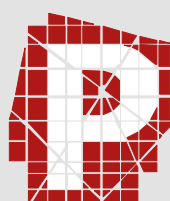


**Derde herziening
bestemmingsplan**
Buitengebied Zundert

Wijzigingsplan
Oude Baan 21B
te Wernhout



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planidentificatie: NL.IMRO.0879.WPoudebaan21b-ON01

Planstatus: ontwerp

Datum: 15 oktober 2021

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM20057

Opdrachtgever: Tekenburg DdM



Plannen-makers
Europaplein 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Toelichting	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Landschappelijke inpassing.....	6
2	Beleidsmatige onderbouwing	9
2.1	Inleiding	10
2.2	Rijksbeleid	10
2.3	Provinciaal beleid.....	11
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.5	Conclusie	16
3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	18
3.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	18
3.2	Bedrijven en milieuzonering	19
3.3	Geluidhinder	22
3.4	Ecologie	23
3.5	Bodem	23
3.6	Luchtkwaliteit	24
3.7	Externe Veiligheid	26
3.8	Archeologie	29
3.9	Waterhuishouding	30
3.10	Verkeer en Parkeren	34
3.11	Geur	34
3.12	Gezondheid	35
4	Economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
4.1	Economische uitvoerbaarheid	37
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5	Toelichting op de regels	38
6	Bijlagen	39



1 Toelichting

1.1 Inleiding

De aanleiding voor dit wijzigingsplan is het voornemen van de eigenaar/bewoner van de Oude baan 21B om het voormalig agrarische bouwperceel te gebruiken als woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt intern verbouwd.

Voor de verbouwingen van woning op het perceel, nemen de bewoners de bestaande schuur in gebruik voor opslag van materialen. Na de verbouwing van circa twee jaar wordt de schuur gesloopt alsmede de achterliggende tunnelkas.

De gemeente heeft aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling. De bestemming op de locatie kan gewijzigd worden op basis van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan derde herziening Buitengebied Zundert art. 4.7.13. De bestemming zal wijzigen van Agrarisch-Bedrijf naar Wonen.

Als onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid dient altijd binnen de gemeente een verantwoorde landschappelijke inpassing plaats te vinden. Hiervoor is een apart landschapsplan opgesteld.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de onderbouwing en de aangepaste verbeelding voor de planologische procedure.

1.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan is opgesteld om de bestemmingswijziging van Agrarisch-bedrijf naar Wonen mogelijk te maken. In onderstaande afbeeldingen is de planlocatie in de luchtfoto weergegeven en een tekening met de locatie van het woonperceel en de nieuwe schuur.



Figuur 1. Luchtfoto van de omgeving Oude Baan 21B. (Bron: Google Earth)

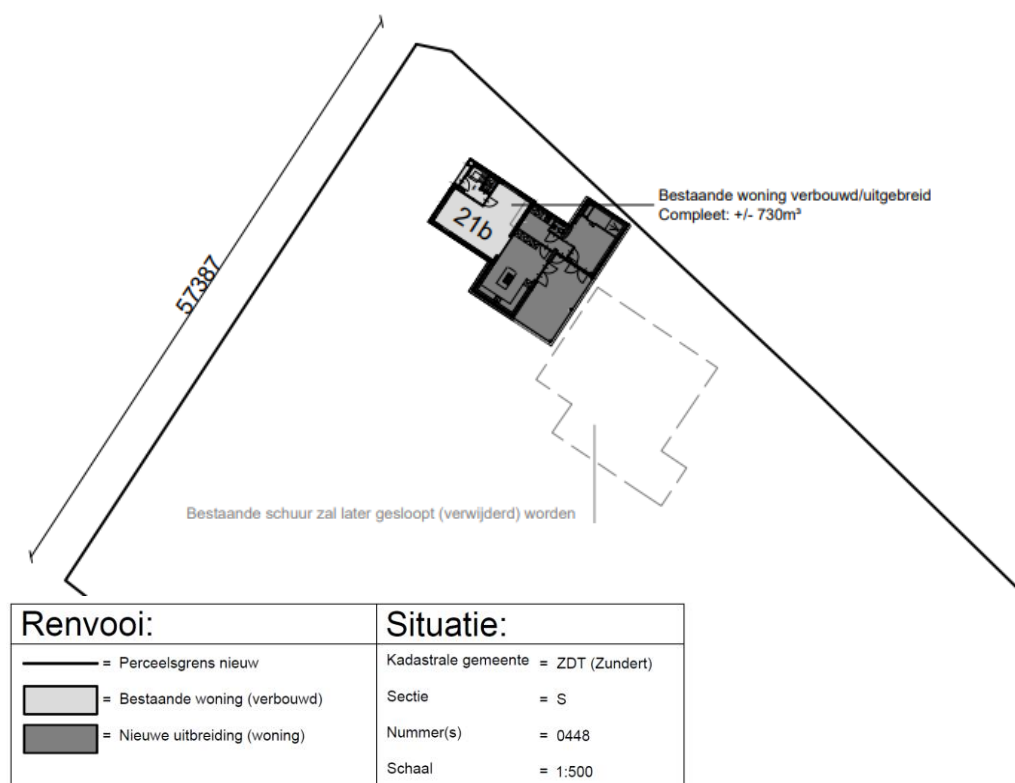
Voorliggend plan betreft een enigszins smal en langgerekt perceel aan de Oude Baan. Het perceel zal opnieuw ingericht en ook landschappelijk ingepast worden zoals beschreven wordt in paragraaf 1.3. Om een gebruiksvriendelijkere indeling te krijgen van het perceel, wordt een meer vierkant plangebied gecreëerd. Hierdoor ontstaat ruimte om de schuur schuin naast de woning te plaatsen en het achter



terrein als privétuin in te richten. De omvang van het nieuwe woonvlak zal niet groter worden dan het bestaande agrarische bedrijfsvlak van ca. 1.200 m². Door het plan komt de bestaande tunnelkas geheel buiten het bouwvlak te liggen. Zoals beschreven bij de inleiding zal de schuur na ca. 2 jaar herbouwd worden meer zuidelijk van de woning. Dan zal ook de tunnelkas afgebroken worden.



Figuur 2. Luchtfoto Oude Baan 21B. Huidige woonperceel globaal in rood kader (Bron: Google Maps)



Figuur 3. Planoverzicht. (Bron: bouwkundig teken- en adviesburo D. de Meijer)

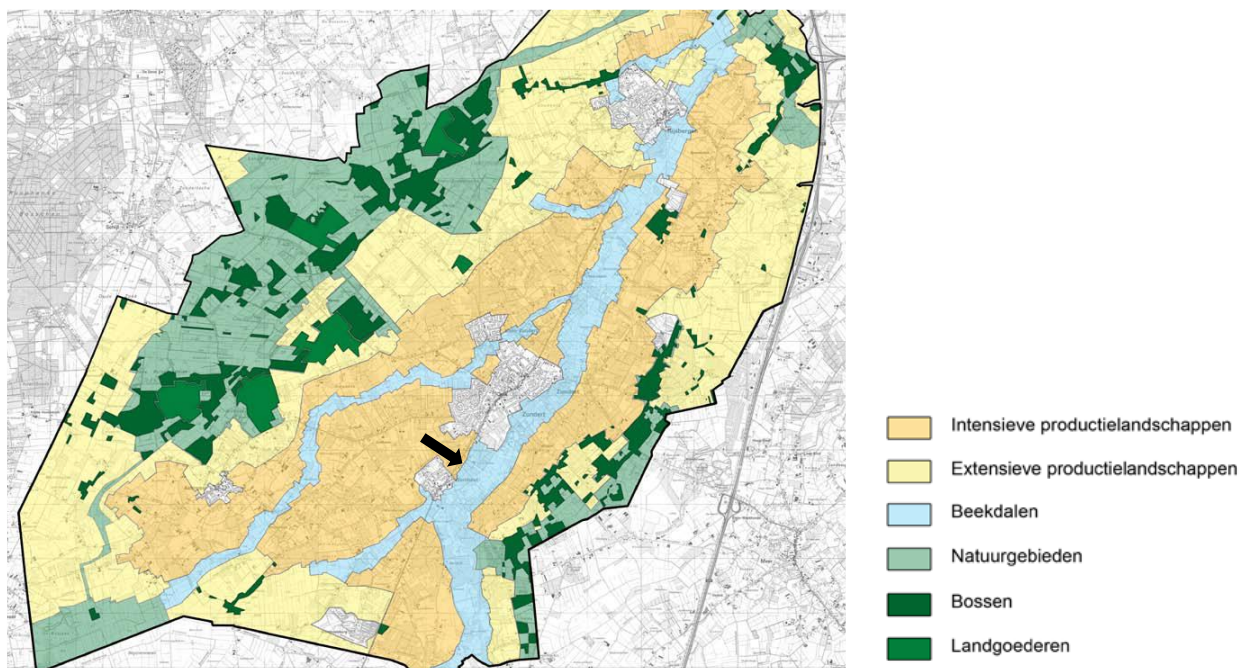


1.3 Landschappelijke inpassing

Voor voorliggend plangebied is artikel 3.2 vanuit de provinciale verordening van toepassing. Op basis van dit artikel moet bij nieuwe ontwikkelingen verantwoord worden op welke wijze invulling is gegeven hoe: *'...dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;'*

In het beleid is beschreven dat op regionaal afspraken gemaakt kunnen worden, zoals vermeld in artikel 3.2.5. De provincie heeft, om de kwaliteitsverbetering te stimuleren, een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. De regio West-Brabant, waar Zundert onderdeel van uitmaakt, heeft hierna de notitie 'Toepassen Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld, waarin de nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap zijn verwerkt. In de regionale notitie is een onderverdeling naar impact gemaakt die ontwikkelingen kunnen hebben op het landschap. De voorgenomen ontwikkeling valt op basis van de notitie in categorie 2.

Het plangebied is op basis van de provinciale Aardkundige waarden kaart niet aangewezen als een bijzonder gebied. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van één van de vier nationale landschappen in Noord Brabant. In de provinciale verordening is het plangebied ook niet aangewezen met een specifieke natuur of landschappelijke aanduiding.



Figuur 4. Uitsnede landschapsvisie gemeente Zundert. Plangebied nabij pijl.

De gemeente heeft een landschapsvisie opgesteld. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan. De planlocatie is aangeduid als intensief productielandschap. De streefbeelden en ontwikkelingsvisies voor deze landschapstypen zijn:

Streefbeeld Intensief Productielandschap: De oude bouwlanden en de kamptongingen zijn kleinschalige, besloten landschappen. Langs de veelal met bomen beplante wegen staan boerderijen, burgerwoningen en kwekerijen in een dicht patroon in vergelijking met andere deelgebieden. Op veel van de erven van de boomkwekerijen staan één of meer kassen, elk van maximaal 1 tot 1,5 hectare en samen niet meer dan 3 hectare groot. De kassen staan, gezien vanaf de doorgaande wegen, net achter de woningen. Vanaf de weg zijn het vooral de woningen, tuinen en kwekerijpercelen (volle grond of



pot- en containerveld) die het beeld bepalen. Af en toe is tussen de bebouwing en de kassen zicht mogelijk op het achterliggende, meer open landschap. Hier domineren pot- en containervelden en boomkwekerijen in volle grond, afgewisseld met graslanden. Bomen langs wegen, verspreide bomen op perceelsranden (vaak restanten van de ooit aanwezige houtwallen), nieuwe hagen en houtwallen maar ook kwekerijpercelen met laanbomen geven het gebied een besloten en groen karakter.

De jonge ontginningen op de oostoever die deel uitmaken van dit deelgebied zijn minder kleinschalig dan de oude bouwlanden en de kamptontginningen. Bouwvlakken zijn van vergelijkbare omvang, maar het glas is geconcentreerd in grotere eenheden en de pot- containervelden zijn groter. Wegbeplantingen hebben een vergelijkbare rol als in de kamptontginningen, maar verspreide bomen, hagen en houtwallen komen minder voor. Het landschap is grootschaliger en minder besloten.

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

Voor bouwvlakken die grenzen aan een beekdal of ander open landschapstype bestaat de plicht bij uitbreiding een houtwal aan te planten achter tegen het bouwvlak aan of op afstand achter het bouwvlak, op de grens van het BOG/AHS+ en het naastliggende landschapstype.

Sturing: Om regie te houden op het beeld vanaf de doorgaande wegen, om de schaal en maat van het landschap niet onherstelbaar te veranderen en om de bij het betreffende landschap horende beslotenheid te garanderen is het van belang dat in geval van uitbreiding van het bouwvlak vanuit de gemeente sturing wordt geven.

Planspecifiek

Om het plan landschappelijk in te passen is een landschappelijk inpassing opgesteld, zie bijlage 1. Om de beslotenheid in voorliggend plandeel te verbeteren is gekozen om aan de noordzijde langs de weg een haag te plaatsen. Dit geeft extra privacy op het perceel en versterkt het meer besloten karakter van het landschap. Als type haag wordt aan een beukenhaag gedacht. Een tweede belangrijke aanleiding voor de haag is dat aan de noordzijde planologisch boomteelt is toegestaan. Dat is feitelijk niet aanwezig maar planologisch wel toegestaan. Om knelpunten ten aanzien van drift van pesticiden bij de boomteelt te voorkomen wordt een wintergroen of bladhoudende haag geplaatst. Er is gekozen voor een beuk dat in de winter een bladhoudende is haag en heeft hetzelfde effect als een wintergroene haag dat drift van o.a. boomteelt beperkt. Zie paragraaf 3.2 *Bedrijven en Milieuzonering* voor meer toelichting over het aspect drift en spuitzones.



Figuur 5. Luchtfoto met positie bladhoudende haag.





Figuur 6: Referentie beukhaag

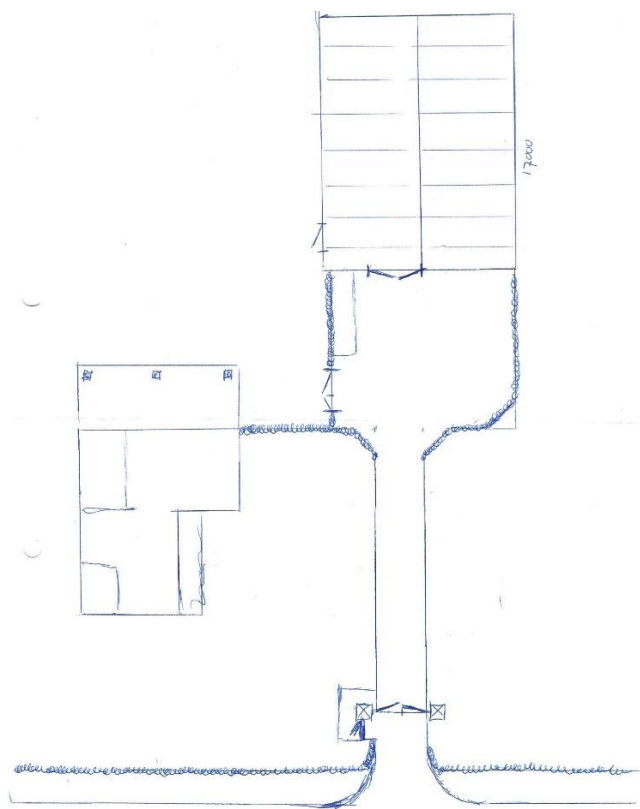
Daarnaast wordt het plangebied in de nieuwe situatie korter en breder, zie onderstaande verbeelding. In paragraaf 2.4.4 Conclusie Bestemmingsplanwijziging wordt verder toelichting gegeven hoe deze wijziging in de vorm(grootte) bestemmingsplan technisch wordt verwerkt.



Figuur 7. Luchtfoto Oude Baan 21B. Nieuwe situatie woonperceel globaal in rood kader en afmetingen (Bron: Google Maps)



Zoals aangegeven wordt als onderdeel van de planvorming na de nieuwbouw van de woning een nieuwe schuur beoogd. De bestaande schuur zal hiervoor gesloopt worden. In de nieuwe situatie zal mogelijk ook de oprit verlegd worden naar de voorzijde de woning, zie onderstaande schets. Hiervoor zal een aparte inritvergunning aangevraagd worden.



Figuur 8. Schets nieuwe situatie met oprit aan de voorzijde



2 Beleidsmatige onderbouwing

2.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 2.2 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zundert. Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in. Gezien de kleinschaligheid van het plan is de relatie met het Rijksbeleid zeer beperkt. Er ontstaat geen strijdigheid met het Rijksbeleid.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:



- Titel 2.1. Rijksvaarwegen
- Titel 2.2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Titel 2.3. Kustfundament
- Titel 2.4. Grote rivieren
- Titel 2.5. Waddenzee en waddengebied
- Titel 2.6. Defensie
- Titel 2.7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Titel 2.8. Elektriciteitsvoorziening
- Titel 2.9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Titel 2.10. Natuurnetwerk Nederland
- Titel 2.11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Titel 2.12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Titel 2.13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Titel 2.14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is niet gelegen in een van de projecten. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat onderhavige plan niet in strijd is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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

1. Ontwikkelen

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

2. Ordenen

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

3. Beschermen

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

4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert



de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

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

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, sub urbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie wil het volgende bereiken:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. versterking van de economische kennisclusters.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. Naar verwachting zal overall in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden maar wordt als reguliere woning gebruikt. Het plan sluit daarmee aan op het provinciale beleid van migratie saldo nul in het buitengebied. Het plan is dan ook niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3.2 Interim Omgevingsverordening 2019

In de provinciale Interim Omgevingsverordening ruimte 2019 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie en wanneer gereed komen ook de onderwerpen uit de provinciale omgevingsverordening. Daarin staan welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen..

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in. In de (digitale) kaart behorende bij de omgevingsverordening is het plangebied aangeduid als gemengd landelijk gebied.

In gemengd landelijk gebied is, op basis van artikel 3.69 toegestaan om de functie van Agrarisch – Bedrijf om te zetten naar een woonbestemming. De volgende voorwaarden gelden hierbij:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;



- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er vindt geen splitsing van woonfuncties plaats en over overtollige bebouwing zegt de verordening: *‘Overtollige bebouwing is de bebouwing die niet past binnen de maximaal toelaatbare omvang of bebouwing waarvoor geen feitelijk gebruik is.’* De schuur op het perceel kan in dit geval worden gezien als overtollige bebouwing dat eventueel moet worden gesloopt. Het oppervlakte van de schuur bedraagt 170 m². Op basis van de planregels, zoals ook beschreven in paragraaf 2.4.2. is er 200 m² aan bijgebouwen toegestaan. De schuur valt daarmee onder bijgebouwen toegestaan bij de woning en niet onder overtollige bebouwing.

Door raadpleging van de (digitale) kaart van de verordening wordt duidelijk dat er geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing zijn op het plangebied. Het plan is dan ook niet in strijd met de verordening.

2.4 Gemeentelijk beleid

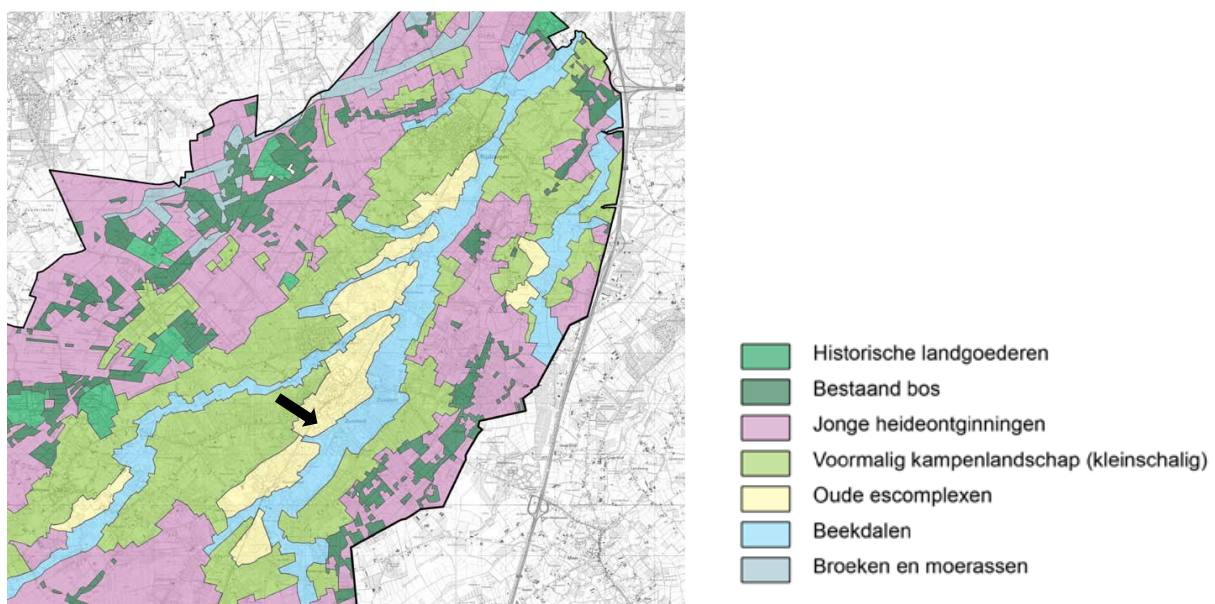
2.4.1 Landschapsvisie Zundert

In de landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapsvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Het landschap in Zundert is de laatste decennia sterk veranderd. Toch zijn nog op veel plaatsen de verschillen tussen de samenstellende landschapstypes herkenbaar. Dat zorgt voor afwisseling en herkenbaarheid, wat het landschap kwaliteit geeft.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt volgens de gemeentelijke landschapsvisie in voormalig Oude escomplexen (bouwlanden) zie hiernavolgende afbeelding. De visie voor dit deelgebied valt onder de intensieve productielandschappen en zijn in het beleid aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) of als agrarische hoofdstructuur (AHS+).

De planwijziging heeft geen invloed op de omliggende agrarische gronden. Het plan is daarom geen beperking voor de landschapsvisie van Zundert.

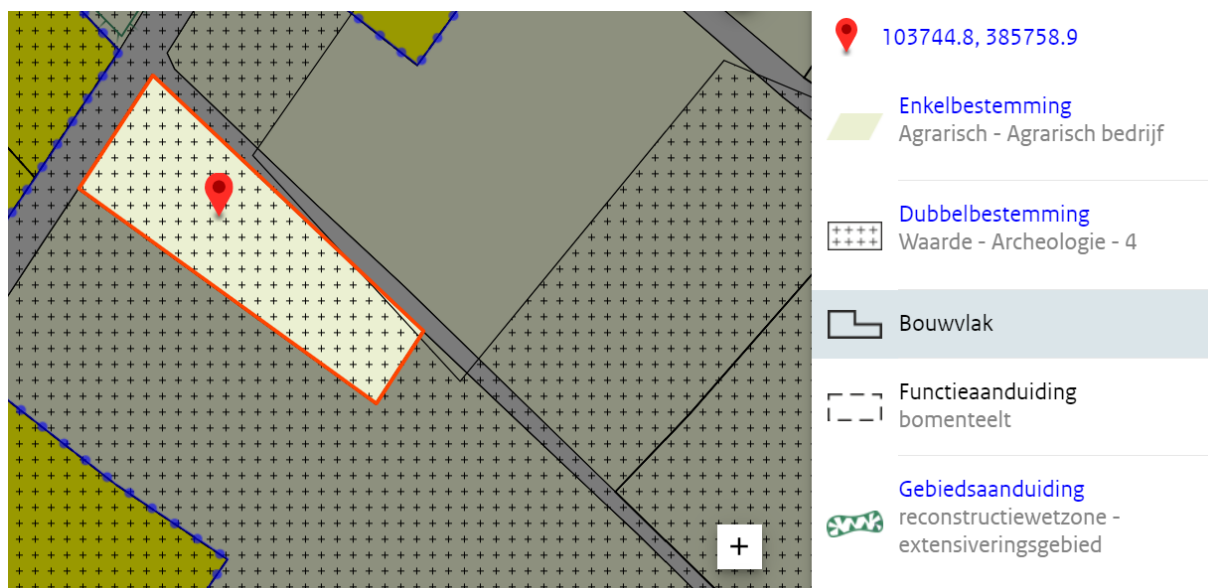


Figuur 9. Uitsnede landschapsvisie gemeente Zundert. Plangebied nabij pijl.



2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (artikel 4). Onderstaand het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 10. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De voor 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Onderstaand de vigerende planregels met daarbij de voorwaarden op basis waarvan burgemeester en wethouders de bestemming mogen wijzigen. De verantwoording hoe invulling gegeven wordt aan de criteria van de artikelen wordt in de volgende paragraaf gegeven.

4.7.12 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:

- het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd.
- indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;
- de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 - maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;



3. *in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaande voormalige bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits:*
 - *er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;*
 - *voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;*
4. *ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;*
- 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 23 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.*

2.4.3 Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

Het verzoek is getoetst aan de bovengenoemde voorwaarden en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Bestemming Agrarisch – Agrarisch Bedrijf, 4.7.13 Wijziging naar Wonen

Om de beoogde functiewijziging toe te passen is het plan getoetst aan onderstaande criteria:

- *het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;*
Het agrarische bedrijf op de locatie is sinds midden 1990 gestopt.
- *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;*
In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op alle milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 3.2 wordt daarbij specifiek toegelicht hoe de nieuwe woning ingepast kan worden in de bestaande bedrijvigheid in de omgeving.
- *de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;*
Het bestemmingsvlak Wonen zal gelijk zijn aan de bestaande agrarische bedrijfsoppervlakte (van ca. 1200 m²). Op het terrein komt een nieuwe schuur te staan. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch'.
- *de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:*
De bestaande schuur wordt gesloopt;
 1. *maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;*
Een schuur voor hobbymatig gebruik (van 170 m² overeenkomstig het bestaande oppervlakte) zal rechts achter het huis gebouwd worden vanuit de voorgevel van de woning gezien. De tunnelkas op het achterterrein zal eveneens verwijderd worden.



2. *cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt.*

Het perceel is niet aangeduid als 'cultuurhistorische waarde'.

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;*

De nieuwe schuur zal een oppervlakte hebben van 170 m² overeenkomstig het oppervlakte van de bestaande schuur.

4. *ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;*

De maatvoeringsaanduiding is in de planverbeelding opgenomen via een schaalbalk.

- *het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;*

De bestaande bedrijfswoning zal niet worden gesplitst en er zal geen nieuwe wooneenheid gebouwd worden.

- *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;*

- *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;*

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

Er vindt geen aantasting van belangen van bedrijven plaats. In paragraaf 3.2 is dit nader toegelicht.

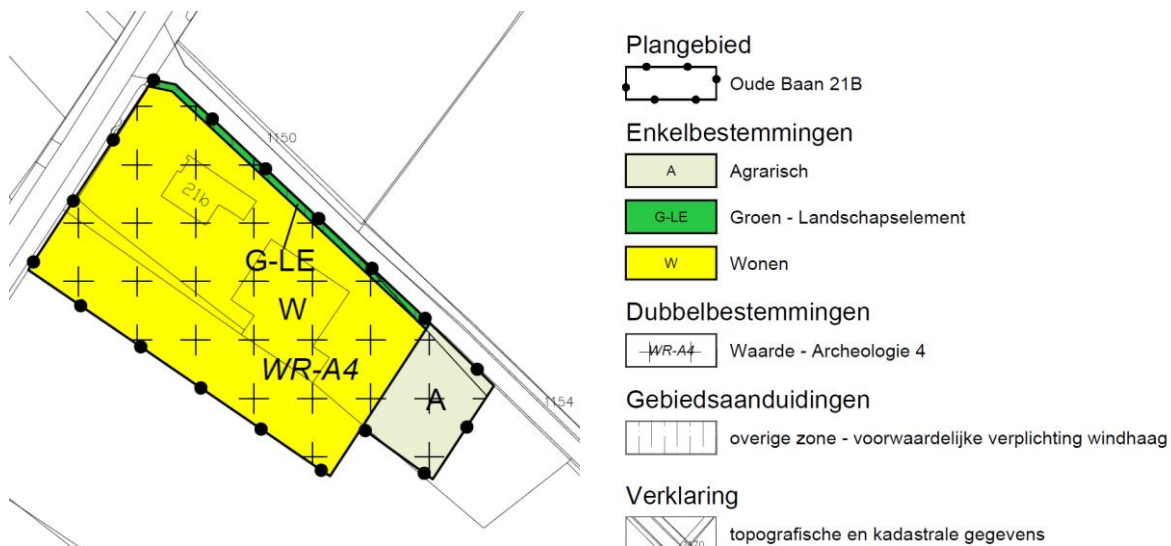
- *de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.*

De bouw en het gebruik zijn in overeenstemming met artikel 22 Wonen.

2.4.4 Conclusie bestemmeningsplanwijziging

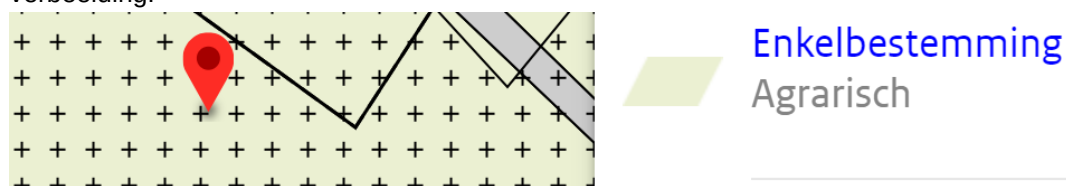
Het voorgaande in overweging nemende, mede onderbouwd door de milieutechnische uitvoerbaarheid aangetoond in het volgende hoofdstuk, wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden toegepast. Onderstaande verbeelding visualiseert de nieuwe bestemming.





Figuur 11. Uitsnede nieuwe verbeelding bestemmingsplan Oude Baan 21B

Door het gebied korter te maken en her te bestemmen naar 'Wonen' blijft een deel van huidig bestemde vlak Agrarisch-bedrijf over. Dit wordt opgelost in de verbeelding met het verzoek om dit vlak her te bestemmen naar enkel Agrarisch zoals de omliggende gronden ook zijn bestemd, zie onderstaande verbeelding.



Figuur 12. Uitsnede bestemmingsplan direct aan de noordwestzijde naast Oude Baan 21B



3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging optreedt, en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd blijft.

3.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

3.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit-m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor m.e.r.-plichtige activiteiten, zijn getalsmatige grenzen uit het Besluit-m.e.r. niet meer 'hard', maar hebben deze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een plan-m.e.r. moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:

het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project)m.e.r. noodzakelijk is; de activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een (project- of besluit)-m.e.r. betreft een besluit op grond waarvan geen nader Besluit-m.e.r. of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit-m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (plan-m.e.r.). In geval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële m.e.r.-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.



3.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welk afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecificiek

Voorliggend plan maakt een woonbestemming mogelijk. Beoordeeld moet worden of de woonbestemming inpasbaar is in de omgeving. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd tot reguliere woning. De milieuzonering als gevolg van de functiewijziging zal niet wijzigen. In de bestaande situatie is de woning, als bedrijfswoning en daarmee een gevoelige bestemming van derden, op basis van het bestemmingsplan reeds toegestaan. Dat ontslaat het bevoegd gezag bij het nemen van het besluit niet van de plicht om te oordelen of er in de nieuwe situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Historisch gegroeide situaties kunnen namelijk onder omstandigheden in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijven

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een bedrijf van de milieu categorie 1 en 2. Het plangebied en de omgeving typeert zich als een gemengd gebied vanwege de aanwezige bedrijvigheid, woningen en agrarische bedrijven met bijbehorende gronden. De minimale richtafstand van categorie 2 bedrijven bedraagt in gemengd gebied 10m. De afstand tot de bedrijfsbestemming bedraagt 71 m. De afstand tot deze bestemming vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwe woonfunctie.



Figuur 13. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met luchtfoto. Nabijgelgen bedrijven bij rode marker.



Ten oosten van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf met een bouwvlak. Op basis van het bestemmingsplan betreft het hier een grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor agrarische bedrijven geldt op basis van de VNG-lijst (SBI-2008 – 011, 012, 013 en 016) in gemengd gebied een aan te houden afstand van 10 meter. Het agrarische bouwvlak ligt op ca. 40 meter van de beoogde nieuwe woonbestemming. Dit agrarisch bouwvlak vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
-	-										
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
0111, 0113	011, 012, 013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	C		10	30	2	
0112	011, 012, 013, 016	Tuinbouw:									
0112	011, 012, 013	- bedrijfsgebouwen	10	10	30	C		10	30	2	
0112	011, 012, 013	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C		10	30	2	

Tabel 2. Milieufstanden landbouw

Spuitzones

Tot slot speelt het aspect spuitzones bij voorliggend plan een rol. De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt. In het besluit staat dat een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% (vanaf 1 januari 2018 verplicht) dan wel 90 % reduceert ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. In Nederland wordt daarom doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling). Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De vraag die gesteld kan worden is of de richtafstand van 50 meter, die in het verleden ontstaan is door jurisprudentie, nog wel steeds actueel is.

Aan de noordzijde van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Er dient dan ook bepaald te worden of er als gevolg van drift van pesticiden uit de omgeving nog wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het plangebied. In de planregels van het aangrenzend bestemmingsplan is opgenomen dat hier agrarische bodemexploitatie is toegestaan. Agrarische bodemexploitatie staat niet gedefinieerd in de regels. Een agrarisch boomteeltbedrijf is wel gedefinieerd: *'een agrarisch bedrijf, zijnde een boomteelt-, bloembollenteelt-, heesterteelt-, of sierteeltbedrijf.'* Hieronder valt geen fruitteelt dus een spuitzone vanuit fruitboomgaarden is niet van toepassing. Bij



bloembollenteelt worden ook pesticiden gebruikt. Bloembollenteelt is in de omgeving in de praktijk niet aanwezig. Een spuitzone in verband met boom-, heester en of sierteelt kan dus wel aanwezig zijn.



Figuur 14. Luchtfoto met afstand tot nabijgelegen boomteeltontwikkelingsgebied.

De afstand van het plangebied tot de potentiële boomteelt is 4,3 meter (potentieel omdat er in de huidige situatie geen boomgaard is, planologisch is dit wel mogelijk). In de nieuwe situatie waarbij het perceel een woonbestemming wordt is het van belang dat de leefkwaliteit verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

In voorliggend plan zal op de perceelsgrens van het plangebied een windhaag aangelegd worden (bijvoorbeeld een beukenhaag). Zie voor de positionering figuur 5 op pagina 7. De afstand tussen de perceelsgrenzen is ruim 4 meter, ongeveer de breedte van de weg tussen de percelen. De windhaag zal op eigen terrein, in voorliggend plangebied, gerealiseerd worden. Dus op een afstand van 4,3 meter vanaf de eerste bomenrij zal een beukenhaag geplaatst worden. Deze haag wordt in de verbeelding als voorwaardelijke verplichting ter plaatse van een groenbestemming opgenomen. Deze gronden kunnen dus ook niet als tuin gebruikt worden. De haag krijgt een hoogte van 3 meter en biedt daarmee de gewenste bescherming potentiële drift van de bomenteelt op de noordelijk gelegen gronden. Deze maatregel verbeterd te theoretische leefomgeving van Oude Baan 21b.

In de feitelijke situatie vindt er geen bomenteelt plaats op de noordelijk gelegen gronden. Op basis van onderstaande foto's wordt duidelijk dat de gronden in feitelijke situatie gebruikt worden als een particuliere moestuin en als paardenweide. Er zijn geen plannen bekend om het huidige gebruik in de toekomst te wijzigen.



Gronden direct ten noorden van het plangebied





Gronden direct ten noordoosten van het plangebied

Gelet op de bovenbeschreven feitelijke situatie is het zeer onwaarschijnlijk dat vanaf de nabijgelegen gronden drift tot in het plangebied plaatsvindt. Daarnaast wordt door middel van het plaatsen van een windhaag voor de theoretisch planologische mogelijkheid dat drift optreedt als gevolg van de aanleg van een boomteeltperceel een afdoende driftbeperkende maatregel getroffen. Het aspect spuitzone vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

De agrarische gronden aan de zuid- en oostzijde van het plangebied zijn bestemd als Agrarisch, en niet als Agrarisch – Boomteeltgebied. Op deze gronden is geen boomteelt toegestaan en geldt dus ook geen spuitzone die van invloed kan zijn op het plan.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor voorliggend plan.

3.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie gelden aanvullende onderzoekverplichtingen.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in en op termijn de sloop van een deel van de agrarische schuur. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt aangepast tot burgerwoning. De geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaï zal dan ook niet wijzigen. In de bestaande situatie is de woning op basis van het bestemmingsplan reeds toegestaan. Met het plan wordt geen nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd. De Wet geluidhinder verlangt in dat geval geen akoestisch onderzoek of onderbouwing.

Daarnaast is de Oude Baan geen doorgaande weg enkel voor bestemmingsverkeer met een zeer lage verkeersintensiteit. Het is dan ook aannemelijk dat de geluidhinder in de feitelijke situatie zeer beperkt is. Er is dan ook geen noodzaak voor nader onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.



3.4 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan nadelige effecten kan hebben voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of vernietiging van beschermde soorten of hun leefgebied kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen dan wel gecompenseerd wordt.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen in en op termijn de sloop van een agrarische schuur. Daarmee is de sloop van een deel de schuur de enige ingreep met mogelijke impact op de flora en fauna van het gebied. Voordat de schuur wordt gesloopt, wat op termijn plaatsvindt, wordt er onderzocht en beoordeeld of er beschermde diersoorten (volgens de Flora- en faunawet) aanwezig zijn.

Tevens dient beoordeeld te worden of het plan, niet leidt tot een toename van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j bedraagt op nabijgelegen natura2000 gebieden. Het plan houdt een functiewijziging in van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen. Voor de gebruiksfase betekent dat een afname in het aantal vervoersbewegingen. De vervoersbewegingen naar de bedrijfswoning zal gelijk blijven ten opzichte van een reguliere woning. Het verkeer behorende bij een Agrarisch bedrijf komt te vervallen.

De bestaande woning blijft behouden en daarmee wijzigt de uitstoot van stikstof voor de gebruiksfase eveneens niet.

Door de inwerkingtreding van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering per 1 juli 2021 geldt er een vrijstelling voor de bouwfase bij de beoordeling van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000 gebieden. De bouw van de schuur hoeft voor dit plan derhalve niet beoordeeld te worden.

Op basis van bovenstaande conclusies vormt het aspect stikstof geen belemmering voor voorliggend plan.

Op basis van bovenstaande conclusies vormt het aspect ecologie geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb) en de bouwverordening dat bouw en gebruik van gronden pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van één schuur op termijn. Beoordeeld moet worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Er is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusies van het onderzoek luiden:

“Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor asbest en OCB en voor het overige onverdacht.



- Op grond van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:
- De teeltlaag op de locatie (0,0 – 0,3 m-mv, MM1 t/m MM3) is licht verontreinigd met bestrijdingsmiddelen.
- De bovengrond voor wat betreft de algemene bodemkwaliteit (0,0 – 0,5 m-mv, MM4) is licht verontreinigd met PCB.
- In de ondergrond (0,5 – 1,5 m-mv, MM5) zijn geen verhoogde gehalten vastgesteld.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 06) is een licht verhoogde concentratie barium gemeten. Deze wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.
- Bij het uitgevoerde asbestonderzoek ter plaatse van de druppelzone van het asbestdak is geen asbest aangetoond.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese ‘verdachte locatie’ voor OCB is bevestigd wegens de aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond. Omdat OCB zijn aangetroffen is kan er vanuit gegaan worden dat hiermee tevens is onderzocht op de juiste bestrijdingsmiddelen.

De hypothese ‘verdacht’ voor een verontreiniging met asbest dient te worden verworpen, aangezien zowel visueel als analytisch geen asbest is aangetroffen.

De hypothese ‘onverdacht voor verontreiniging’ voor het overige terrein dient (strikt genomen) verworpen te worden vanwege het aangetoonde licht verhoogde gehalte aan PCB in de bovengrond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Gezien deze conclusie vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig plan.

3.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen, (Titel 5.2. Wet Milieubeheer, (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk)). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) langs wegen van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel 3. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.



In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van één schuur. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-norm en nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Tevens is middels de NSL/Monitoringstool beoordeeld of de bestaande luchtkwaliteit (beoordelingsjaar 2020) geschikt is voor het beoogd gebruik. Onderstaand zijn de concentraties van respectievelijk stikstof en fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5} in 2020 weergegeven.



Figuur 15. Concentratie stikstof, fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5} waarden 2020 en 2030; plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



De concentraties Stikstof en fijnstof PM10 blijven zowel in 2020 als in 2030 op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties met dezelfde waarden. Daarnaast wordt ook voldaan aan de advieswaarden gesteld door de WHO en GGD ten aanzien van fijnstof PM2,5. In het kader van luchtkwaliteit is de luchtkwaliteit geschikt voor gevoelige functies en daarmee ook voor het beoogd gebruik. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit



algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Btev houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied. De dichtstbijzijnde risico markering is het tankstation met ondergrondse LPG opslag.



Figuur 16. Uitsnede risicokaart provincie. Plangebied nabij pijl. (Bron: IPO)



Volgens de nieuwe risicoafstanden REVI bij ondergrondse opslag, bevindt de woning zich op een veilige afstand (circa 450 meter) van het LPG punt.

Doorzet (m3 per jaar)	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
≥ 1000	40 (was 110)	25 (onveranderd)	15 (onveranderd)

Tabel 4. Risico afstanden Bron: Rijkswaterstaat (infomil.nl)

De omgevingsdienst heeft het plan beoordeeld en heeft er op gewezen dat: *‘Uit onderzoek uit 2018 in het kader van het ‘project vervoer gevaarlijke stoffen’ door de OMWB blijkt dat het initiatief binnen het invloedsgebied valt van de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen die over de Wernhoutseweg te verwachten zijn. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Indien er sprake is van een beperkte verantwoording kan volstaan worden met een standaard verantwoording en standaard brief van de veiligheidsregio’* Vanuit de risicokaart geldt geen plaatsgebonden risicocontour die tot over het plangebied reikt. Daarnaast geldt voor het groepsrisico dat het aantal mensen dat op de locatie zal verblijven ook niet zal wijzigen. Het gebruik van de woning wijzigt van bedrijfswoning naar burgerwoning maar het aantal mensen op de locatie zal niet wijzigen. Het groepsrisico zal niet wijzigen en is een nadere verantwoording in het kader van groepsrisico dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast wordt verwezen naar de volgende paragrafen over betrijdbaarheid, zelfredzaamheid en het advies van de brandweer.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

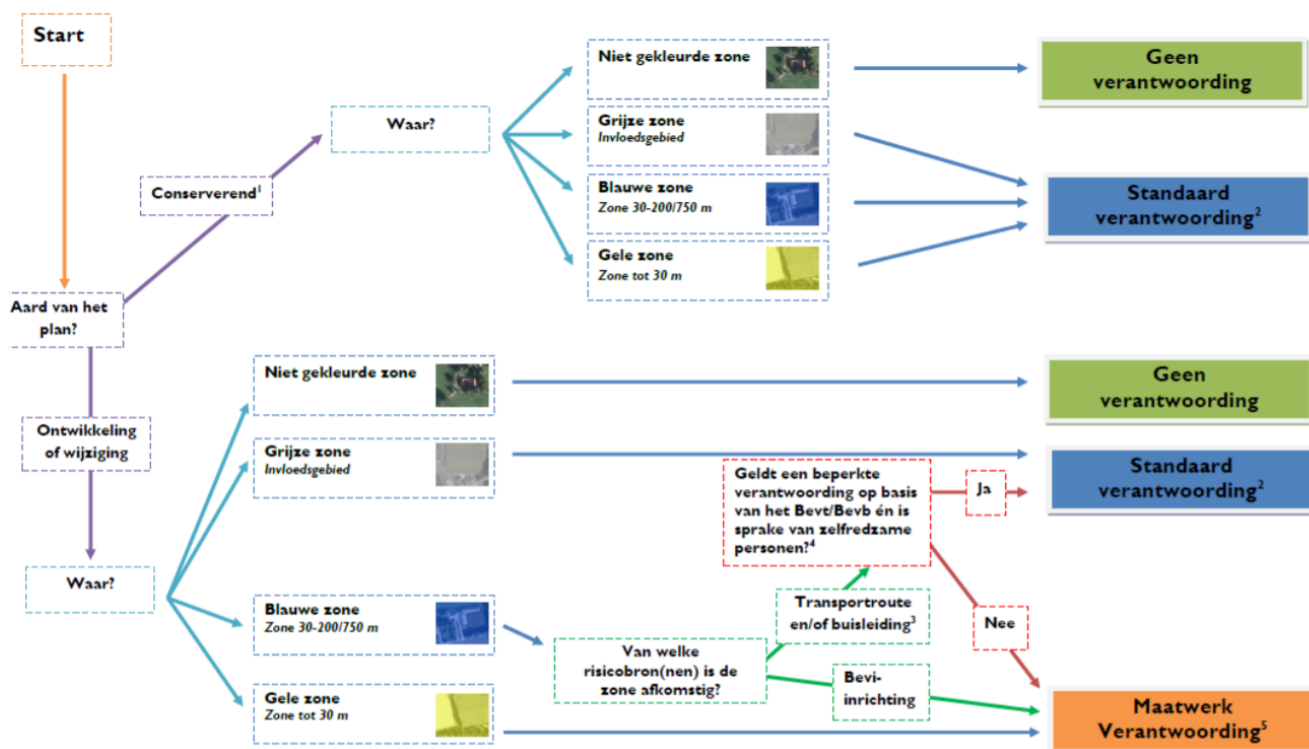
Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij bijvoorbeeld toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij veel incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Doordat het plan geen bouwkundige wijzigingen inhoud en het plan in het aantal mensen dat in het plangebied zal verblijven gelijk blijft behoeven de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid ook geen nadere uitwerking te krijgen voor de onderbouwing van dit bestemmingsplan.

Betreft brandveiligheid wordt het Standaardadvies 2020 gehanteerd. Uit het onderstaande stromenschema (voortkomend uit het Standaardadvies 2020) blijkt dat voor het plangebied een standaard verantwoording voor het groepsrisico geldt.





Figuur 17. Stromenschema Standaardadvies 2020 brandveiligheid

Daarnaast adviseert de brandweer de onderstaande aanbeveling, zie bijlage 3 voor verdere toelichting.

“Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat de aanwezige bluswatervoorzieningen niet voorzien in een bluswatervoorziening B-water, zoals is beschreven in de Beleidsregels. Wij adviseren u de bluswatervoorzieningen in dit bestemmingsplan af te stemmen op bovenstaande eisen en de mogelijkheden te onderzoeken in overleg met Brabant Water.”

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect Externe Veiligheid geen belemmering voor het plan.

3.8 Archeologie

Archeologie

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol gezien. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is..



Cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te blijven, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat al sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan en beschrijving 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.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen, waarmee rekeningen dient te 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. Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied geen relevante cultuurhistorische objecten aanwezig zijn.

Planspecifiek *cultuurhistorie*

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen, waarmee rekeningen dient te 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. Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied geen relevante cultuurhistorische objecten aanwezig zijn.

archeologie

Voor de locatie geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. In deze dubbelbestemming is geregeld dat, wanneer meer dan 500 m² aan grond geroerd zal worden met een diepte groter dan 0,5 meter, archeologisch onderzoek nodig is.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het dan ingediende plan archeologisch afgewogen worden omdat het momenteel nog niet definitief vaststaat. Toch wordt in dit wijzigingsplan alvast vooruitgeblikt op de plannen om de haalbaarheid van het wijzigingsplan te kunnen beoordelen.

In zijn geheel zal het oppervlakte van de ondergrond van de schuur, die op termijn gesloopt wordt, veel minder dan 500 m² bedragen. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

Om voor toekomstige ontwikkelingen te borgen dat de archeologische waarde afdoende beschermd blijven is in voorliggend wijzigingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' weer opgenomen.

3.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met



water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden, en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

In het Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Water in Brabant 2030

In navolging van de Omgevingswet (2019) stelt de provincie Noord-Brabant een Omgevingsvisie op. 'Water in Brabant 2030' is de wateragenda als aftrap voor de dialoog over de Brabantse Omgevingsvisie, met als doel om te werken aan een robuuste en klimaatbestendige toekomst. Het is opgesteld door de volgende Brabantse waterpartijen: de vier waterschappen, Brabant Water en de provincie Noord-Brabant (programma Verbindend Water). 'Water in Brabant 2030' schetst een beeld van de gewenste situatie van water rond 2030 en agendeert ambities, urgenties en stappen voor de komende jaren om daaraan samen met de omgevingspartners invulling te geven.

'Water in Brabant 2030' is dus geen eindproduct, integendeel. Het is een agenda die zich ontwikkelt. De principes en uitgangspunten van deze agenda zijn óók relevant nadat de provinciale Omgevingsvisie is vastgesteld, zo geeft het ook houvast voor afstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisies en de Omgevingsplannen.



In 'Water in Brabant 2030' wordt een beschermings- en ontwikkelstrategie via drie sporen voorgesteld:

Spoor 1: Gebieden met water als primaire Omgevingswaarde. Dit betreft de aanduiding van gebieden of wateraspecten in de Brabantse Omgevingsvisie die primair de Omgevingswaarde Water krijgen. Denk daarbij aan waterkwaliteitsdoelstellingen, rivieren met normen voor hoogwaterbescherming, gebieden met normeringen voor wateroverlast, natte natuurgebieden etc.;

Spoor 2: Gebieden met water als kwaliteitsimpuls. Dit betreft de aanduiding van gebieden waar waterdoelen een ontwikkelperspectief bieden. Zoals in de bebouwde kernen en veel landbouwgronden, waar een goed watersysteem bijdraagt aan een kwaliteit van de leefomgeving, maar ook economisch (schadebeperking, opbrengstverhoging) en voor gezondheid relevant is;

Spoor 3: de diepere ondergrond met de drinkwaterbeschermingszones en de strategische grondwatervoorraden. De lagenbenadering, waarin het water- en bodemsysteem een essentiële rol hebben, wordt daarin als belangrijk afwegingskader voor plannen gezien. Door deze in de Omgevingsvisie eenduidig in te zetten, wordt bijgedragen aan een robuust watersysteem als onderlegger voor een duurzame leefomgeving en perspectieven voor welzijn en economische groei.

Voor zes waterthema's wordt samen met andere partijen verkend welke ambities we nastreven en vooral hoe dit een plek krijgt in een omgevingsbeleid dat is gericht op 'klimaatbestendigheid en omgevingskwaliteit':

- Waterveiligheid
- Ruimte voor water
- Voldoende, schoon en gezond
- Samenwerken gericht op water
- verbindingen
- Waterbewustzijn
- Ruimtelijke adaptatie

Het voert te ver voor de voorliggende agenda om alle wateropgaven te noemen. De agenda richt zich op het niveau van de omgevingsvisie en beperkt zich tot cruciale hoofdlijnen. In de uitwerking daarvan zullen verbijzonderingen kunnen worden vormgegeven.

Beleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus



bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Planspecifiek

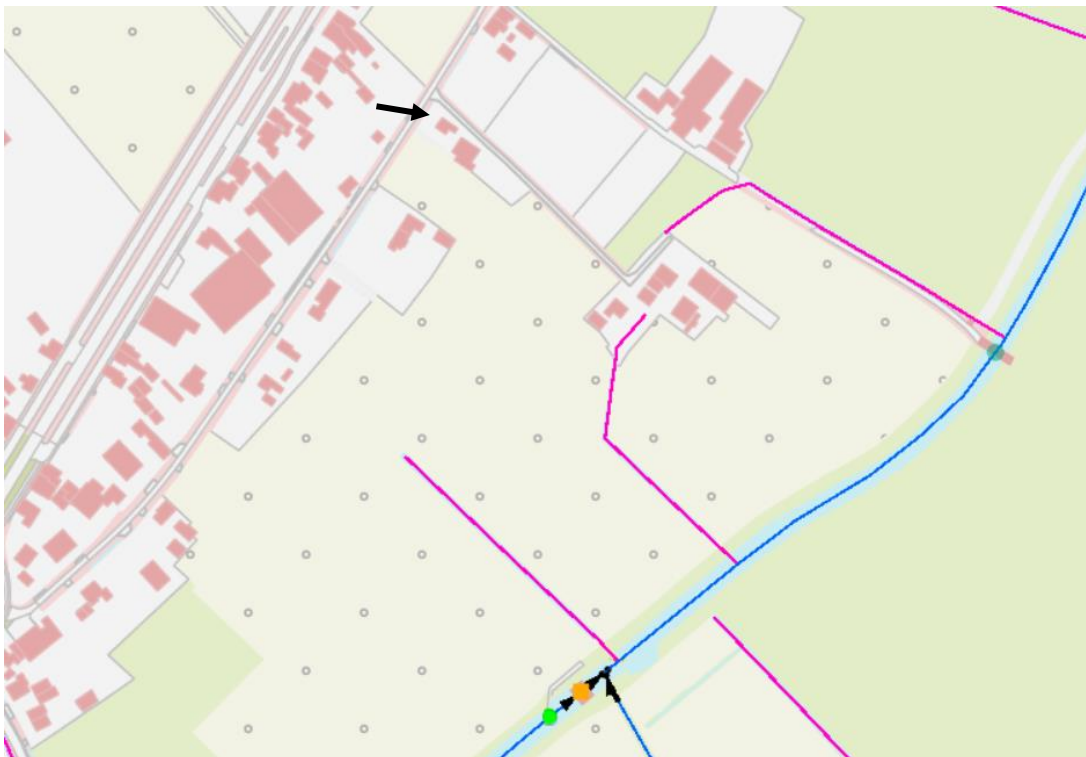
Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van één schuur op termijn. Als gevolg van het plan zal verhard oppervlak niet toenemen.

Materialen

Het gebruik van uitloogbare materialen zal in het plan zo veel mogelijk beperkt worden.

Waterkering en of watergangen

Het plan is niet gelegen in of nabij een waterkering. Op enige afstand ten zuidwest van het plangebied loopt een B-watergang die hun overtollige water in Aa of Weerrijs loodsen, zie onderstaande afbeelding. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de onderhoudbaarheid van de watergang.



Figuur 18. Uitsnede legger Waterschap Brabantse Delta, met in paars aangegeven de aanwezige B-watergangen die overgaat in de Aa of Weerrijs



Het afvoeren van het afvalwater van de bestaande woning zal niet wijzigen als gevolg van voorliggend plan.

Watercompensatie.

Het plan om de schuur van circa 170 m² te slopen, heeft als gevolg dat het hemelwater rechtstreeks op de toekomstige ondergrond wordt verwerkt. Afhankelijk van de verhouding verhard en onverhard wordt een deel opgenomen door de omliggende gronden en sloten

Extra watercompensatie is niet nodig omdat er geen verharding wordt toegevoegd.

Watertoets

Het plan is voorgelegd aan het waterschap. Zij heeft middels een brief op 12 mei aangegeven in te kunnen stemmen met het plan, zie bijlage 4.

3.10 Verkeer en Parkeren

Verkeer en parkeren is een wezenlijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat een plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Hierbij geldt doorgaans dat de omgeving niet nadelig belast mag worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er als gevolg van de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Nota Parkeernormen Zundert

Het parkeerbeleid van de gemeente Zundert is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Zundert. Het doel van de nota is : *'Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen in de gemeente Zundert te waarborgen.'*

Een belangrijke basis voor de nota is de uitgave van de CROW uit 2008 over parkeercijfers. In de nota zijn de uitgangspunten van de CROW specifiek voor de gemeente Zundert verder uitgewerkt.

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van één schuur.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de woning blijft gelijk. Er is meer dan voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein ten behoeve van het plan.

Verkeersstructuur

Als gevolg van het plan komt de agrarische bedrijfsfunctie op de locatie te vervallen. De verkeersdruk vanwege (zwaar) agrarisch materiaal komt daarmee eveneens te vervallen. De verkeersdruk zal daarmee afnemen.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor voorliggend plan.

3.11 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen

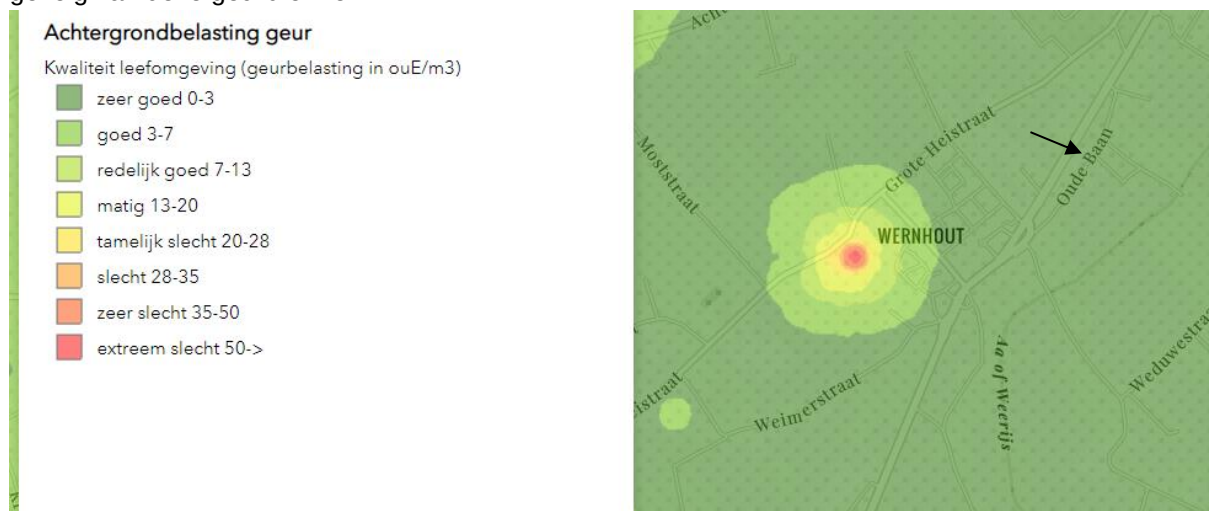


geurgevoelige objecten (zoals woningen) bescherming tegen overmatige geurhinder. Een gemeenteraad kan bij gemeentelijke verordening bepalen dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden en andere afstanden van toepassing zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt een geurgevoelige bestemming in. Een geurgevoelig object is een gebouw dat bestemd is voor wonen of langdurig verblijf en zodanig gebruikt wordt. Het gaat in de van toepassing zijnde Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) om de verblijfsduur. De Wgv beschermt alleen mensen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder.

In voorliggend plan wordt de bestemming 'Wonen' met een bijbehorende reguliere woning mogelijk gemaakt. Om te beoordelen of in het plangebied sprake is van geurhinder is de webviewer van de omgevingsdienst Zuid Oost Brabant geraadpleegd (<https://atlas.odzob.nl>). In deze webviewer staan de bronnen van geurhinder weergegeven en is aangegeven wat de kwaliteit van de leefomgeving is als gevolg van deze geurbronnen.



Figuur 19. Uitsnede webviewer Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (plangebied nabij pijl)

Op basis van bovenstaande afbeelding wordt duidelijk dat de achtergrondbelasting op de planlocatie laag is en er dus sprake is een leefklimaat die als zeer goed beoordeeld wordt. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

3.12 Gezondheid

In de ruimtelijke ordening spelen ten aanzien van gezondheid enkele aspecten die ook meegenomen kunnen worden om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De bronnen van deze stoffen zijn veehouderijen.

De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, Rivm, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden.

Op basis van de reeds gedane onderzoeken doet de GGD een aanbeveling om een gezonde afstand te realiseren tussen bedrijven en woonkernen. Bij nieuwbouw in relatie tot ruimtelijke plannen adviseert



GGD een minimale afstandsnorm van 250 meter tot aan agrarische bedrijven en bij een afstand tot 1000 meter dient er een gezondheidsadvies te worden meegenomen. Op 30 april 2018 is dit advies aangevuld met het rapport: *'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - Een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'*. In dit advies is een aanvulling gegeven voor geitenhouderijen. Hiervoor geldt een adviesafstand van 2 kilometer. Voor pluimveehouderijen geldt een adviesafstand van 1 kilometer. Bij de nieuwvestiging van deze veehouderijen dient rekening gehouden te worden binnen deze afstanden of gemotiveerd worden dat er geen gezondheidsrisico's ontstaan.

Planspecifiek

Om te beoordelen of aan de afstanden vanuit de Handreiking veehouderijen en volksgezondheid voldaan kan worden, en zo sprake is van een goede gezondheid in het plangebied, is een inventarisatie uitgevoerd van de benoemde bedrijven in de omgeving.

Geïnterviewd is of er veehouderijen binnen 250 meter, pluimveehouderijen binnen 1000 meter en geitenhouderijen binnen 2000 meter aanwezig zijn. Deze vormen van veehouderij bevinden niet binnen de beschreven afstanden.

De omgevingsdienst heeft voorliggend plan beoordeeld en heeft specifiek aandacht gevraagd voor het onderdeel endotoxinen van varkenshouderijen. Met name of de emissie en geur onder de belasting blijft voor een gezond woon- en leefklimaat. Voor endotoxinen geldt dat de advieswaarde van de Gezondheidsraad 30 EU/m³ bedragen. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met het feit dat uitstoot versterkt kan worden door meerdere varkenshouderijen bij elkaar. In de voorgaande paragraaf is aangetoond dat de meest dichtstbijzijnde geuroverlastgevende veehouderij op ruim 1000 meter is gelegen. Er liggen ook geen andere veehouderijen dichterbij. Het is dan ook aannemelijk dat de advieswaarden voor endotoxinen nabij het plangebied niet overschreden worden. Dit wordt door de omgevingsdienst ook verwacht in haar beoordeling van het plan.

Er kan dus voldaan worden aan de richtafstanden dan wel gemotiveerd worden dat er sprake is van een plangebied met een goed leefklimaat. Het aspect Gezondheid vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



4 Economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Voorliggend plan houdt de wijziging van de bestemming van Agrarisch – Bedrijf naar Wonen en de sloop van één schuur op termijn. Er zijn geen kosten voor de gemeente anders dan de kosten voor de wijzigingsprocedure. Tevens houdt het plan geen risico's voor de gemeente in wat eventuele kosten als gevolg kan hebben. Er bestaat dan ook geen twijfel ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpwijzigingsplan is op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.



5 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting op de regels in het bestemmingsplan derde herziening Buitengebied Zundert.



6 Bijlagen

1. Landschappelijk inrichtingsplan Oude Baan 21B – Wernhout, Plan Groen, 14 mei 2021
2. Verkennend (asbest)bodemonderzoek Oude Baan 21b Wernhout, Inventerra, 20-2399-R01AvH, 24 juni 2021
3. Beoordeling brandveiligheid, Brandweer Midden- en West-Brabant Sector Risico- en Crisisbeheersing, zaaknummer VRMWB2021-001367, 24 maart 2021
4. Wateradvies, Waterschap Brabantse Delta, kenmerk 423130, 12 mei 2021

