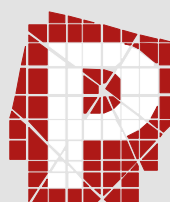


**Vierde herziening
bestemmingsplan
Buitengebied Zundert,**

Wijzigingsplan
Oude Weimerstraat 6 te Wernhout

Gemeente Zundert



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Plannaam: Oude Weimerstraat 6, Wernhout

Planstatus: voorontwerp

Datum: 1 december 2023

Identificatiecode: NL.IMRO.0879.WPoudeweimerstr6B-ON01

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM23035

Opdrachtgever: Bouwkundig Teken,-Adviesburo D. de Meijer



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied.....	5
2.2	Beschrijving van het plan.....	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	17
4.1	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).....	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Geluidhinder	19
4.4	Ecologie	19
4.5	Bodem	20
4.6	Luchtkwaliteit	21
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.9	Waterhuishouding	25
4.10	Verkeer en parkeren	28
5	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Plansystematiek.....	29
5.2	Opzet van de regels	29
5.3	De bestemmingen.....	30
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7	Bijlagen.....	32



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voornemen is om aan de locatie Oude Weimerstraat 6 in Wernhout gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid 4.7.12 uit het vigerende bestemmingsplan 'Vierde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' (vastgesteld 2 november 2018). Middels deze wijzigingsbevoegdheid kan de op de gronden rustende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' worden omgezet naar een woonbestemming. Hierdoor wordt het bewonen van de aanwezige bedrijfswoning als reguliere woning mogelijk, conform de feitelijke situatie. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Met dit wijzigingsplan wordt de gevraagde bestemmingswijziging mogelijk gemaakt.

1.2 Leeswijzer

Naast deze inleiding bestaat dit wijzigingsplan uit een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt een verantwoording gegeven waarom het plan past binnen het beleid van het rijk, de provincie Brabant en de gemeente Zundert. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Het wijzigingsplan sluit af met hoofdstuk 6, waarin de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid wordt toegelicht. Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van dit wijzigingsplan.



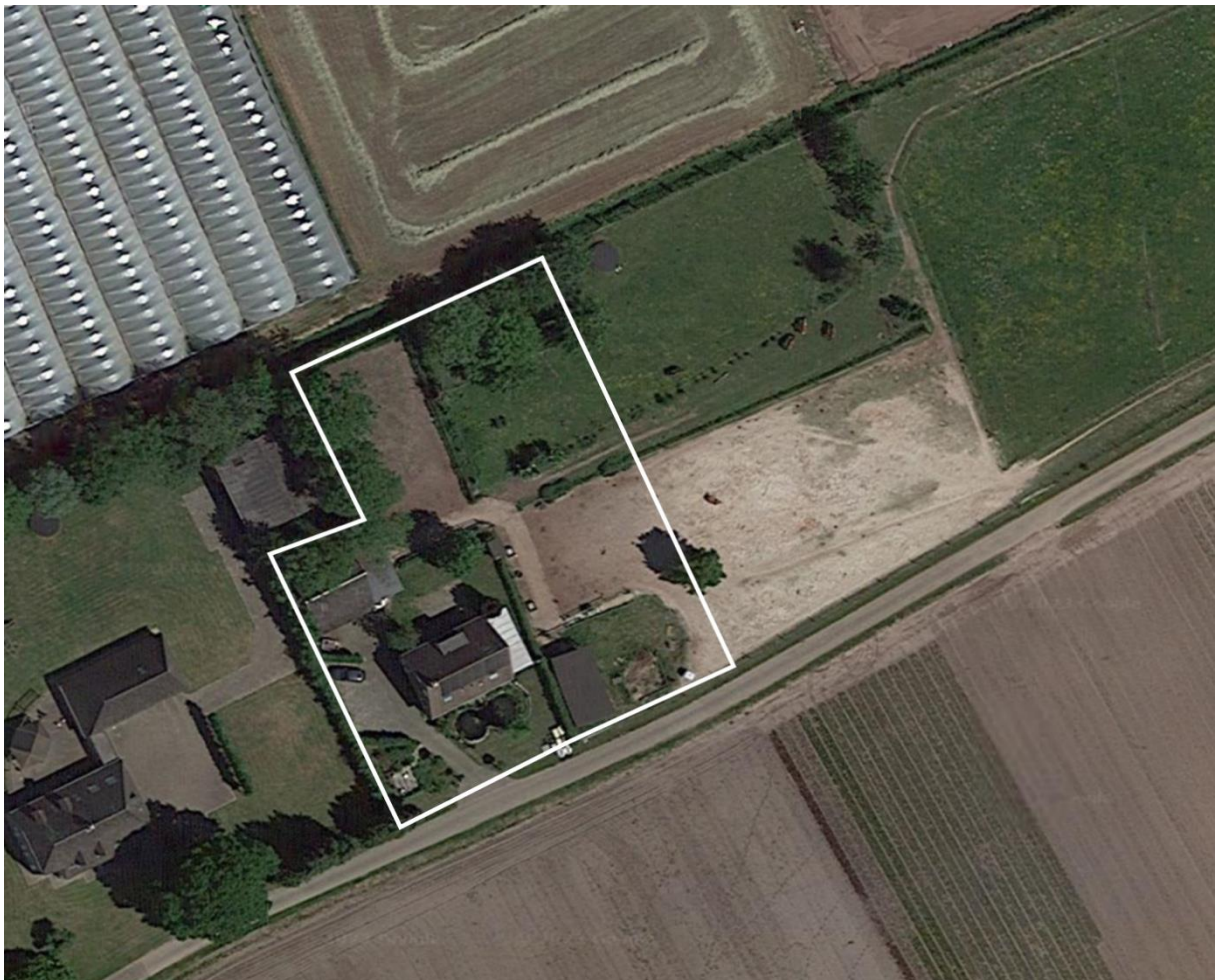
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Oude Weimerstraat 6, zie afbeelding 1. Op de planlocatie staat een hoofdgebouw dat in het bestemmingsplan aangeduid is als bedrijfswoning. Daarnaast ligt een aantal bijgebouwen op het perceel.

De Oude Weimerstraat verbindt de planlocatie met o.a. de Wernhoutseweg in de richting van Wernhout het noordoosten en het buurtschap Wernhoutsburg in het zuiden. Verder naar het noorden ligt de kern Zundert. Het plangebied is voornamelijk omgeven door agrarisch landschap voor gewassenteelt, afgewisseld met bosschages en bomengroepen en -rijen. In de omgeving ligt ook een aantal bedrijven met kassen. Nabij he plangebied stroomt de Schrobbe.loop.

Het plangebied ligt in de gemeente Zundert en is kadastraal bekend als gemeente Zundert, sectie T, nummer 1292.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto, plangebied in wit kader. Bron: Google Earth.



2.2 Beschrijving van het plan

De toekomstige situatie bestaat uit het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' naar een woonbestemming middels de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid is al eerder toegepast in de omgeving van het plangebied. Bouwkundige en landschappelijke wijzigingen zijn niet van toepassing met het planvoornemen. Het plan betreft enkel een planologische bestemmingswijzigingen en heeft daarmee geen (negatieve) invloed op de belevingswaarde en de aanwezige cultuurhistorische waarden van het buitengebied van Zundert.

Voor het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 1. De voornaamste conclusie is dat de woning past in het landelijk gebied vanwege het gebruik van gebiedseigen beplantingen en bomen. De landschappelijke ontwikkeling biedt daarom een minimale categorie 2 kwaliteit zoals vereist wordt in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan, plangebied bij rode marker. Bron: Ruimtelijke Plannen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is vastgesteld op 24 september 2019 door de gemeente Zundert. De volgende bestemmingen zijn van toepassing op het plangebied:

- Enkelbestemming – Agrarisch – Agrarisch bedrijf



In onderstaande alinea's wordt aangegeven waarom het planvoornemen wel of niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Enkelbestemming – Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Binnen deze bestemming is onder ander een agrarisch bedrijf, niet zijnde een bometeeltbedrijf toegestaan, maar ook een bedrijfswoning ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. Het planvoornemen past niet in deze enkelbestemming, omdat het planvoornemen de bestaande bedrijfswoning wijzigt naar een reguliere burgerwoning. Dit type woning is niet toegestaan binnen deze bestemming.

2.3.2 Vierde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Het bestemmingsplan 'Vierde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is vastgesteld op 2 november 2018 door de gemeente Zundert. De volgende aanduidingen zijn van toepassing op het plangebied:

- Gebiedsaanduiding – overige zone - stalderingsgebied

Gebiedsaanduiding – overige zone – stalderingsgebied

Binnen deze gebiedsaanduiding gelden specifieke regels voor de vestiging of omschakeling naar een hokdierbedrijf. Het planvoornemen maakt geen hokdierbedrijf mogelijk, waardoor de gebiedsaanduiding geen invloed heeft op dit wijzigingsplan.

2.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Voor het wijzigen van de bestaande bestemming wordt van artikel 4.7.12 uit het vigerende bestemming gebruik gemaakt. Dit artikel betreft een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen. In onderstaande alinea's wordt het planvoornemen getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid.

- a. het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd*

Het agrarisch bedrijf is beëindigd inclusief eventuele nevenactiviteiten.

- 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.*

Ten zuiden van het plangebied ligt de bestemming 'Verkeer'. Ten westen van het plangebied ligt de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Ten noorden van het plangebied ligt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Tot slot ligt ten westen een woonbestemming. Het plangebied grenst aan 1 zijde aan de benoemde bestemming van lid b in artikel 4.7.12, waardoor er niet hoeft te worden 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;*

De huidige bestemming 'Agrarisch -Agrarisch bedrijf' is circa 2.890 m² groot. De huidige bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming en past daarmee binnen deze voorwaarde.

- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij (1) maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;*

Het maximale oppervlak aan bijgebouwen is circa 140 m². Hierdoor wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;*



Het aantal woningen bedraagt enkel het hoofdgebouw. De bestaande situatie is gelijk aan de nieuwe situatie, waardoor wordt voldaan aan deze voorwaarde.

** Lid f en g zijn niet van toepassing op het planvoornemen*

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

In paragraaf 4.2 wordt verantwoord dat de omliggende agrarische bedrijven voldoende ontwikkelmogelijkheden hebben om de bedrijfsvoering in de toekomst zonder beperkingen te wijzigen.

i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 23 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

De bouw- en gebruiksregels worden voor dit plan overgenomen en geborgd in de planregels.

Op basis van bovenstaande argumentatie voldoet het plan aan de wijzigingsbevoegdheid.



3 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 licht het rijksbeleid toe. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering) uit. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. De 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 praktische beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder maar overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan ook de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en nauwkeurig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Deze uitdagingen kunnen worden benaderd door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen. Ook is er aandacht voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Gezien de ligging van het plan en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling treden er geen strijdigheden op met Rijksbelangen. De ontwikkeling is daarom passend binnen de NOVI.



3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Vanuit het Barro volgen verder dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Gemotiveerd dient te worden hoe er deze zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de ladder (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. De volgende 2 stappen dienen nu doorlopen te worden:

1. beoordeeld moet worden door betrokken overheden of de geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte;



2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Er dient allereerst te worden beoordeeld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt vastgelegd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Uit jurisprudentie blijkt dat de ondergrens van wat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Planspecifiek

Het planvoornemen betreft alleen een wijziging naar de bestemming 'Wonen'. De bestaande situatie is gelijk aan de nieuwe situatie. Dit betekent dat voor voorliggend plan geen ladderonderbouwing noodzakelijk is. Er volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden uit de Bro en de Ladder voor het plan.

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 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 Omgevingsvisie "Kwaliteit van Brabant" is opgesteld vooruitlopend op de Omgevingswet en is vastgesteld op 14 december 2018. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Het beleid en maatregelen van de Omgevingsvisie zullen worden uitgewerkt in programma's en de eveneens uit de Omgevingswet voortkomende omgevingsverordening. Onderstaand is voor het relevante beleid ten aanzien van het plan daarom de Structuurvisie uit 2014 aangehaald.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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 vier rollen:



1. 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.

2. 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.

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. 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 provincie heeft de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant geordend in vier robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur. 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 wonen-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 overal 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

Het planvoornemen wijzigt de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de woonbestemming. Deze ontwikkeling voor wonen is gericht op de eigen lokale behoefte, omdat de huidige bewoners(s) op de locatie blijven wonen (stimuleren). Daarnaast worden de aardkundige waarden beschermd, omdat grondroerende werkzaamheden niet van toepassing zijn (beschermen). De ontwikkeling schaadt de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven niet (zie ook: paragraaf 4.2). Tot slot is een regionale samenwerking niet van toepassing. Het planvoornemen sluit daarom aan bij de Omgevingsvisie van de provincie Brabant.

3.2.2 Omgevingsverordening Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en deze is op 5 november 2019 in werking getreden (geconsolideerd op 1 oktober 2022). 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.

Planspecifiek

Het planvoornemen valt in de volgende thema's van de interim omgevingsverordening. Deze thema's worden in navolgende alinea's besproken. Daarnaast wordt ook het planvoornemen getoetst.

Landelijk gebied

Volgens de provincie zijn in de afgelopen periode verschillende agrarische bedrijven omgezet naar een burgerwoning. Deze tendens zet zich voort. Het thema 'Landelijk gebied' richt zich op het tegengaan van het dichtslibben van dit gebied. Daardoor wordt terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van woningen. Als hoofdregel geldt dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen toelaat en het gebruik voor zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen uitsluit.

Voorliggend plan wijzigt een perceel met een agrarisch bedrijf in een woonperceel. Het planvoornemen betreft echter geen nieuwbouw: de bestaande bebouwing blijft behouden. Hierdoor wordt aangesloten op het terughoudend omgaan met de nieuwbouw van woningen, waardoor het plan geen belemmering vormt ten aanzien van het thema 'Landelijk gebied'.

Stalderingsgebied

Lid 1 in van artikel 2.74 luidt:

- Tot het tijdstip dat een bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 3.52 Aanvullende regels stalderen geldt, gelet op artikel 4.1, derde lid, Wet ruimtelijke ordening, voor een hokdieren gevestigd binnen Stalderingsgebied, dat een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren binnen een bouwperceel door de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren of het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf voor hokdieren is verboden.

Volgens de omgevingsverordening is stalderen alleen noodzakelijk bij veehouderijen. Voorliggend plan maakt geen veehouderij mogelijk of een uitbreiding daarvan, waardoor de stalderingseis uit de Omgevingsverordening niet van toepassing is. Het thema heeft daarom geen invloed op het planvoornemen.

Teeltgebied Zundert

Binnen dit gebied gelden aanvullende regels voor het bouwen van kassen. In de provinciale verordening en daardoor ook het vigerende bestemmingsplan is onder andere opgenomen dat kassen die bij de zijdelingse perceelsgrens van een aangrenzende eigenaar worden gebouwd een afstand van minimaal 5 meter moet bedragen. Voorts wordt in voorliggend plan het bouwvlak om minimaal 5 meter van de aangrenzende gronden waar kassen mogelijk zijn gepositioneerd. Hierdoor wordt de richtafstand van 10 meter in acht genomen. Het planvoornemen heeft dan ook geen negatieve invloed op dit thema.

Gemengd landelijk gebied

In dit thema zijn aanvullende regels opgenomen voor de vestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf. Deze activiteit is niet toegestaan. Voor het plangebied geldt dat een glastuinbouwbedrijf niet mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat dit thema niet van toepassing is op voorliggend plan.



Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied

Voorbebouwing die ligt buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. Dit betekent dat voor voorliggend plan een bergings- en afvoercapaciteitsnorm geldt van 1/25 per jaar. Met het plan wordt de bestaande verharding niet gewijzigd. Hierdoor blijven de huidige bergings- en afvoercapaciteiten intact. Het planvoornemen heeft dan ook geen negatieve invloed op dit thema.

Diep grondwaterlichaam

Ten aanzien van dit thema zijn de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden in een diep grondwaterlichaam. Het planvoornemen maakt deze activiteit niet mogelijk, waardoor dit thema niet van toepassing is op voorliggend plan.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plan voldoet aan het gestelde in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Brabant.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zundert

De gemeente Zundert staat voor diverse uitdagingen die goed voorbereid moeten worden. In samenwerking met de betrokkenen willen we deze uitdagingen graag aanpakken. Een belangrijke stap hierbij is de ontwikkeling van de Omgevingsvisie. In deze visie worden alle ambities en hoofdlijnen vastgelegd en worden nieuwe uitdagingen op de agenda gezet. De belangrijkste thema's zijn:

- Leefbaar, gezond en veilig (wonen);
- Economisch vitaal;
- Aantrekkelijk & waardevol;
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief;
- Bereikbaar en toegankelijk.

Planspecifiek

Het planvoornemen maakt een wijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming mogelijk. In onderstaande alinea's wordt voor het plan aangegeven of het aan het thema voldoet of dat het plan geen belangen schaadt van het thema.

Leefbaar, gezond en veilig wonen

Het planvoornemen heeft raakvlakken met het volgende onderdeel uit dit thema:

- Zorgvuldig omgaan met wonen in het buitengebied

Binnen dit onderdeel geldt dat de gemeente bij nieuwbouw een voorkeur heeft voor locaties die voorzien in een bebouwingscluster of aansluiten op bestaande bebouwingsclusters. Het is daarbij belangrijk dat de boeren in de buurt niet worden gehinderd in hun werkzaamheden. Het planvoornemen zorgt met de woonbestemming niet voor hinder bij omliggende boeren, zie ook paragraaf 4.2. Daarnaast betreft het plan geen nieuwbouw en zijn bouwkundige en landschappelijke wijzigingen niet aan de orde. Het plan schaadt daarom de belangen van dit thema niet.

Economisch vitaal

Dit thema gaat in op de wens van de gemeente om een ondernemende, groeiende en bloeiende gemeente te zijn. Het planvoornemen maakt echter geen bedrijf met bedrijfsvoering mogelijk, waardoor het plan geen raakvlakken heeft met dit thema.

Aantrekkelijk en waardevol

De gemeente Zundert kent twee soorten landschappen:

- het vlakke, geordende landbouwgebied: het productielandschap, met op rij aangeplante boompjes en struiken;
- de natuurgebieden met glooiende heidevelden, spiegelende beekjes, verwilderde bossen en de kleinschalige dorpen.

Het planvoornemen ligt in een agrarische omgeving en kenmerkt zich door het vlakke, geordende landbouwgebied. Het plan maakt echter geen landschappelijke wijziging mogelijk: het vlakke, geordende landbouwgebied blijft daardoor intact. Het plan schaadt daardoor de belangen van dit thema niet.

Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief.

De gemeente wil bijdragen aan een rechtvaardigde, veilige en welvarende wereld. Het planvoornemen schaadt de belangen van dit thema niet, omdat het niet bijdraagt aan een (grootschalige) fossiel gebruik van energie. Daarnaast schaadt het mogelijke waterbergende gebieden niet door grootschalige landschappelijke wijzigingen.



Bereikbaar en toegankelijk

De gemeente wil gebruiksvriendelijke en toegankelijke voetpaden, meer ruimte voor elektrische fietsen en scootmobielen en ook rustvoorzieningen inclusief ruimte die uitnodigt om veilig te bewegen. Het planvoornemen schaadt de belangen van dit thema niet, omdat het geen grootschalige en onveilige verkeersstroom oplevert. De huidige verkeersgeneratie is gelijk aan de toekomstige verkeersgeneratie.

3.3.2 Nota Archeologie gemeente Zundert

De gemeente Zundert heeft op 27 september 2011 de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. Deze beleidsnota en de bijbehorende archeologische beleidskaart fungeert als het centrale instrument waarmee alle betrokken partijen bij planvorming in staat worden gesteld om vooraf inzicht te verkrijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Planspecifiek

Het planvoornemen houdt geen grondroerende werkzaamheden in. Ook bouwkundige wijzigingen zijn niet aan de orde. Het planvoornemen schaadt daardoor de belangen van de archeologische waarden van de ondergrond niet. Het plan voldoet daarmee aan de Nota. Het aspect Archeologie is verder uitgewerkt in paragraaf 4.8.

3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen voldoet aan het beleid van de gemeente Zundert.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een toelichting van een wijzigingsplan 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 er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (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 milieueffectrapport (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 mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer 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 planmer 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-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een 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-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- 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 mer-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 mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject'. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet.

Tabel 1: Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. Bron: Bijlage D van Besluit Milieueffectrapportage.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-----------	---	---



Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 opgenomen beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de kenmerken, plaats en de potentiële milieugevolgen van het plan.

4.2 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 beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een buitengebied. In dit gebied zijn woon- en bedrijfsbestemmingen te vinden. Het gebied is dan ook te typeren als een gemengd gebied. De aan te houden richtafstanden (op basis van de VNG-brochure) zijn als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype buitengebied, gemengd
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m

Aan de noordgrens van het plangebied ligt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen deze functieaanduiding is gastuinbouw in de vorm van kassen toegestaan. Op basis van de omgevingsverordening van Brabant dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor de bouw van een kas 5 meter te bedragen. De aan te houden richtafstand van de kas tot de woonbestemming is 10 meter. Binnen het plangebied wordt aan de noordkant binnen de bestemming 'Wonen' het bouwvlak op 5 meter afstand van de perceelsgrens opgenomen. Samen met de voorwaarde dat kassen op 5 meter van perceelsgrenzen dienen te staan wordt zo de minimale afstand van 10 meter geborgd.

Ten oosten en ten zuiden van het plangebied ligt de bestemming 'Agrarisch – Bometeeltontwikkelingsgebied'. In artikel 6.2.3 van het vigerende bestemmingsplan staat beschreven dat (permanente) teeltondersteunende voorzieningen alleen direct grenzen aan het bouwvlak mogen worden opgericht. De aan te houden afstand voor teeltondersteunende voorzieningen (spuitzones). De huidige bedrijfswoning is al milieugevoelig object, waardoor omliggende bedrijven al rekening met het milieugevoelige object moeten houden. De nieuwe bestemming 'Wonen' wijzigt dit niet.

Er zijn geen overige bedrijfsactiviteiten in de omgeving die een goed woon- en leefklimaat beperken voor de woning. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



4.3 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 functie belast mogen worden. De Wgh geeft ook aan in welke situaties door onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het gebruik van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats aan de woning. Bij de beoordeling of een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk is, gaat de wet uit van de vraag of er binnen de zone van een weg een (nieuwe) woning wordt gerealiseerd (art. 76, eerste lid Wgh en 76a Wgh). De bestaande woning ligt binnen de onderzoekszone van verschillende nabijgelegen wegen. Het is echter niet vereist dat voor bestaande woningen binnen bestaande zones een herbeoordeling plaatsvindt als een vergunning wordt verleend of als het bestemmingsplan wordt herzien (art. 76, derde lid Wgh). Daarvan wordt verondersteld dat die bestaande gevallen, voor zover er niets wijzigt aan de zones of woningen, vooraf beoordeeld en akkoord bevonden zijn.

De Wgh maakt geen onderscheid tussen bedrijfs- en burgerwoningen. Artikel 1 Wgh bevat een definitie van een “woning”, die voor zowel een burgerwoning als een bedrijfswoning geldt. Er is voor de beoordeling tussen een bedrijfs- en burgerwoning op grond van de Wgh aldus geen ander toetsingskader. Ook door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld ABRvS 2 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2106, r.o. 34.) is bevestigd dat de Wgh geen onderscheid maakt tussen bedrijfs- en burgerwoningen. Er is daarom voor de gewenste omzetting geen beoordeling van het weggeluid vereist.

Gezien bovenstaande vormt het aspect akoestiek geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4 Ecologie

4.4.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele 2 soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de huidige agrarische bestemming met bedrijfswoning naar woonbestemming met een reguliere woning. Binnen het planvoornemen zijn landschappelijke en bouwkundige wijzigingen niet aan de orde. Dit betekent dat gebouwen niet worden gesloopt en dat aanwezige bosschages / bomen niet worden verwijderd. De bestaande situatie is gelijk aan de nieuwe situatie. Aanvullende maatregelen of onderzoeken, zoals een ecologische quickscan in het kader van de Wet Natuurbescherming, zijn niet van toepassing.

Op basis van bovenstaande vormt het aspect ‘Flora en Fauna’ geen belemmering voor het planvoornemen.



4.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie door de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Op 10 maart 2021 is een nieuwe Stikstofwet vastgesteld en op 18 juni 2021 het besluit gepubliceerd die de wet nader uitwerkt. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Door deze maatregelen gelden er nieuwe uitgangspunten voor een stikstofberekening. Zo moet de bouwfase per 2 november 2022 worden meegenomen in de stikstofberekening. Daarnaast moet ook de gebruiksfase worden meegenomen in de berekening.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden ontstaan door stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2023, versie 2022.1).

Planspecifiek

Voorliggend plan omvat geen bouwkundige of landschappelijke wijzigingen. De emissie van stikstof en ammoniak kan daarom uitgesloten worden, omdat mobiele werktuigen niet worden gebruikt. Daarnaast heeft de beoogde reguliere woning een gelijk aantal vervoersbewegingen ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning. De verkeersgeneratie die op dit moment geldt wijzigt niet. Hierdoor is een Aeriusberekening ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet noodzakelijk en vormt voornoemd aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw 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

Om aan te tonen dat de grond geschikt is voor het beoogd gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek luiden:

‘Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat zowel in de bovengrond- en ondergrond geen verhogingen van de onderzochte parameters ten opzichte van de achtergrondwaarden worden aangetroffen.

In het grondwater wordt een verhoging van barium aangetroffen in peilbuis 13 ten opzichte van de streefwaarde. In de overige peilbuizen worden géén van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetroffen ten opzichte van de streefwaarden.



De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Verhogingen ten opzichte van de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie. Vanuit de resultaten bestaat geen noodzaak tot het uitvoeren van sanerende maatregelen. ‘

Op basis van bovenstaande vormt het aspect ‘Bodem’ geen belemmering voor voorliggend plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (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 langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³

In het kader van een goede ruimtelijke ordening 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 blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is het *Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit* van het RIVM geraadpleegd.

Tabel 3: Concentraties maatgevende stoffen nabij receptor 17278718_16019679

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)	Waarde 2021
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	10 µg / m ³	12,8



Stikstofdioxide (NO ₂)	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³		
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	15 µg / m ³	15,4
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³		
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	5 µg / m ³	8,7

De concentraties stikstofdioxide en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) blijven onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties voor 2021. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) van 10 microgram per kuub, fijn stof (PM₁₀) van 15 microgram per kuub en 5 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. De advieswaarden worden (net) niet benaderd. De blootstelling aan luchtverontreiniging is echter beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste. Over het algemeen wordt verwacht dat in 2030 de luchtkwaliteit verbeterd ten opzichte van de waarden in 2021.

4.7 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 (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerreinen. 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 bouwen van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het bouwen 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. Als een goede onderbouwing wordt gegeven dan 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 risicovolste 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 over 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 externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt 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 moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

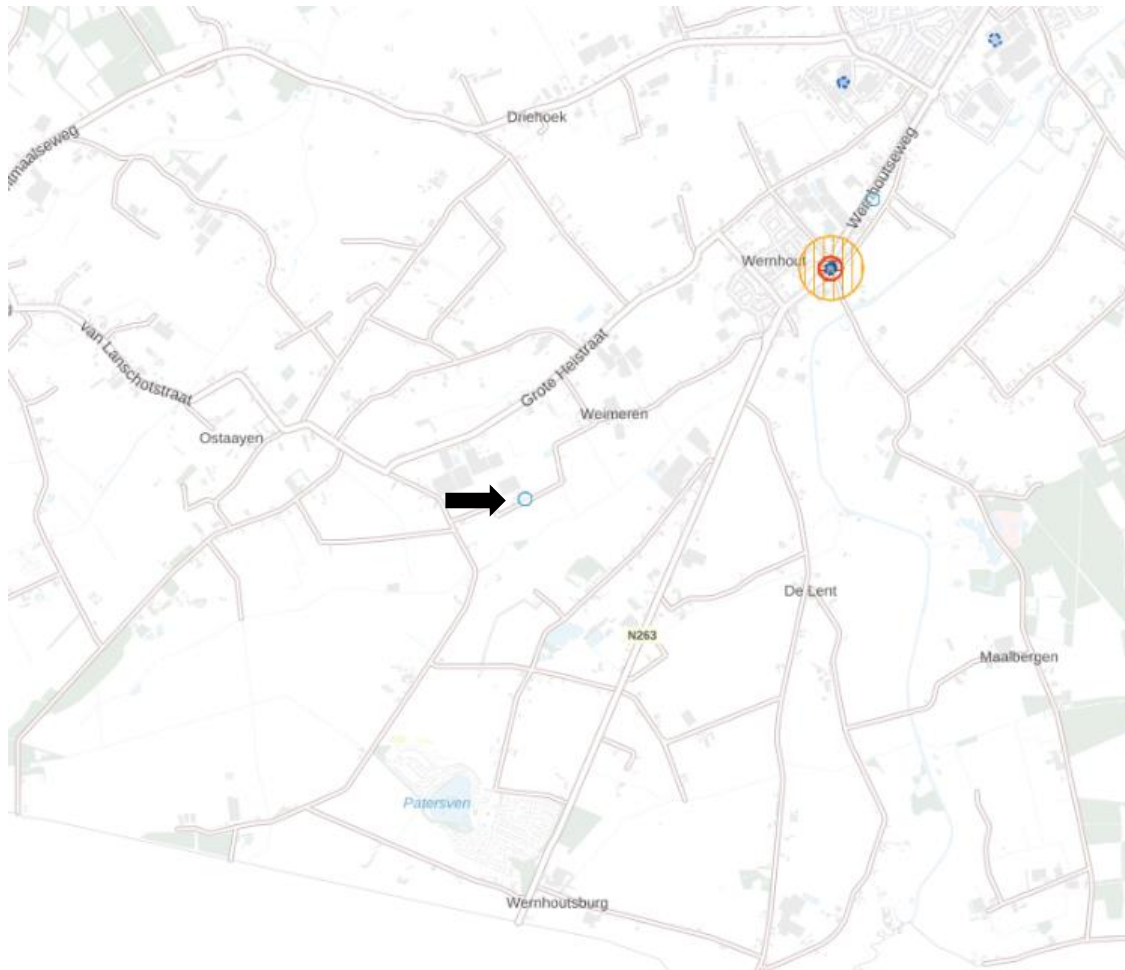
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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 risico verhogend 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 Atlas leefomgeving geraadpleegd.



Abbeelding 3: Uitsnede risicokaart, plangebied bij zwarte pijl. Bron: Atlas Leefomgeving.

Er zijn in de directe omgeving geen transportroutes gevaarlijke stoffen en of (Bevi-)inrichtingen. Ook het aantal personen, van belang voor het bepalen van het groepsrisico, zal als gevolg van voorliggend plan echter niet wijzigen. Er treedt dus geen verandering van het groepsrisico op. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet, vastgesteld op 1 juli 2016, zijn de regels voor de archeologische monumentenzorg opgenomen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen door een gecertificeerd bureau archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Als een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het vigerende bestemmingsplan ligt geen archeologische dubbelbestemming binnen het plangebied. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht, ook omdat het planvoornemen geen



landschappelijke of bouwkundige werkzaamheden bevat die de grond zullen roeren. Hierdoor blijven de eventuele archeologische waarden in de ondergrond intact.

Het planvoornemen bevat geen rijks- of gemeentelijke monumenten die gesloopt of verbouwd worden, waardoor de cultuurhistorische waarden van het plangebied niet worden aangetast. Op basis daarvan vormt het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 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 hooggehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt over 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 geadviseerd 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^{ste} eeuw worden twee keuzes (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 het bod.

Waterwet

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

Het doel van de Waterwet is het bij elkaar brengen van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door een watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische toepassing 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 een aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het NWP (maart 2022) bevat de belangrijkste punten van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren. Onderdelen hiervan zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen over klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

Vanwege Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan



voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstroming risicobeheersplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water,

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 waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Planspecifiek

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. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Voor het plan is geen digitale watertoets uitgevoerd, omdat deze op basis van informatie van het Waterschap Brabantse Delta niet beschikbaar is.





Afbeelding 4: Legger wateren, planlocatie oranje omlijnd. Bron: Waterschap Brabantse Delta

Beschrijving huidige en nieuwe situatie

Het verharde en onverharde oppervlak wijzigt niet ten opzichte van de feitelijke situatie. Op basis van de legger van het waterschap ligt ten oosten van het plangebied een categorie B waterloop met kenmerk OWL19680. Bij een categorie B watergang ligt het onderhoud bij de aangrenzende grondeigenaar. Het plangebied bevat geen keringen. Hemelwater wordt geloosd op het omliggende maaiveld en afvalwater wordt afgevoerd via de bestaande rioleringsoplossing. Er vindt geen wijziging van de afvoer van hemel- en afvalwater plaats.

De huidige feitelijke situatie is gelijk aan de toekomstige situatie. De huidige verharding neemt binnen het planvoornemen niet toe. Aanvullende maatregelen zijn dan ook niet van toepassing op het planvoornemen, omdat er zich geen landschappelijke of bouwkundige wijzigingen voordoen in het plangebied.

Bij toekomstig onderhoud zal zo veel mogelijk gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.



4.10 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 door de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede dient beoordeeld te worden of de bestaande infrastructuur toereikend is voor de beoogde ontwikkeling en dat er door de ontwikkeling geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Planspecifiek

Het planvoornemen is geen nieuwe ontwikkeling. De parkeerbehoefte en de ontsluiting op en van het terrein wijzigen niet ten opzichte van de huidige situatie.

Planologisch is de parkeerbehoefte voor een vrijstaande woning en daarmee zijn er op het terrein voor de woning 3 parkeerplaatsen nodig. Op het terrein is meer dan voldoende parkeergelegenheid voor 3 voertuigen. Daarnaast zal de verkeersgeneratie afnemen omdat het agrarisch gebruik komt te vervallen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Verkeer en parkeren' geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het wijzigingsplan wijzigt de bestemming van de planlocatie van een Agrarisch – bedrijf naar een Wonen mogelijk. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats in het plangebied. Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is aansluiting gezocht op het bestemmingsplan ter plaatse 'Vierde herzieningen bestemmingsplan Buitengebied Zundert' en tot slot is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderstaande beschrijving is een algemeen beschrijving van bestemmings- of wijzigingsplanregels. Omdat verwezen wordt naar het moederplan zijn de regels in dit plan zeer beknopt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.



Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied is één bestemming opgenomen, zijnde Wonen. Voor deze bestemmingen wordt verwezen naar de planregels van het vigerende (moeder-)bestemmingsplan 'Vierde herzieningen bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. De bestemmingsregelingen van de bestemming Wonen van dit moederplan worden door deze verwijzing van toepassing op het plangebied.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De procedurekosten voor het plan worden met de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Ook wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Alle aanlegkosten worden door de initiatiefnemer betaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als onderdeel van de voorbereiding op het plan is de initiatiefnemer en tevens eigenaar van de locatie in overleg getreden met de omgeving. Het planvoornemen is toegelicht en er is gevraagd of er vragen dan wel opmerkingen op het plan zijn. De samenvatting van deze omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage 3. Er zijn vijf direct omliggende woningen benaderd. Allen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de planvorming.

Nadat burgemeester en wethouders met het ontwerp van het wijzigingsplan hebben ingestemd, wordt het gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter visie gelegd. Het plan kan dan ook digitaal worden geraadpleegd via de website van Ruimtelijke Plannen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het waterschap middels een brief (kenmerk: 69822 dd 10 november 2023) gereageerd op het plan. Naar aanleiding van het plan is er aanvullende zinsnede opgenomen in de toelichting dat uitloogbare materialen zo veel mogelijk vermeden zullen worden. Overige aanpassingen waren niet nodig.

Tevens heeft de veiligheidsregio gereageerd (kenmerk: DVR2023-171354, 16 november 2023). Het plan is door de veiligheidsregio beoordeeld en het behoeft niet aangepast te worden.

Tijdens de van tervisielegging kunnen belanghebbenden een zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar maken. Vervolgens wordt een besluit genomen over de eventuele zienswijzen en de vaststelling van het ontwerp wijzigingsplan. Wanneer het wijzigingsplan is vastgesteld, ligt het plan ten slotte ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep en/of voorlopige voorziening bij de Raad van State. Na het doorlopen van de fase van beroep en/of voorlopige voorziening wordt het plan onherroepelijk.

Nadat het wijzigingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde vergunningen worden verleend.



7 Bijlagen

1. Landschappelijke inpassing, Project Vrezen, 11 juli 2023.
2. Verkennend bodemonderzoek, Terra Milieu, Projectnummer: 23-220 VBO (v1.0), 11-7-2023,
3. Omgevingsdialoog Oude Weimerstraat 6 Wernhout

