



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Ruimtelijke onderbouwing ten
behoefte van de realisatie van
twee woningen aan de
Ettenseweg 62-62A te
Rijsbergen, gemeente Zundert

Initiatiefnemer

Cross Limits Logistics b.v.
De heer J. Booij
P.O. Box 285
3190 AG ROTTERDAM-HOOGVLIET

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisatie van twee woningen aan de Ettenseweg 62-62A te Rijsbergen, gemeente Zundert

Datum: 7 november 2016

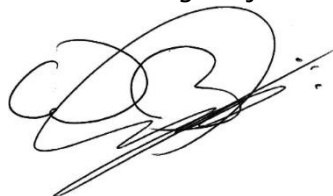
Initiatiefnemer: Cross Limits Logistics b.v.
De heer J. Booij
P.O. Box 285
3190 AG ROTTERDAM-HOOGVLIET Den Dungen

010-3004901
johan.booij@cross-limits.com

Projectnummer: 20151588

Auteur: Wilfred van der Velden
Projectleider: Wilfred van der Velden
Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl
Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "W. van der Velden", written over a horizontal line.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Doel ruimtelijke onderbouwing	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Beschrijving van het plan	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Bestaande situatie	5
2.3. Planbeschrijving toekomstige situatie	8
3. Beleidskader	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	16
3.4. Conclusie beleid	18
4. Onderzoeken en programmatische aspecten	19
4.1. Bodem	19
4.2. Water	20
4.3. Archeologie	27
4.4. Ecologie	30
4.5. Geluid	31
4.6. Lucht	31
4.7. Geur	32
4.8. Externe veiligheid	33
4.9. Milieuzonering	34
4.10. Landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteitsverbetering ..	37
4.11. Verkeer en parkeren	41
4.12. Milieueffectrapportage	42
4.13. Conclusie	42
5. Uitvoerbaarheid	43
5.1. Economische uitvoerbaarheid	43
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6. Juridische aspecten	44
6.1. Digitale oplevering	44

Bijlagen

-

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van het voornemen van de heer J. Booij van Cross Limits Logistics b.v. (initiatiefnemer) voor het oprichten van twee woningen aan de Ettenseweg 62-62A in Rijsbergen is diverse malen overleg gevoerd met de gemeente Zundert. Het voornemen dat door de initiatiefnemer aan de gemeente is voorgelegd, past niet in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft in reactie hierop middels een collegebesluit aangegeven onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het plan. Tevens bestaat er ambtelijke medewerking.

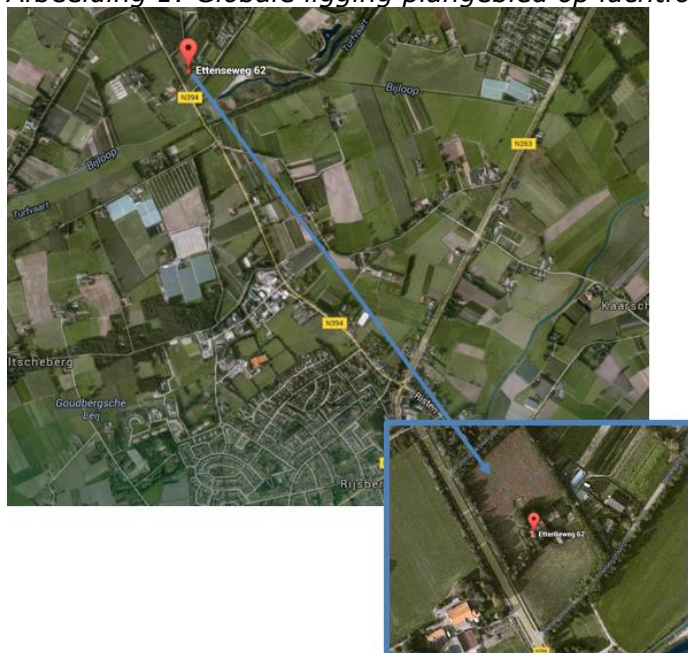
Onderhavig initiatief behelst zowel de sloop van alle opstallen als ook de sloop van de aanwezige bedrijfswoning en tijdelijke woning. Vervolgens worden er twee burgerwoningen met bijgebouwen teruggebouwd. Het initiatief is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit van de lintbebouwing te versterken. Om een betere aansluiting te kunnen verkrijgen met het aanwezige stedenbouwkundige patroon is het wenselijk om de tweede woning buiten het thans aanwezige bouwblok te realiseren.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om inzichtelijk te maken wat de haalbaarheid is van de ontwikkeling om vervolgens, bij een positieve beoordeling, de ontwikkeling (samen met diverse andere ontwikkelingen) op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan zijnde een actualisatieplan dat door de gemeente Zundert wordt opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

De locatie Ettenseweg 62-62A (N394) is gelegen ten noorden van de bebouwde kom van Rijsbergen langs de doorgaande weg naar Rijsbergen. Het plangebied ligt op enige afstand ten noorden van de bebouwde kern van Rijsbergen en ligt op ruime afstand ten westen van de N236. Eén en ander is weergegeven in de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied op luchtfoto (bron: Google Maps)



1.3. Doel ruimtelijke onderbouwing

Met deze ruimtelijke onderbouwing en vervolgens opname in het actualisatieplan van de gemeente Zundert wordt de realisatie van het bouwen van twee woningen, planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de toelichting dient te blijken hoe het bouwplan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Zoals in het verdere vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken, heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

1.4. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten zoals geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 voorziet in een uiteenzetting van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de juridische aspecten van de te doorlopen ruimtelijke procedure behandeld.

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

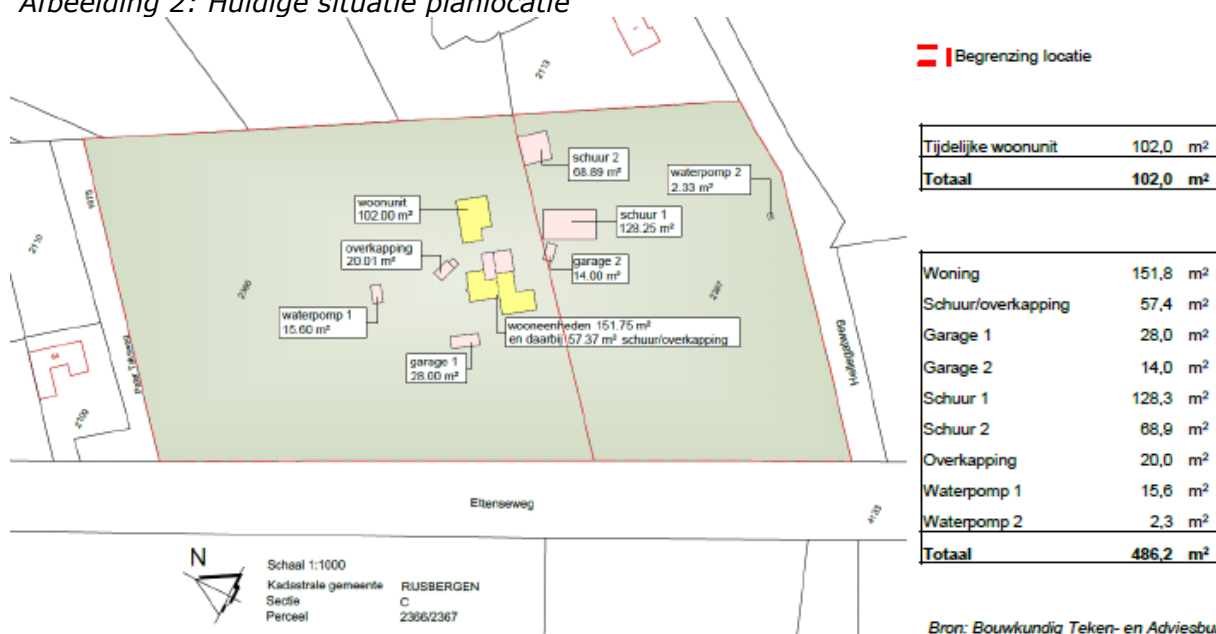
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een toelichting op het bouwen van twee woningen. In dit hoofdstuk wordt eerst de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie.

2.2. Bestaande situatie

De directe omgeving bestaat uit een gemengd gebied met bos, woonbestemmingen en voormalige agrarische bedrijven. De locatie bestaat uit een agrarisch bouwblok en aangrenzende gronden. Het agrarische perceel is niet meer in gebruik voor de agrarische bedrijfsvoering. Het perceel ligt in de groenblauwe mantel, gebieden grenzend aan de ecologische hoofdstructuur.

Binnen het bouwvlak (circa 8.330 m²) bevinden zich een vrijstaande woning en een tijdelijke woonunit. Naast de woning is een schuur/overkapping aanwezig. Ook bevinden zich op het perceel nog twee garages, twee schuren, één overkapping en twee waterpompen. De permanente bouwwerken hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 486,2 m². De locatie wordt globaal begrensd door een boomkwekerij aan de Hellegatweg aan de noordkant. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Hellegatweg en aan de zuidzijde bevindt zich de Ettenseweg. Tot slot wordt de westelijke begrenzing gevormd door de Pater Taksweg.

Afbeelding 2: Huidige situatie planlocatie



In onderstaande foto's wordt het plangebied getoond in zijn directe omgeving. Tevens zijn enkele gebouwen te zien.

Afbeelding 3: Locatie vanaf Ettenseweg (N394)



Afbeelding 4: De bestaande bebouwing is ontsloten op de Ettenseweg



Afbeelding 5: Locatie vanaf Ettenseweg – locatie deels begrensd met opgaande inheemse erfbeplanting



Afbeelding 6: Locatie grenst in noordoostelijke richting aan boomteeltbedrijf, Hellegatweg 1



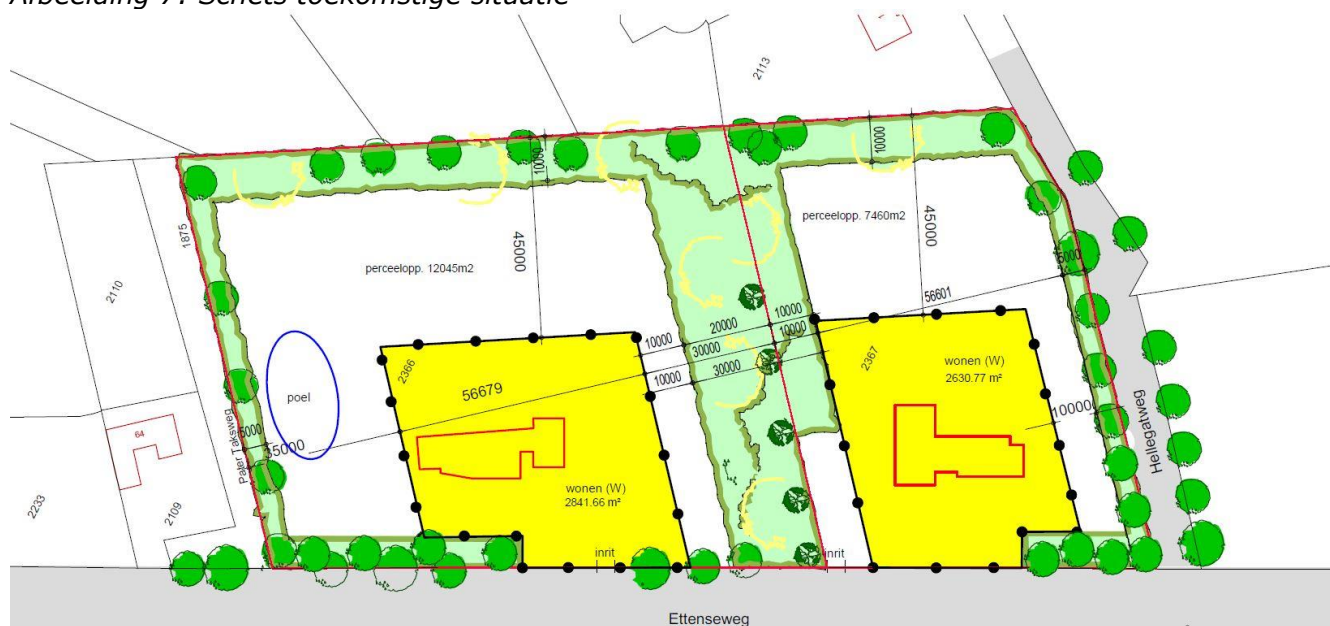
2.3. Planbeschrijving toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande bebouwing worden gesloopt en verwijderd. Hiervoor in de plaats komen twee woningen met bijgebouw(en). Eén woning wordt binnen het vigerend bouwvlak gerealiseerd en één woning buiten het vigerend bouwvlak. Qua bebouwingskorrel (ruimte tussen de bebouwing) wordt aansluiting gezocht bij omliggende bebouwing. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingslint ten goede. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind. Beide woningen / percelen worden ontsloten via bestaande oprijlanen (ieder perceel een eigen separate oprijlaan) welke aansluiten op de Ettenseweg.

Het toekomstige plan heeft twee bouwvlakken van circa 2.600 m² en 2.800 m². In onderstaande afbeelding wordt een schets getoond met hierin de ligging van de toekomstige woonvlakken. Te zien is dat de vlakken direct grenzen aan de weg.

Voor een landschappelijke uitwerking van het plan wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

Afbeelding 7: Schets toekomstige situatie



Geconcludeerd wordt dat het bouwvlak aanzienlijk in omvang afneemt. De bebouwing neemt enigszins af maar blijft nagenoeg gelijk. Tevens vindt er een betere aansluiting plaats op de bestaande aangrenzende bebouwing aan de Ettenseweg. De oorspronkelijke bebouwing ligt als een los bebouwingscluster aan de Ettenseweg. In de toekomstige situatie zullen er twee woonhuizen op eenzelfde rooilijn worden gesitueerd. Deze ingreep zorgt ervoor dat de bebouwing beter aansluit op de overige bebouwing in de omgeving. Op de volgende afbeelding is zichtbaar wat de veranderingen zijn ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing.



Onderdeel	Bestaande situatie	Uitwerking voorstel	Conclusie	Positief effect	Neutraal
Omvang bouwvlak	Bouwvlak circa 8330 m ²	Bouwvlak 5400m ²	Verkleining bouwvlak (- 2930 m ²)		
Omvang van de bebouwing	486,20 m ² bebouwing (exclusief tijdelijke unit)	Circa 480 m ² bebouwing 2*± 140 m ² woongebouw 2*± 100 m ² bijgebouw	Hoeveelheid bebouwing nagenoeg gelijk		
Aansluiting omgeving	Afwijkende rooilijn	Overeenkomstige rooilijn	Betere aansluiting op de lintbebouwing langs de Ettenseweg		
Afstemming op invloeden uit de directe omgeving	Afstemming omgevingsinvloeden	Afstemming omgevingsinvloeden	Situering woongebouw houdt rekening met milieuzone boomkwekerij en geluidsbelasting Ettenseweg		

Via onderstaande opsomming is de situatie rondom de bebouwing tekstueel inzichtelijk gemaakt:

- De bestaande situatie is een aaneenschakeling van losse gebouwen die totaal zelfstandig op het perceel staan en dus ook geen verbinding maken met de omgeving.
- Op deze bestaande situatie staan twee woningen. Deze woningen komen terug in het nieuwe voorstel (er zullen dus geen extra wooneenheden aan toegevoegd worden).
- In het voorstel is rekening gehouden met de situatie aan de Ettenseweg. De bebouwing aan deze weg bestaat steeds uit een open perceel met een landschappelijke inpassing. Dit is kenmerkend voor de Ettenseweg.
- In het voorstel zijn de woningen zo gesitueerd dat ze aansluiten bij de overige bebouwing grenzend aan de Ettenseweg
- Via de landschappelijke inpassing is gekozen voor een herhaling van perceeltypes zoals elders aanwezig op de Ettenseweg.
- Via de kwaliteitsverbetering zijn de groene bestanden opgenomen en voorzien van extra natuurelementen. Het is een schakeling tussen deze percelen en de natuurontwikkeling ten zuid oosten van deze percelen.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van

bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).

- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Onderhavig plan sluit aan bij de doelstellingen uit het hiervoor beschreven rijksbeleid om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het sluit aan bij de voorwaarden om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met het woon- en leefklimaat. Aspecten als bodem, externe veiligheid, archeologie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen.

De Structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2014. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst. De Structuurvisie bevat dergelijke concrete regels niet.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in "Groenblauw mantel".

Afbeelding 8: Plangebied binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



Binnen de "Groenblauwe mantel" vormen het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (- beheer) en landschap een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Op basis van het beleid zoals hiervoor omschreven kan worden geconcludeerd dat het herinrichten van het perceel ten behoeve van wonen, past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling past qua maat en schaal bij de directe omgeving. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van het omliggend landschap.

Verordening Ruimte

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Gelet op de

behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

Vanuit de Verordening ruimte 2014 zijn de navolgende aspecten van belang voor onderhavig planvoorstel:

- Bescherming van de groenblauwe mantel (artikel 6.1) + Wonen (artikel 6.7);
- Afwijking in verband met maatwerk (Artikel 3.3);
- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1);
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Afbeelding 9: Planlocatie in de Verordening Ruimte – Integrale kaart



Hierna wordt beschreven hoe de planontwikkeling zich verhoudt ten opzichte van artikel 6 Groenblauwe mantel.

6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Ad 1a

Voorliggend plan heeft geen gevolgen voor de totale hoeveelheid bebouwd en verhard oppervlak, door de sloop van bestaande bebouwing en opstallen blijft deze nagenoeg gelijk. Hemelwater afkomstig van bebouwd en verhard oppervlak zal ter plekke worden geïnfiltreerd. Dit is gunstig voor de waterhuishouding. De landschappelijke waarden zullen worden versterkt door onder andere versterking van de bestaande erfbeplanting. Daarnaast wordt er met onderhavig plan een betere aansluiting verkregen met de thans aanwezige lintstructuur. De locatie heeft momenteel de planologische mogelijkheid om binnen het bouwvlak twee woningen te realiseren. Het huidige bouwvlak heeft ruimtelijk gezien echter een ongunstige vorm, waardoor de woningen niet op enige afstand van elkaar kunnen worden gerealiseerd. Indien van de huidige planologische mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, leidt dit tot een aantasting van de aanwezige lintstructuur. De ruime opzet en onderlinge afstand tussen erven en bouw kavels is namelijk een belangrijk kwaliteitskenmerk van het bebouwingslint Ettenseweg welke dient te worden gerespecteerd. In onderhavig voorstel wordt de onderlinge afstand van de nieuw op te richten bebouwing vergroot met als gevolg dat een woning buiten het vigerend bouwvlak komt te liggen. Het bouwvlak zal hierop moeten worden afgestemd. Door de vormverandering van het bouwvlak sluit deze beter aan op de Ettenseweg en ontstaat de mogelijkheid om de woningen op ruime afstand van elkaar te situeren. Het totale bouwvlak kan als gevolg van de vormverandering worden verkleind tot een oppervlakte van 5.000 m². Momenteel heeft het bouwvlak een oppervlakte van 8.330 m². In stedenbouwkundig opzicht wordt met onderhavig voorstel een betere aansluiting verkregen op de omgeving. Daarnaast resulteert de gewijzigde ruimere opzet ertoe dat de bebouwing landschappelijk beter inpasbaar wordt.

Ad 1b t/m 2

Deze bepalingen zullen worden verwerkt in het nog op te stellen herziening van het bestemmingsplan.

Artikel 6.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:
 - a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
5. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 %.

Ad 1 t/m 2

Niet van toepassing.

Ad 3a

De aanwezige bebouwing van 486,20 m² bebouwd oppervlak en 102 m² tijdelijke bebouwing worden geheel gesloopt en geruimd. De ontwikkeling behelst echter de bouw van twee woningen, hetgeen planologisch alleen is toegestaan binnen het vigerend bouwvlak. Om de woningen, zowel ruimtelijk als landschappelijk op een goede wijze in te kunnen passen in het bebouwingslint is het noodzakelijk om de vorm van het bouwvlak aan te passen.

Ad 3b t/m 5

Niet van toepassing.

De voorgestelde ontwikkeling past niet volledig binnen de regels van de Verordening ruimte. Op basis van artikel 6.7.3 onder a kan een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat: de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voorliggend plan voldoet niet volledig aan deze regel. In het vigerend bestemmingsplan is de bouw van twee wooneenheden alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De initiatiefnemer is echter voornemens om de tweede woning buiten het bouwvlak te realiseren. Deze keuze is mede ingegeven door de omvang (bijna 2 hectare) van de locatie en het lintbebouwingspatroon van de locatie. In de Verordening ruimte is voor ondergeschikte afwijkingen de bepaling 'afwijking in verband met maatwerk' opgenomen. Afwijking is slechts mogelijk op basis van een goede motivering waarbij wordt aangetoond dat wel wordt voldaan aan de achterliggende doelstelling van de betreffende regel. Randvoorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit niet mag worden aangetast. De afwijking dient te worden onderbouwd met een goede motivering waarbij voldoende rekening is gehouden met het provinciaal belang.

Paragraaf 4.10 van onderhavig plan bevat een nadere motivering/uitwerking van het planvoorstel. Hierin komen, in antwoord op de voornoemde artikelen 3.1 en 3.2, de aspecten bevordering van ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap aan bod.

Ladder duurzame verstedelijking

Op basis van zowel het Besluit Ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) als de Verordening Ruimte (artikel 3.1, lid 2) geldt dat in bestemmingsplannen een motivering is opgenomen met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Volgens het Besluit Ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden: de zogeheten 'ladder duurzame verstedelijking'. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Deze stappen worden aangeduid als de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Het ministerie van IenM heeft hiervoor een handreiking opgesteld. Hierin staat welke aspecten van belang zijn bij de motivering van de 3 stappen (treden van de ladder).

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingwerf);
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de Afdeling van oordeel dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling".

Nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is, ontbreekt de grondslag om de Ladder van duurzame verstedelijking (verder) te doorlopen.

3.3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het relevante gemeentelijke beleid aangehaald. Er wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de Structuurvisie Landschap 2025.

Vigerende bestemmingsplan

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart. Op deze kaart is te zien hoe de locatie ligt ten opzichte van huidige en geplande bestemmingen. De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. De locatie bestaat uit een agrarisch bouwblok welke een oppervlakte heeft van circa 8.330 m² en aangrenzende gronden. Het bouwblok heeft de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de functieaanduidingen 'Bedrijfswoning' en 'Voormalig agrarisch bedrijf'. Op de locatie zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan. Het buiten het bouwvlak gelegen terrein is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel' en heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Kwetsbare soorten'. Daarnaast geldt voor de gehele locatie de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. De gronden in de directe nabijheid van het plangebied hebben een woonbestemming of agrarische bestemming.

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid die woningbouw mogelijk maakt. 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' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij onder bepaalde voorwaarden na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan.

Afbeelding 10: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zundert



 Begrenzing locatie

Enkelbestemming

A-AB - Agrarisch – Agrarisch bedrijf

AW-GB - Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel

Dubbelbestemming

WR-KS - Waarde - Kwetsbare soorten

Maatvoering

- Maximaal aantal wooneenheden: 2

- Bouwvlak

Functieaanduiding

- Bedrijfswoning

- Voormalig agrarisch bedrijf

Gebiedsaanduidingen

Extensiveringsgebied

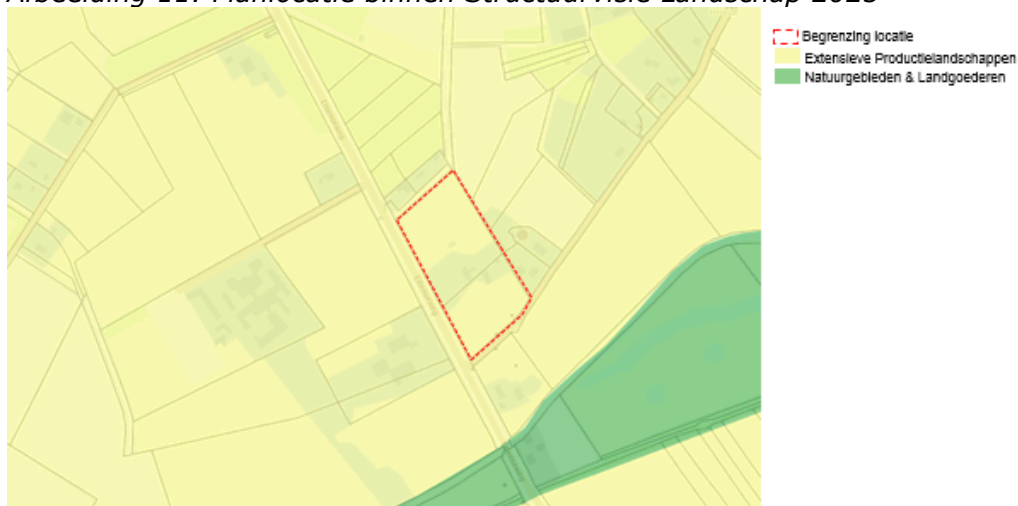
-  Agrarisch (met waarden)
-  Agrarisch bouwvlak
-  Agrarisch bouwvlak intensieve veehouderij
-  Recreatie
-  Water
-  Wonen
-  Bedrijf
-  Horeca
-  Detailhandel
-  Groen
-  Natuur
-  Verkeer-Verblijf
-  Centrum
-  Maatschappelijk
-  Gemengd-2
-  Bos

Structuurvisie Landschap 2025

De gemeenteraad van de gemeente Zundert heeft op 29 oktober 2013 de thematische Structuurvisie Landschap 2025 vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de huidige situatie van het landschap en de visie voor de toekomst. Daarnaast bevat de structuurvisie concrete projecten om deze toekomstvisie te realiseren. Het landschap is op basis van verschillende criteria opgedeeld in vier deelgebieden. Het plangebied behoort tot het deelgebied 'De Extensieve Productielandschappen'. De opgave in dit gebied richt zich voornamelijk op het behoud en versterken van de afzonderlijke ontginningseenheden (landschapstypen) of ontveningsconcessies door het versterken van de buitenranden en zichtbaar maken van de

interne structuur (wegen, waterlopen, verkaveling). Uitgangspunt bij planvorming is de aanwezige kwaliteit te versterken en te benutten bij ontwikkelingen. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van het plangebied in het deelgebied 'De Extensieve Productielandschappen' getoond.

Afbeelding 11: Planlocatie binnen Structuurvisie Landschap 2025



Het gemeentelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van beide woningen.

3.4. Conclusie beleid

Voorliggend plan omvat de bouw van twee woningen, waarbij één woning buiten het vigerend bouwvlak komt te liggen. Om de woningen, zowel ruimtelijk als landschappelijk op een goede wijze in te passen in het bebouwingslint is het noodzakelijk om de vorm van het bouwvlak aan te passen. De vormverandering heeft geen negatieve invloed op de omliggende bedrijven. De ontwikkeling is daarnaast niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De vormverandering past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De Verordening ruimte 2014 staat in de groenblauwe mantel alleen de bouw van een woning toe ter vervanging van een bestaande woning. In onderhavig geval gaat het echter om de bouw van twee woningen. De locatie heeft momenteel de planologische mogelijkheid om binnen het bouwvlak twee woningen te realiseren.

Het provinciale beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is op hoofdlijnen gericht op verbetering van de kwaliteit van het landschap en zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek. Verbetering van de kwaliteit van het landschap wordt in onderhavig plan verkregen door versterking van bestaande landschapselementen. Ook is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien de bebouwing door vormverandering van het bouwvlak beter aansluit op de lintstructuur en het totale areaal aan bouwvlak wordt verkleind. Voor onderhavig initiatief wordt dan ook een maatwerkoplossing voorgesteld waarbij vroegtijdig met de provincie in overleg is en wordt getreden.

In de Verordening ruimte 2014 is voor ondergeschikte afwijkingen de bepaling 'afwijking in verband met maatwerk' opgenomen. Afwijking is slechts mogelijk op basis van een goede motivering waarbij wordt aangetoond dat wel wordt voldaan aan de achterliggende doelstelling van de betreffende regel. Randvoorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit niet mag worden aangetast. De afwijking dient te worden onderbouwd met een goede motivering waarbij voldoende rekening is gehouden met het provinciaal belang. De vereiste motivering is in onderhavig rapport opgenomen.

4. Onderzoeken en programmatische aspecten

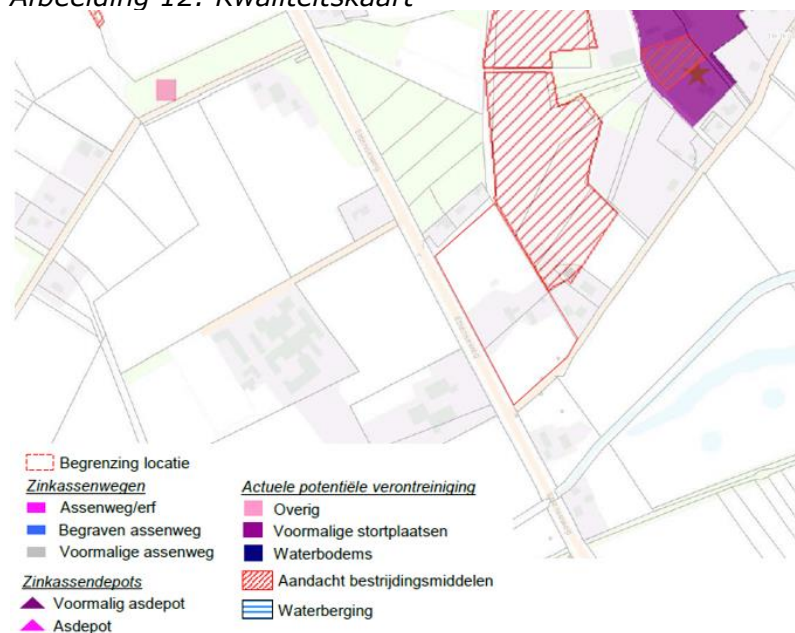
Tussen zowel milieubeleid, landschapskwaliteit als ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het wel of niet toestaan van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke (milieuhygiënische) aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

4.1. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemtoets moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Onderstaande kaart bevat locaties van allerlei aard waar (mogelijk) sprake is van bodemverontreiniging. Locaties die op basis van gegevens over het voormalig gebruik verdacht zijn met betrekking tot bodemverontreiniging zijn ook opgenomen. De kaart heeft een signalerende functie. De gegevens berusten voornamelijk op historisch onderzoek, bij een deel van de locaties zijn al meer gegevens bekend. Bij een meerderheid van de locaties die op de kaart zijn aangegeven, is de bodem op zich nooit onderzocht. In de fase van planvorming zal wel rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van potentiële bodemverontreinigingslocaties.

Afbeelding 12: Kwaliteitskaart



Van de locatie zijn geen potentiële verontreinigingen aangegeven of bodemgegevens beschikbaar. Voorafgaand aan grondwerkzaamheden zoals voor het bouwen van een woning wordt ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning hiertoe, een bodemonderzoek vereist. Op deze manier worden eventuele bodem- en

grondwaterverontreinigingen in kaart gebracht en daarmee eventuele belemmeringen en/of beperkingen bij de graafwerkzaamheden en/of toekomstig gebruik. In het kader van onderhavige ruimtelijke procedure is geen bodemonderzoek verricht omdat dit pas aan de orde is bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van de woning.

4.2. Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten bij ruimtelijke plannen. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Afvoeren naar lokaal oppervlaktewater of naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) is de minst gewenste optie.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets. In het waterhuishoudkundig onderzoek is uitgebreid aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te laten voeren.

Europees beleid

Op 22 december 2004 is de Kaderrichtlijn Water in werking getreden. De daarin gegeven voorschriften zijn bindend voor de Europese lidstaten. In de Kaderrichtlijn Water beoogt de EU vanuit een stroomgebiedbenadering en de basisbeginselen voor een duurzaam waterbeleid te komen tot:

- het behoeden van aquatische en terrestische systemen voor verdere achteruitgang;
- een verhoogde bescherming en verbetering van het aquatisch milieu;
- bevorderen van een duurzaam gebruik van water;
- geleidelijke vermindering van de vervuiling van het grondwater en het nemen van preventieve maatregelen;
- afzwakking gevolgen van overstroming en droogte;
- harmonisatie van Europese waterwetgeving.

Rijksbeleid

Waterbeleid 21ste eeuw (WB21)

Het kabinetsstandpunt Waterbeleid in de 21ste eeuw (2000) geeft de overkoepelende visie van het Rijk weer op de aanpak van wateroverlast en veiligheid. Wateroverlast moet worden teruggedrongen. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Méér ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. Voor de aanpak van wateroverlast en veiligheid is een goede mix van technische en ruimtelijke maatregelen noodzakelijk.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gaan samen de waterproblematiek in Nederland aanpakken. Hiertoe is op bestuurlijk niveau het NBW ondertekend (juli 2003). Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden.

Beleidsbrief regenwater

Het kabinet heeft medio 2004 de beleidsbrief regenwater vastgesteld. Hierin staan voor het regenwaterbeleid vier pijlers centraal:

1. aanpak bij de bron, zodat verontreiniging van regenwater wordt voorkomen;
2. regenwater vasthouden en bergen (en dan pas afvoeren);
3. regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
4. integrale afweging op lokaal niveau.

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet dit plan vastgesteld. Het geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant (2010-2015)

Het plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie voor genoemde periode. Naast beleidskader is het Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Daarin is aangegeven hoe we met waterkwaliteit en ecologische waterdoelstellingen moeten omgaan.

Eind 2015 lopen het huidige provinciaal Waterplan en provinciaal Milieuplan af. Gedeputeerde Staten hebben besloten om de herziening van beide plannen samen te voegen en te komen tot een gezamenlijk plan, het provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP).

Structuurvisie

De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 aangepakt is waarbij de trits "vasthouden, bergen, afvoeren" als uitgangspunt geldt. Het vasthouden van het water vindt zoveel als mogelijk bovenstrooms op de hoger gelegen gebieden plaats in de zogenaamde brongebieden. Hier liggen kansen voor de koppeling met natuurontwikkeling en droogtebestrijding. Ook in de nabijheid van de grote steden liggen kansen voor het bovenstrooms vasthouden en bergen van het water. Hier liggen mogelijkheden voor de koppeling met bijzondere woon- en werkmilieus, de vergroting van het recreatief uitloopegebied en bestrijding van de verdroging in het omliggende landelijk gebied.

Waterschapsbeleid Waterschap Brabantse Delta

De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta.

De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Waterbeheerplan 2010-2015; water beweegt

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Het waterbeheerplan is anders dan voorgaande plannen. Het plan bevat minder details en biedt daardoor meer ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen..

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Keur Waterschap Brabantse Delta

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben nieuwe waterregels vastgesteld. De regels (Keur) zijn eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels.

De Keur is een verordening waarin staat wat wel en niet mag rond watergangen, dijken en grondwater. Voor veel zaken hoeven burgers en bedrijven geen vergunning meer aan te vragen. Een melding aan het waterschap volstaat. Alle ingrepen welke een grote impact hebben op belangrijke watergangen en keringen blijven vergunningplichtig.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe keur in de drie waterschappen. Het doel van de regels is om de wateraanvoer en waterafvoer te waarborgen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken.

Eén van de instrumenten om dit te bereiken is de watertoets; het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige

aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het centrale uitgangspunt hierbij is het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', waarbij de geohydrologische situatie als gevolg van de ontwikkelingen niet mag verslechteren.

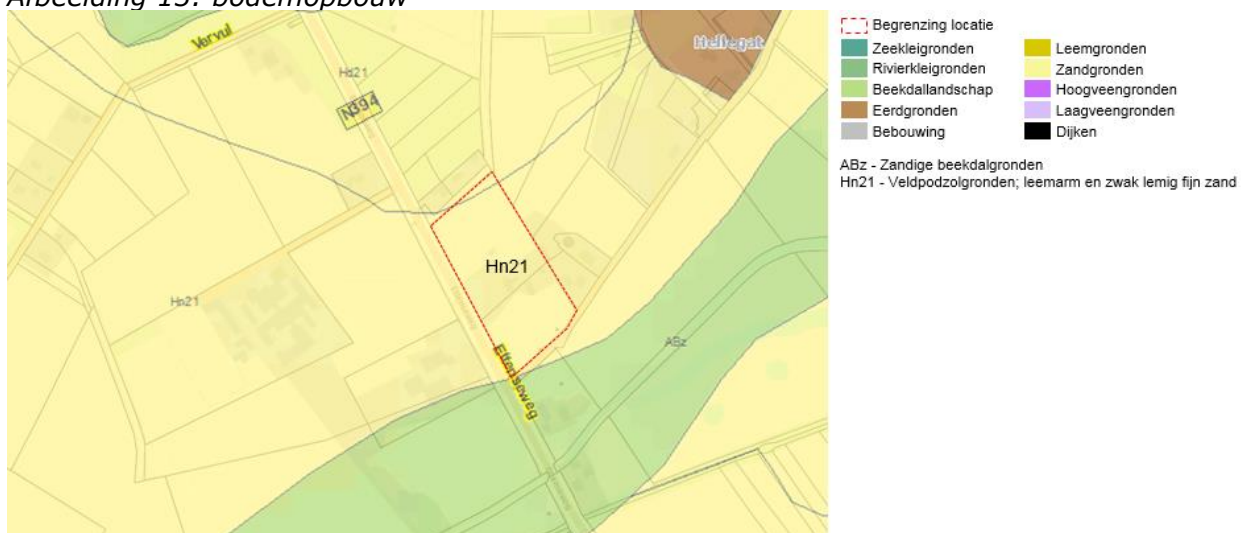
De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de notitie 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' (9 december 2014) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eisen de waterschappen daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. De waterschappen maken, bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak, onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave.

Bodemopbouw en grondwater

In onderstaande afbeelding wordt de bodemsamenstelling getoond. Middels rode omlijning wordt de planlocatie aangeduid.

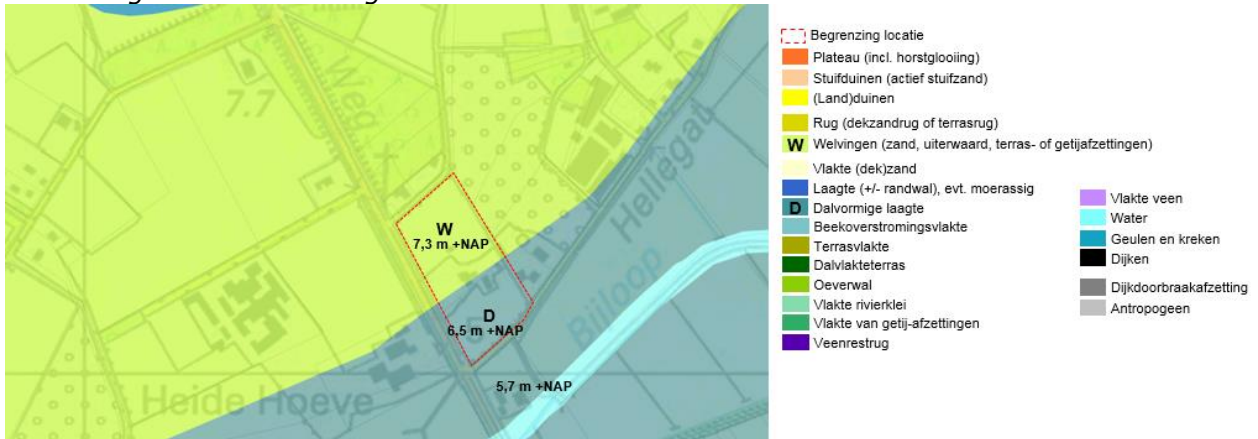
Afbeelding 13: bodemopbouw



De bodemsamenstelling bepaalt de mate waarin regenwater in de bodem kan dringen. Lemige gronden zijn minder geschikt en zandgronden zijn beter voor het infiltreren van hemelwater. De bodem van het plangebied bestaat uit veldpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand. Het plangebied leent zich wat betreft de bodemopbouw in het algemeen goed voor infiltratie.

De volgende afbeelding toont de geomorfologie van het plangebied en de directe omgeving.

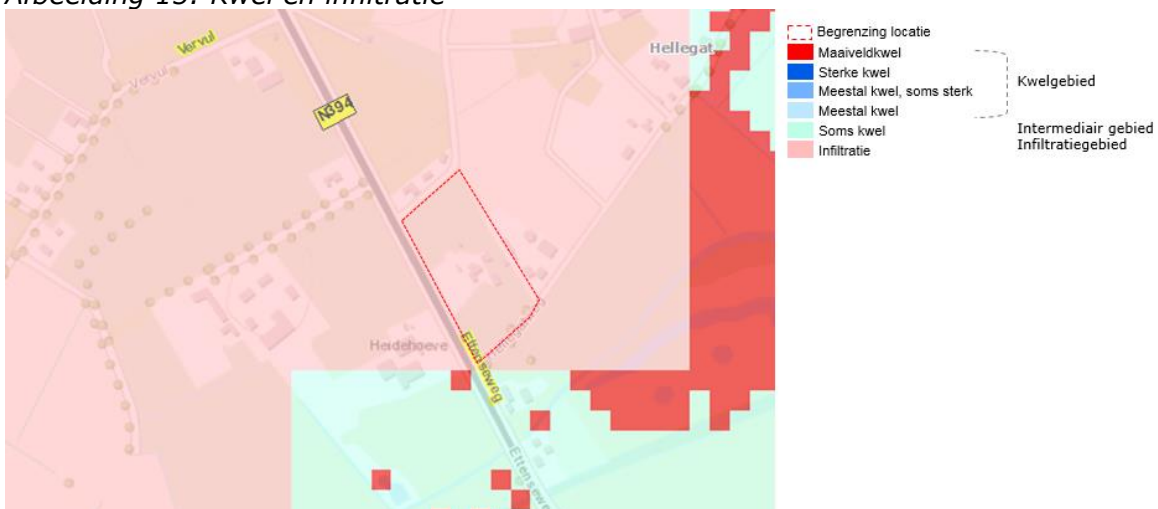
Afbeelding 14: Geomorfologie



Geomorfologische verschijnselen geven inzicht in de ontstaanswijze en gebruiks(on)mogelijkheden van het landschap. De geomorfologie is mede bepalend voor de waterhuishouding en bodemopbouw. De geomorfologie maakt deel uit van de gebiedseigen kenmerken. Ontgroningen, egalisatie, bouw- en waterwerken kunnen deze gebiedseigen karakteristieken bedreigen. Daartegenover staat dat gebiedseigen kenmerken ook potenties voor ontwikkeling in zich hebben. De geomorfologische structuur wordt bepaald door het beekdal van de Bijloop en de terrasafzettingen van de dekzanden. Het plangebied loopt hierdoor in zuidoostelijke richting geleidelijk af.

Kwel en infiltratie worden getoond in onderstaande afbeelding. De kwel- en infiltratiekaart geeft aan waar water aan het grondoppervlak de grond binnentreedt (infiltratie) en waar aan het maaiveld of in greppels, sloten en beken grondwater uit de bodem treedt (kwel).

Afbeelding 15: Kwel en infiltratie



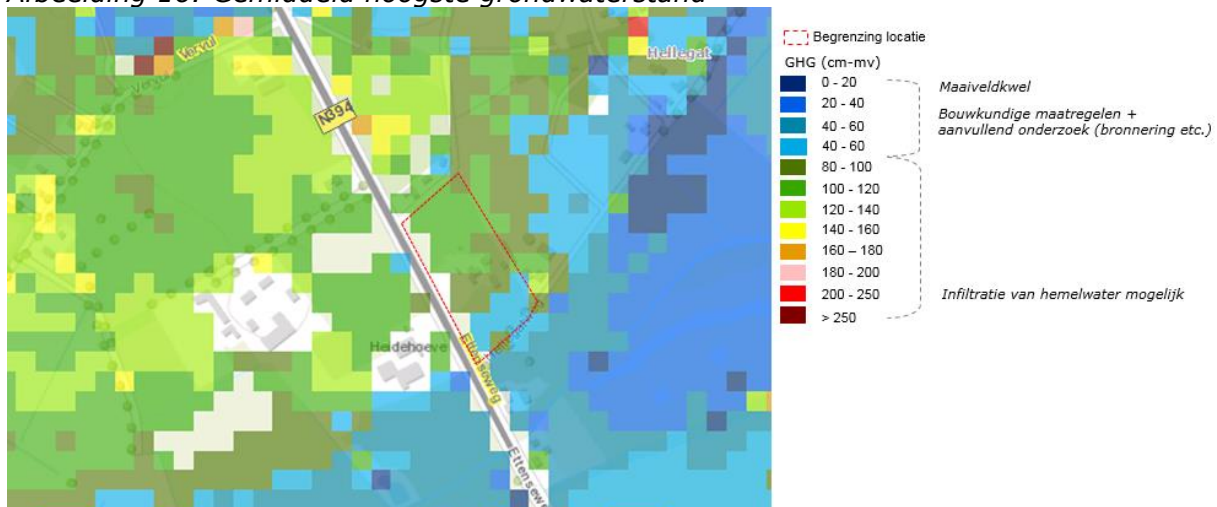
Een watersysteem is een samenhangend geheel van grondwater en oppervlaktewater. Een watersysteem kan worden onderverdeeld in drie onderdelen, namelijk infiltratiegebieden, intermediaire gebieden en kwelgebieden. De gebieden hebben elk bepaalde hydrologische

eigenschappen. Hooggelegen gronden zijn belangrijke infiltratiegebieden, watergangen zijn er schaars. De neerslag wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en het grondwater. In deze kwelgebieden is een dicht stelsel van sloten en beken aanwezig, dat zorgt voor de afvoer van het kwelwater en van de ter plaatse gevallen neerslag. Kwelwater in kwelgebieden is van bijzondere kwaliteit en ondersteunt, daar waar het water aan de oppervlakte komt, biotopen voor bijzondere flora en fauna. Hierdoor zijn kwelgebieden, en vooral diepe regionale kwelgebieden, bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van natte natuur.

Het plangebied is gelegen binnen een infiltratiegebied. In de infiltratiegebieden is water slechts in beperkte mate sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het verdient de voorkeur nieuwe ontwikkelingen volledig af te koppelen. De omgeving mag daarbij echter niet extra worden belast. Daarom dient het water zo lang mogelijk op het betreffende perceel in het plangebied te worden vastgehouden.

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de gemiddeld hoogste grondwaterstanden in centimeters beneden het maaiveld in en rondom het plangebied. De grondwaterstanden zijn beschreven aan de hand van de Bodemkaart van Nederland. Hierop zijn grondwatertrappen gekarteerd.

Afbeelding 16: Gemiddeld hoogste grondwaterstand



Voor het verantwoord aanleggen van wegen en woningen dienen aan de bodem eisen te worden gesteld ten aanzien van de draagkracht van de bodem, het fundatieniveau en de grondwaterstand. Het aanlegniveau van wegen, woningen en gebouwen wordt gerelateerd aan de GHG in het plangebied. Voor nieuwbouw moet de GHG tenminste 70 cm beneden maaiveld liggen. Het ontwikkelen van nieuwbouw of infrastructuur gaat niet altijd goed samen met de wensen van het (grond)watersysteem. Veel problemen kunnen voorkomen worden door bij de locatiekeuze en het ontwerp meer rekening te houden met het water: water als ordenend principe. Op de natste delen van het plangebied komt het grondwater in de winter tot 0,4 meter onder het maaiveld of ondieper. De droge delen van het plangebied hebben een GHG van circa 1,0 meter beneden maaiveld. Het noordelijke deel van het plangebied is het meest geschikt om hemelwater te infiltreren.

In het zuidelijke deel van het plangebied dient alvorens er kan worden gebouwd mogelijk aanvullende ontwateringsmaatregelen te worden getroffen.

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is, zoals reeds aangehaald, de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. In onderstaande afbeelding worden de watergangen op en/of nabij de planlocatie getoond.

Afbeelding 17: Legger oppervlaktewaterlichamen en vaarwegen

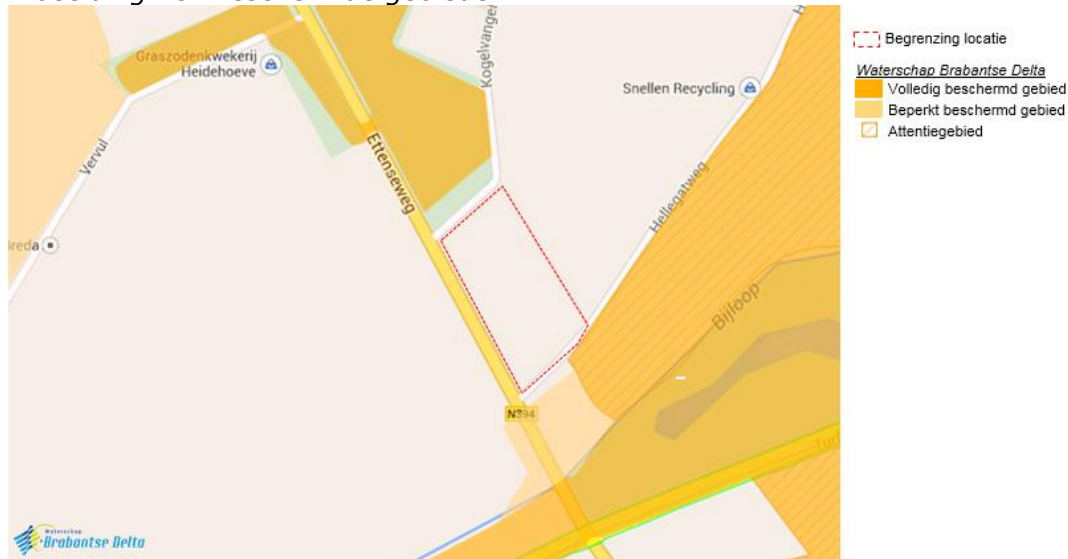


Het plangebied wordt begrensd door een waterafvoerende sloot. Deze sloot is gelegen langs de Ettenseweg en wordt aangeduid als leggerwaterloop categorie B.

Bij leggerwatergangen gelden op grond van de Keur verbods-/gebodsbepalingen binnen 5 meter vanuit de insteek van de leggerwatergang. Voor het realiseren van de bergingsvoorziening en voor de nieuwe rijdam met duiker moet op grond van de keur een watervergunning worden aangevraagd.

Het plangebied is, zoals in onderstaande afbeelding te zien is, niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied, blijkend uit de keurkaarten van het waterschap Brabantse Delta. Op basis van de keur gelden derhalve geen beperkingen voor het initiatief.

Afbeelding 18: Beschermd gebieden



Met behulp van de rekenregel uit de Algemene Regel (*Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak*), behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Deze rekenregel geldt voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² en maximaal 10.000 m².

Gezien het feit dat de voorgenomen ontwikkeling geen toename oplevert in het verhard oppervlakte kan worden geconcludeerd dat er geen compensatie vereist is. Tevens kan op basis van de hiervoor vermelden bodem- en grondwatereigenschappen worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan met betrekking tot de infiltratie van hemelwater ter plaatse.

4.3. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend en in 1995 is dit verdrag in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Navolgende historische kaart geeft een overzicht van het plangebied omstreeks 1958. Aan de hand van historisch kaartmateriaal kan worden vastgesteld welke ontstaansgeschiedenis het plangebied heeft doorgemaakt en welke authentieke kenmerken daarvan nog zichtbaar zijn. Landschappen moeten op zichzelf herkenbaar blijven, dat wil zeggen dat hun historisch gegroeide kwaliteiten zichtbaar moeten zijn en waar nodig sterker naar voren gebracht moeten worden.

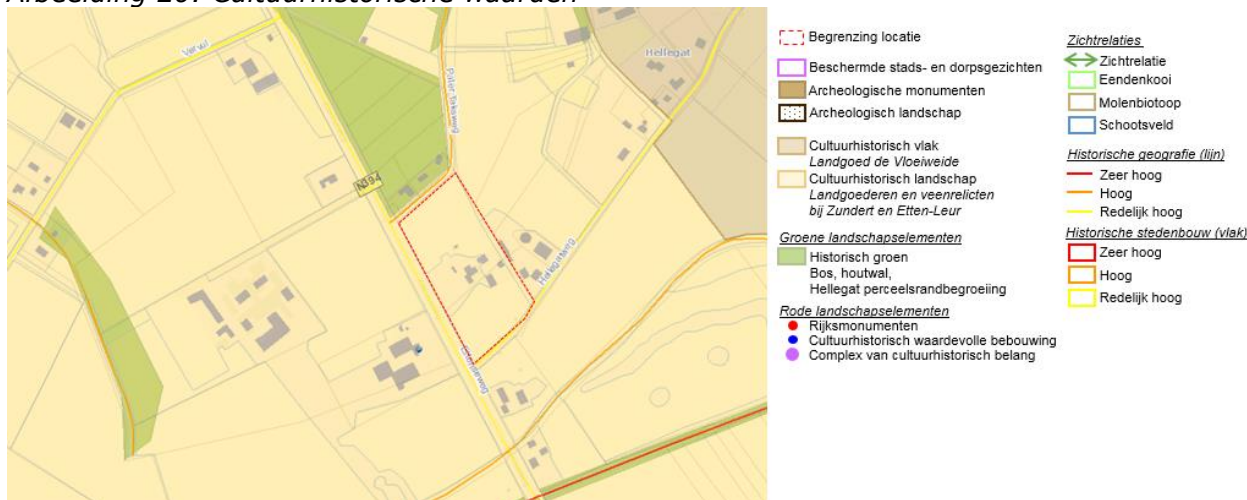
Afbeelding 19: Historische topografische kaart - 1958



De locatie is omstreeks 1958 voor het eerst bebouwd. Hiervoor is de locatie lange tijd in gebruik geweest als bouwland. Van bebouwing langs de Hellegatweg was nog nauwelijks sprake. Aan de overzijde van het plangebied aan de Ettenseweg bevindt zich het Dominicanessenklooster Bethanië. Het klooster werd gesticht in 1939 door de Dominicanessen van Bethanië. De zusters begeleidden moeilijk opvoedbare meisjes die door Justitie daar geplaatst werden. Het gebied ten noorden van het plangebied was omstreeks 1947 volledig bebost en bestond nog deels uit ruige heide. Het aangrenzende bosgebied is omstreeks 1958 omgevormd naar agrarisch bouwland. De perceelsgrenzen worden gevormd door opgaande houtsingels. Enkele landschapselementen zijn in het huidige landschap nog steeds aanwezig/herkenbaar.

Cultuurhistorie heeft betrekking op de overblijfselen van de geschiedenis van de door de mens gemaakte en beïnvloede leefomgeving. Elk landschap heeft zijn eigen karakteristieke cultuurhistorische elementen. De Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant 2010), zoals hieronder getoond, geeft inzicht in de actuele en potentiële cultuurhistorische en archeologische waarden.

Afbeelding 20: Cultuurhistorische waarden



De Cultuurhistorische waardenkaart is opgebouwd uit verschillende thema's, zoals historische bouwkunst, historische stedenbouw, historische geografie (lijnen en vlakken), historische groenstructuren en historische zichtrelaties. De locatie Ettenseweg 62-62A is gelegen in een cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang: 'Landgoederen en veenrelicten bij Zundert en Etten-Leur'. Het gebied bevat tal van sporen van vroegere turfwinning, onder meer in de vorm van turfvaarten. Een aantal wegen heeft historische waarde. Deze wegen vormen de herkenbaarheid van oude landschapspatronen als afspiegeling van de ontstaansgeschiedenis. Bij de ruimtelijke ontwikkeling zijn deze structuren sturend. Daarnaast wordt het bos aangrenzend aan de locatie gewaardeerd als historisch groen. De provincie heeft geen specifiek beleid voor historisch groen. De provincie wil dit groen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Voor het gehele grondgebied van Zundert is een analyse gemaakt van het gemeentelijke bodemarchief, die vervolgens is vertaald naar de gemeentelijke beleidskaart. Het gaat hierbij om de bewoningsmogelijkheden op basis van landschappelijke situatie, de inventarisatie van bekende archeologische informatie (vindplaatsen, onderzoeken, vondsten) en recente verstoringen. Deze gegevens zijn verwerkt tot een realistische, gebiedsdekkende archeologische verwachting voor het gemeentelijke grondgebied; de archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Een uitsnede hiervan wordt hieronder getoond.

Afbeelding 21: Archeologische beleidskaart



-  Archeologisch waardevol gebied 5:
Verwachtingswaarde archeologie middelhoog
(gebied met een middelhoge archeologische
verwachting).
Ontheffingscriteria:
- oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante
meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter
onder maaiveld.

-  Archeologisch waardevol gebied 6:
Verwachtingswaarde archeologie middelhoog
voor Paleolithische tot Neolithische vuursteen-
vindplaatsen (gebied met een specifieke
middelhoge archeologische verwachting);
Ontheffingscriteria:
- oppervlakte plangebied tot 10.000 vierkante
meter;
- diepte bodemingreep tot 40 centimeter
onder maaiveld.

Te zien is dat de locatie is gelegen in de gebieden 5 en 6. Het is zo dat indien er sprake is van overschrijding van het op de waardenkaart genoemde oppervlak én de diepte van de bodemingreep, er archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd (dit is gelijk aan de systematiek van vergunningverlening, zoals opgenomen in de Archeologieverordening van de gemeente Zundert). Gezien het beperkte oppervlak van de te bouwen woningen en bijgebouwen is nader archeologisch onderzoek niet nodig. Voor wat betreft het plangebied behoeven de waarden 5 en 6 (en 7) niet te worden opgenomen op de verbeelding (van het op te stellen (actualisatie)bestemmingsplan).

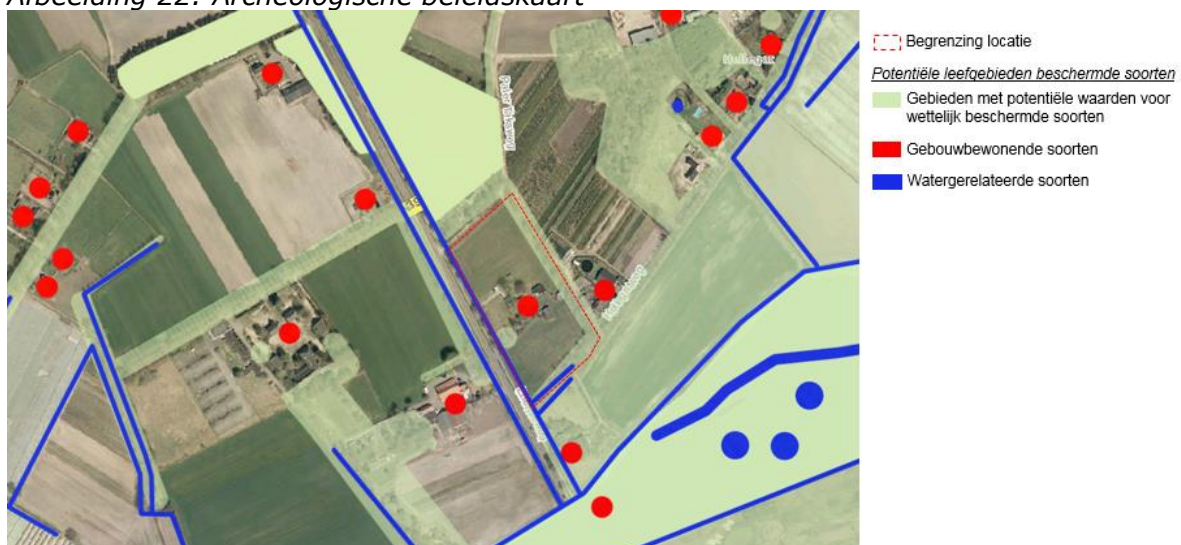
4.4. Ecologie

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (geen individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Om de uitvoerbaarheid en de vergunbaarheid van de voorgenomen ingreep te bepalen dient een actueel en volledig beeld te bestaan van het voorkomen van beschermde soorten (flora en fauna) op de ingreeplocatie of binnen de invloedsfeer ervan. Aan de hand hiervan dient de voorgenomen ingreep te worden getoetst aan de bepalingen in de Flora- en faunawet. De belangrijkste factoren die ten grondslag liggen aan natuurwaarden zijn de gunstige hydrologische situatie, de bodemopbouw, de variatie aan terreintype en het beheer. Onderhavige kaart geeft eerste indicatie van de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. De mogelijke habitats zijn afgeleid aan de hand van op kaart zichtbare bebouwing, landschapselementen en de aanwezigheid van oppervlaktewater.

Op de locatie bevinden zich opgaande beplantingen of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Er dient een quick scan te worden verricht naar de invloed van het onderhavige initiatief op de aanwezige flora- en fauna binnen het plangebied. Bij sloop van gebouwen kan de aanwezigheid van vleermuizen van invloed zijn. Op basis van de quick scan kunnen aanvullende onderzoeken of maatregelen noodzakelijk zijn.

Afbeelding 22: Archeologische beleidskaart



4.5. Geluid

Langs wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden. Deze zijn op basis van hun snelheidsregime gedezoneerd. Nieuwe geluidgevoelige functies zoals woningen dienen rekening te houden met de geluidszones. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). Voor wegverkeerslawaai is het plan, zoals te zien in onderstaande afbeelding, gelegen binnen de geluidzone van de Ettenseweg. Geluidsbelasting langs de Ettenseweg kan een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB geven. Een akoestisch onderzoek is derhalve vereist.

Afbeelding 23: Wegverkeerslawaai



4.6. Lucht

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt –al dan niet per saldo– niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);
- of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de regeling “niet in betekenende mate” (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de

grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woningen < 3.000). Wanneer er minder dan 3.000 woningen worden gerealiseerd, hoeft er volgens de Regeling NIBM geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd.

Het realiseren van de twee voorgenomen woningen vormt geen belemmering met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.7. Geur

Woningen zijn geurhindergevoelige objecten. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Om mede het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen, ligt om (agrarische) bedrijven een geurhindercontour heen of gelden er richtafstanden. Daarnaast mag, om niemand onevenredig in zijn belangen te schaden, een reeds bestaande activiteit geen hinder ondervinden binnen de bedrijfsvoering binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok. In onderstaande afbeelding wordt de planlocatie getoond op de provinciale kaart met veehouderijbedrijven.

Afbeelding 24: Veehouderijbedrijvenkaart



Rond een bedrijf kunnen zogenaamde "geurbelasting contouren" worden bepaald. Deze contouren geven de geurbelasting op een bepaalde plaats rond een bedrijf weer welke van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. De geurbelasting wordt uitgedrukt in aantallen

"Europese odour units" per kubieke meters (ou/m^3). De geurbelasting is onder andere afhankelijk van het aantal dieren, de aard van de stal en de afstand tot een bedrijf. Op basis van deze contouren kan beoordeeld worden of de ontwikkeling van een "geurgevoelig object" ter plaatse is toegestaan. Geurgevoelige objecten zijn locaties waar mensen wonen of regelmatig verblijven. In de omgeving van het plangebied bevinden zich alleen veehouderijbedrijven welke inmiddels zijn beëindigd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee voormalige agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn inmiddels gestopt, ook zijn er stallen gesloopt. Deze bedrijven veroorzaken geen geurhinder. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De geurhinder van veehouderijen vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het aangegeven plangebied.

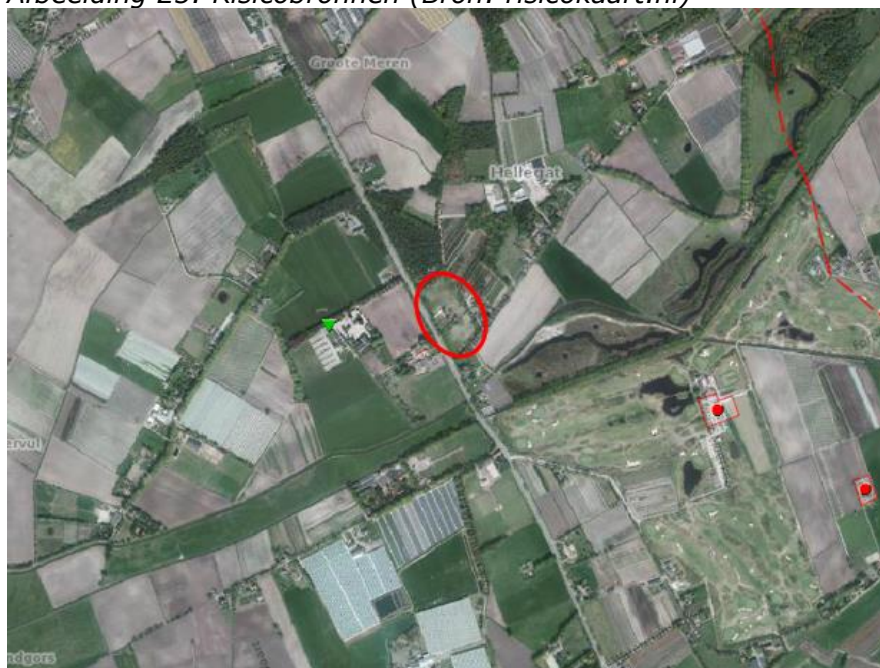
4.8. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Op basis van gegevens van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn eventuele risicobronnen geïntervieweerd. Eventuele risicobronnen zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 25: Risicobronnen (Bron: risicokaart.nl)



De dichtstbijzijnde risicobron (propan 4 m³) is gelegen op ruim 700 meter en de hogedruk aardgasleiding buisleiding ten oosten is gelegen op ruim 1.000 meter.

Op basis van bovenstaande afbeelding wordt geconcludeerd dat er in de omgeving van de planlocatie geen risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op onderhavige locatie.

4.9. Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanterbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zone-ring tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Ten behoeve van het aspect milieuzonering is onderzocht welke bedrijven in de omgeving de woningbouw zouden kunnen belemmeren. Hiertoe is het bestemmingsplan Buitengebied Zundert als uitgangspunt genomen. In onderstaande afbeelding zijn de dichtstbij gelegen bedrijven inzichtelijk gemaakt (1 t/m 6).

Afbeelding 26: omliggende bedrijven (Bron: BP Buitengebied Zundert)

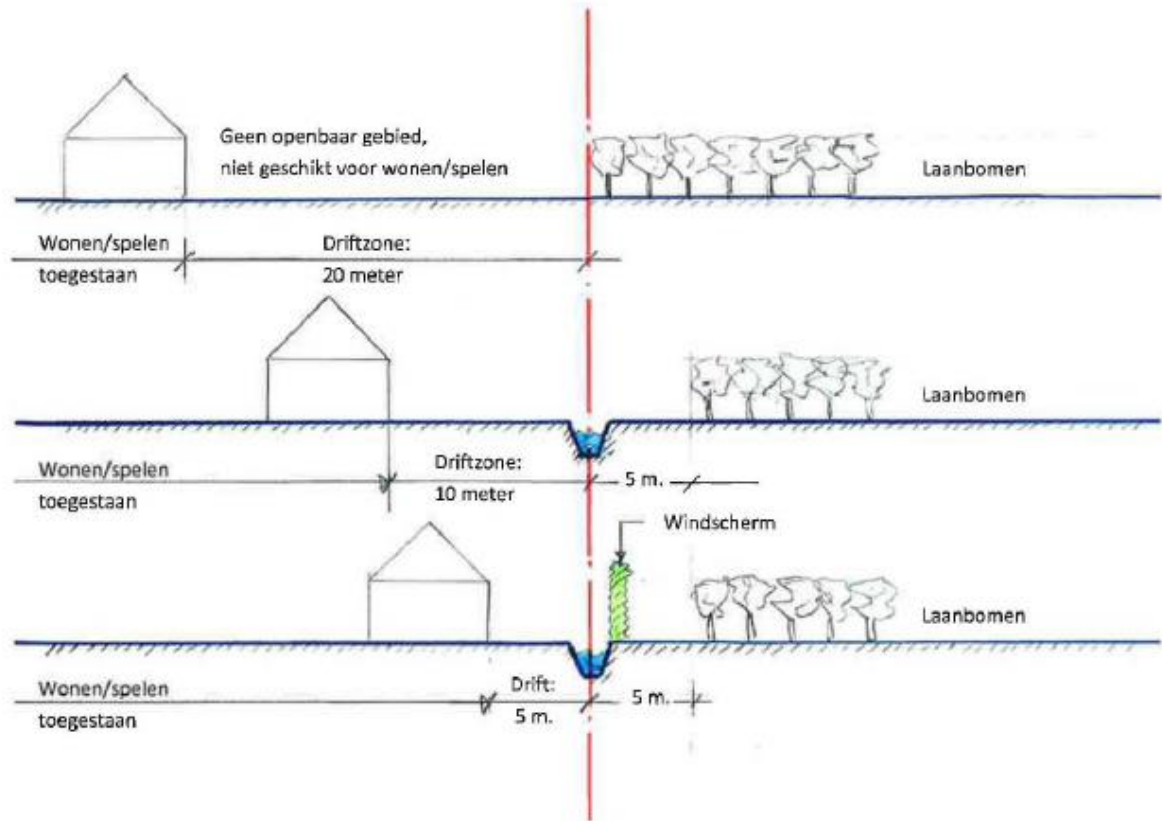


In onderstaande tabel zijn de bedrijven vernoemd waarbij de richtafstanden alsmede de werkelijke afstand tot aan de planlocatie is vermeld.

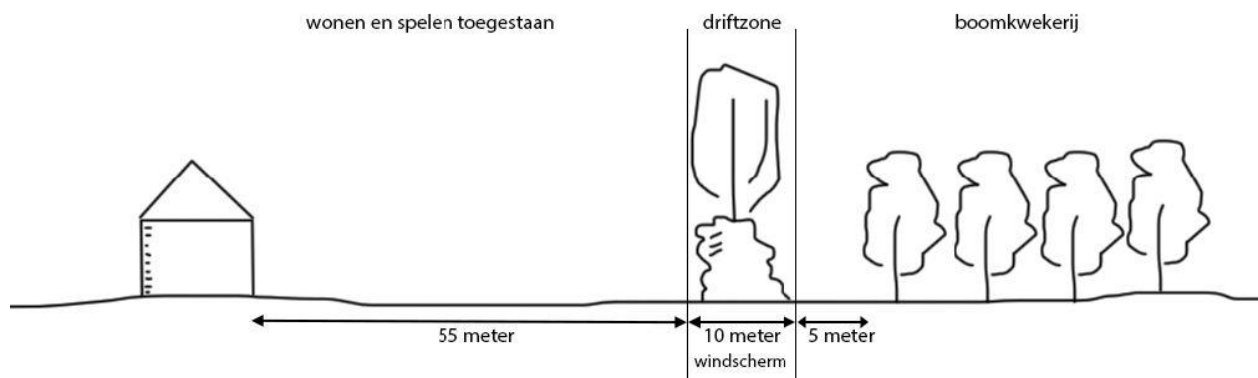
Nummer op de kaart	Bestemming	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
1	maatschappelijke voorzieningen in de vorm van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur, lichamelijke en geestelijke volksgezondheid	30	140
2	grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een boomteeltbedrijf [geen intensieve veehouderij]	30	230
3	afvalsorterings- en afvalopslagbedrijf [tweedehands materialen handel]	100 (worst case)	200
4	een grondgebonden agrarisch bedrijf/boomteeltbedrijf	30*	60
5	grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een boomteeltbedrijf [geen intensieve veehouderij]	30	80
6	grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een boomteeltbedrijf [geen intensieve veehouderij]	30	35

* De VNG-publicatie: Bedrijven en milieuzonering, vestigt bij akkerbouwbedrijven aandacht op de luchtkwaliteit. Als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan er tijdens bespuitingen drift optreden. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State voor drift van gewasbeschermingsmiddelen een afstand van 50 meter hanteert. Als aannemelijk wordt gemaakt dat een kleinere afstand toereikend is kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. De jurisprudentie over driftzones is gebaseerd op de fruitteelt inde Betuwe. In opdracht van de gemeente Zundert is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen in de boomteelt. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. december 2012. Het onderzoek betreft de driftblootstelling van bewoners en omstanders aan de gevolgen van bespuitingen. Het onderzoek gaat uit van de worst-case situatie (laanbomen). De teelt van hoge en/of lage gewassen kan immers niet door de regelgeving worden beperkt. Het staat iedere boomkweker vrij om te wisselen van soort als van hoge naar lage beplanting en omgekeerd. Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen blijkt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen in de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 m van de perceelsrand boomkwekerij, geen overschrijding optreedt van AELdermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De berekende gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden nog steeds, zij het marginaal, toegepast in de boomkwekerijen.

Onderstaande situaties kunnen zich voordoen:



Aan de Ettenseweg is onderstaande situatie van toepassing.



Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de nieuw te realiseren woningen op voldoende afstand zijn gelegen van de omliggende bedrijven. Hiermee is aangetoond dat voor de woningen een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en dat de bedrijven niet beperkt zullen worden in hun bedrijfsvoering.

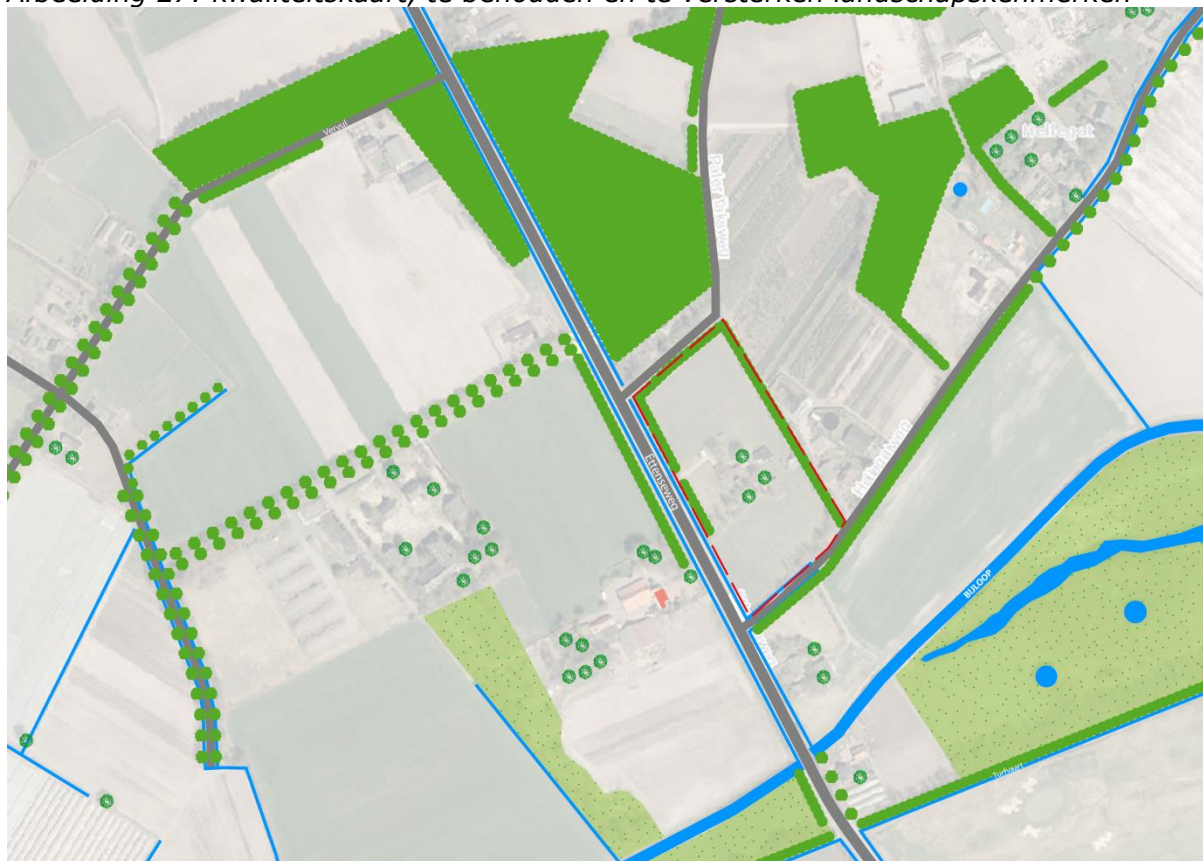
4.10. Landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De kwaliteitskaart geeft de te behouden, versterken en benutten karakteristieken en kwaliteiten van het gebied aan. Ruimtelijke kwaliteit is het respectvol omgaan met de aanwezige kwaliteiten van een gebied. Dat betekent niet het bevrozen van het bestaande, het gaat om aandacht voor de kwaliteit van een nieuwe ingreep en tegelijkertijd voor de ontwikkeling van de locatie. Eén en ander houdt in dat de specifieke gebiedskenmerken die het karakter van het landschap bepalen behouden en versterkt dienen te worden. Zoals de gelaagdheid in het landschap, de diverse karakteristieke landschapstypen, cultuurhistorische elementen, verkaveling- en occupatiepatronen, groene en blauwe landschapselementen, de gradiënten (overgangen), contrasten en afwisseling tussen open en gesloten landschappen. Het is wenselijk om de diversiteit en de contrasten in de landschapstypen in stand houden en als uitgangspunt nemen voor nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste gebiedskwaliteiten worden ontleend aan:

- Een samenhangende structuur met kleine bosjes, houtsingels, lanen en bomenrijen;
- Groene inpassing van woonerven met landschappelijke beplanting;
- De landschappelijke overgang van beekdallandschap (Bijloop en Turfvaart) naar zandgronden.

In onderstaande afbeelding is de locatie te zien binnen de kwaliteitskaart met daarin te behouden en te versterken landschapskenmerken.

Afbeelding 27: kwaliteitskaart, te behouden en te versterken landschapskenmerken



 Locatie

Groenstructuur

-  Bos
-  Houtsingel
-  Laan
-  Bomenrij
-  Solitaire bomen

Natuurlijk Landschap

-  Beekdal

Cultuurhistorie

-  Historische geografie (lijn)
-  Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Oppervlaktewater

-  Sloot
-  Beek
-  Poel

In onderstaande afbeelding wordt de kwaliteitsimpuls getoond van de toekomstige situatie.

Afbeelding 28: Kwaliteitsimpuls landschap



De landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls worden gevormd door de volgende aspecten:

- A. Groenblauwe stapsteen – versterking verbinding tussen bos en beekdal met bestaande waarden;
- B. Inpassing nieuwbouw met solitaire landschapsbomen en/of boomgroepen;
- C. Noordzijde – behoud open ruimte (afwisseling open en besloten) i.c.m. aanleg amfibieënpool.

Tevens vindt er een versterking plaats van open ruimte en zichtlijnen tussen de erven. De oriëntatie is op de aanliggende wegstructuur en de aansluiting is gericht op de bestaande korrelgrootte met voldoende open ruimte tussen de bebouwing.

Het perceel ondergaat een waardevermeerdering m.b.t. de grondwaarde.
Onderstaand is de berekening voor deze grondwaarde vermeerdering weergegeven.

Berekening grondwaarde vermeerdering

<i>Functie 1 huidig</i>	<i>Oppervlak m²</i>	<i>waarde/m²</i>	<i>Totaal</i>
bedrijven bouwvlak (bedrijfswoning)	216	€ 120,00	€ 25.920,00
bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	7.769	€ 60,00	€ 466.140,00
agrarisch	11.222	€ 6,50	€ 72.943,00
	19.207		€ 565.003,00

<i>Functie 2 toekomstig</i>	<i>Oppervlak m²</i>	<i>waarde/m²</i>	<i>Totaal</i>
wonen (2x500 m ²)	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
tuin 500 - 1000 m ² (2x500 m ²)	1.000	€ 150,00	€ 150.000,00
tuin 1000 - 2000 m ² (2x1000 m ²)	2.000	€ 50,00	€ 100.000,00
tuin vanaf 2000 m ² (overige tuin)	9.321	€ 10,00	€ 93.210,00
natuur	5.886	€ 1,00	€ 5.886,00
	19.207		€ 599.096,00

waardevermeerdering van het perceel € 34.093,00

20% kwaliteitsverbetering **€ 6.818,60**

Vanuit de richtlijnen van de provincie dient 20% van deze grondwaardevermeerdering te worden geïnvesteerd in het landschap. Bovenstaand is inzichtelijk gemaakt dat er circa € 6800 geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Het aanleggen en het beheren van landschapselementen zijn onderdeel van deze investering. Onderstaande tabellen geven een idee van de kosteninvestering waarmee wordt voldaan aan de compensatie van 20%.

Berekening van de investering in het landschap

Aanlegkosten:

Boomvormers

<i>Nederlandse naam</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>kosten per st.</i>	<i>kosten totaal</i>
Inheemse bomen (eik, els, esdoorn, populier etc.)	-	41	14-16	€ 45,00	€ 1.845,00
					€ 1.845,00

Bosplantsoen

<i>Nederlandse naam</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>%</i>	<i>aantal</i>	<i>kosten per st.</i>	<i>kosten totaal*</i>
Gelderse roos	Viburnum opulus	25	738	€ 1,58	€ 583,02
Zwarte vlier	Sambucus nigra	20	590	€ 1,58	€ 466,10
Sleedoorn	Prunus spinosa	20	590	€ 1,58	€ 466,10
Hazelaar	Corylus avellana	20	590	€ 1,58	€ 466,10
Hondsroos	Rosa canina	15	443	€ 1,58	€ 349,97
			2951		€ 2.331,29

Landschapselementen

element	norm per eenheid	totaal	eenheid	kosten totaal
poel ontgraven	€ 5,40	480	m ³	€ 2.592,00
poel beplanting	€ 0,60	300	m ²	€ 180,00
				€ 2.772,00

Totale aanleg + sloop kosten landschapsplan

€ 6.948,29

Beheerkosten:

Beplanting

Nederlandse naam	aantal	eenheid	kosten per eenh.	kosten 10 jaar
Inheemse bomen (5x per 10 jaar)	41	stuks	€ 1,16	€ 237,80
Bosplantsoen (2x per 10 jaar)	5900	m ²	€ 0,90	€ 10.620,00
				€ 10.857,80

Landschapselementen

beheer van:	kosten per jaar
poel oppervlakte > 300 m ²	€ 61,19
	€ 61,19

Totale beheerkosten per 10 jaar

€ 11.469,70

De totale investering in het landschap komt neer op een bedrag van circa **€ 18.500**. Dit is aanzienlijk meer dan het bedrag (€ 6.818,60) wat voorkomt uit de 20% van de waardevermeerdering van het perceel, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de te verrichten landschapsinvestering.

4.11. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Per woning dienen dat doorgaans twee parkeerplaatsen te zijn. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 19.376 m². Per woning is er daarom gemiddeld circa 9.688 m² grond per deelperceel beschikbaar. De percelen hebben een gezamenlijk bouwvlak van 5.000 m². Per deelperceel wordt binnen het bouwvlak ongeveer 240 m² bebouwd met een woning en (een) bijgebouw(en). Binnen de resterende vierkante meters bestaat derhalve voldoende ruimte om per woning twee parkeerplaatsen te realiseren. Tevens kunnen de bijgebouwen dienen als garage. Ook voor bezoekers bestaat er voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein.

Per woning wordt een inrit aangelegd. De afwikkeling van en naar de woningen via deze inritten, vindt plaats aan de Ettenseweg. De inritten worden aangelegd volgens de hiertoe geldende criteria en kunnen op basis van een positief besluit op een aanvraag om een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) worden gerealiseerd.

4.12. Milieueffectrapportage

De procedure van een milieueffectrapportage is bedoeld om de milieuaspecten in een vroeg stadium, integraal en compleet in de plan- en besluitvorming mee te nemen. Centraal staat in de procedure het milieueffectrapport waarin alle milieuaspecten voor minimaal één alternatief geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Een dergelijke procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan vast staat dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

De te beoordelen activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Naast de directe plicht tot een dergelijke procedure zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten met bijbehorende drempelwaarden aangegeven waarvoor eerst moet worden beoordeeld of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten en drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient een zogenaamde m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Door de wijziging in 2011 van het Besluit m.e.r. is het momenteel ook verplicht om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die in onderdeel D genoemd staan maar waarvoor de drempelwaarde niet wordt gehaald. Voor dergelijke plannen dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de drempelwaarden voldoen, dient in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling een toets aan "Bijlage III Europese richtlijn milieubeoordeling projecten" te worden uitgevoerd. Beoordeeld dient te worden of er belangrijke nadelige effecten voor het milieu kunnen optreden. In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan onderhavig plan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit plan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.13. Conclusie

Op basis van alle onderzochte aspecten, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan met betrekking tot de ontwikkeling van onderhavig plangebied.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die verband houden met het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing, de realisatie van het bouwplan en de daaruit voortvloeiende uitvoeringskosten (zoals planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken over de planherziening worden in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot het kostenverhaal vastgelegd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Indien tijdens de omgevingsvergunningprocedure bezwaren op het bouwplan worden ingebracht zal de initiatiefnemer – voor zover redelijkerwijs mogelijk en noodzakelijk – trachten bij de verdere uitwerking van het bouwplan rekening te houden met deze bezwaren en, indien gewenst, hierover in overleg te treden met eventuele bezwaarmakers.

6. Juridische aspecten

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de (milieu)effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten. Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel.

In onderhavig geval wordt de planontwikkeling opgenomen in het actualisatie-bestemmingsplan van de gemeente Zundert. Dit bestemmingsplan wordt daarna als (voor)ontwerp ter inzage gelegd. Middels de hierbij behorende communicatielijnen wordt ook onderhavige planontwikkeling ter toetsing voorgelegd aan alle relevante gesprekspartners zoals de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap.

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Daarbij bestaat de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro). Op het ontwerp kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.

6.1. Digitale oplevering

Er bestaat een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Onderhavig plan wordt (als onderdeel van het actualisatie-bestemmingsplan) via deze voorziening gepubliceerd.

Het digitaliseren van een plan bestaat uit:

- het IMRO coderen van verbeelding volgens het meest recente IMRO-model;
- het koppelen van de benodigde (en door gemeente gewenste) documenten aan het IMRO-bestand.

Hierdoor wordt het bevoegd gezag in staat gesteld om onderhavig ruimtelijk ordeningsproces en -procedure digitaal te gebruiken en beschikbaar te stellen. Een plan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd waarbij men in de gelegenheid wordt gesteld om de documenten van de voorgestane ontwikkeling te raadplegen.