteiten worden op de planlocatie volledig beëindigd.
- b. Indien er sprake is van een locatie dat 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 grenst aan een boomteeltontwikkelingsgebied. De planlocatie is gelegen in een gebied waar de bestemming 'Wonen' al veelvuldig voorkomt. In paragraaf 5.7 is nader omschreven waarom de ontwikkelingen op de planlocatie geen afbreuk zijn voor het omliggende gebied.
- c. De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;
Het bestemmingsvlak 'Wonen' voor de locatie Oekelsebaan 5 bedraagt circa 954 m², voor de locatie Oekelsebaan 5a is dit circa 1.588 m². Het totale bestemmingsvlak wonen bedraagt circa 2.542 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 en 3 is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;
Op de planlocatie wordt circa 268 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Een voormalig bedrijfsgebouw van 250 m² wordt behouden. Het voormalig bedrijfsgebouw wat behouden blijft

bestaat uit constructief een geheel. De 268 m² aan sloop wordt ingezet om 50 m² extra te behouden. Dit voldoet aan het gestelde onder 1 en 3. Punt 2 is niet van toepassing op de planlocatie. Op de verbeelding wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen aangegeven.

- e. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
Op de locatie zijn twee wooneenheden aanwezig. De wooneenheden blijven behouden middels de bestemmingswijziging en wordt niet vermeerderd. Op de planlocatie blijft de maatvoering aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' behouden.

- f. In afwijking van het bepaalde onder e is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. Woningensplitsing 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;*Er is geen aanduiding 'cultuurhistorische waarde' opgenomen. Splitsing van de woningen is op deze planlocatie niet aan de orde.*

- 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;
Is niet van toepassing. Er is geen sprake van (twee)aaneengebouwde woningen. Er is spraken van twee vrijstaande voormalige bedrijfswoningen.

- 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 en hieruit blijkt dat er geen beperkingen zijn voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

- i. De bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.
De bouw- en gebruiksregels van artikel 22 'Wonen' worden in acht genomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Oekelsebaan 5 en 5a te Zundert 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 toegevoegd in bijlage 3 aan onderhavig plan.

Waterschap Brabantse Delta

Op 17 oktober 2019 heeft het Waterschap Brabantse Delta een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen op de planlocatie. Waterschap geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen. Het advies is in bijlage 3 toegevoegd.

Brandweer Midden- en West Brabant

Op 30 oktober 2019 heeft Brandweer Midden- en West Brabant een advies uitgebracht als vooroverleg op het wijzigingsplan Oekelsebaan 5 en 5a. De vooroverlegreactie is verwerkt in paragraaf 5.8 van de toelichting van het wijzigingsplan. Brandweer heeft aangegeven dat het Standaardadvies 2019 van toepassing is op het plangebied. Deze is als bijlage aan het plan toegevoegd. Wat betreft de bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer voldoet het plan aan de gestelde eisen. Ten aanzien van de opkomsttijd wordt door de brandweer geadviseerd om in de woningen rookmelders conform NEN 2555 aan te brengen.

Provincie Noord-Brabant

Op 5 november 2019 heeft Provincie Noord-Brabant een reactie uitgebracht op het wijzigingsplan Oekelsebaan 5 en 5a. De vooroverleg reactie is als bijlage toegevoegd. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is paragraaf 4.2.3 'Verordening Ruimte' aangepast aan de huidige regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Provincie geeft in haar reactie aan dat de ontwikkeling op de planlocatie Oekelsebaan 5a gezien kan worden als een categorie 2 ontwikkeling op basis van het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant'. De ontwikkeling aan Oekelsebaan 5 moet gezien worden als een categorie 3 ontwikkeling. De knip-/scheerheg tussen de twee woning mag niet meegenomen worden t.b.v. de kwaliteitsverbetering. De bestaande knip-/scheerheg aan de buitenzijde dient wel meegenomen te worden. De landschappelijke inpassing inclusief de planverbeelding is hierop aangepast, daarnaast is in paragraaf 4.2.3 een verdere toelichting gegeven op het aangepaste landschapsplan. Verder is in de regels van het onderhavig wijzigingsplan een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen voor het borgen van sloop op de planlocatie.

7.2.2 Ontwerp

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Oekelsebaan 5 en 5a' met planidentificatie NL.IMRO.0879.WPoekelsebaan5a-OW01 is voor een ieder ter inzage gelegd met ingang van 20 augustus 2020 t/m 1 oktober 2020 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 ter inzage periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan is derhalve inhoudelijk niet aangepast.

7.2.3 Vaststelling

Het wijzigingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Oekelsebaan 5 en 5a' met planidentificatie NL.IMRO.0879.WPoekelsebaan5a-VS01 is vastgesteld op 11 november 2020. Het vaststellingsbesluit is toegevoegd als onderdeel aan onderhavig plan. Het vastgestelde plan zal gedurende zes weken ter inzage liggen 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.