

Bijlage 3

Ruimtelijke onderbouwing Oekelsebaan
47 te Rijsbergen

Ruimtelijke onderbouwing

“Oekelsebaan 47 te Zundert”

Datum: 2014-09-16
Projectnummer: 131050

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsbrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

- Titel:** Ruimtelijke onderbouwing
"Oekelsebaan 47 te Zundert"
- Opdrachtgever:** E.M. Wortelboer Holding B.V.
Oekelsebaan 47
4881 NE ZUNDERT
- Ontwerp:** 
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl
- Contactpersoon:** L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl
- Projectnummer:** 131050
- Rapportnummer** 131050.01
- Datum:** 16 september 2014

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding & doel	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Huidige Situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	8
3.1	Algemeen.....	8
3.2	Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO).....	8
3.3	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	9
3.4	Bestemmingsplan Buitengebied Zundert	11
3.5	Structuurvisie Plus	12
Hoofdstuk 4	Toekomstige situatie	13
4.1	Nieuwe situatie.....	13
4.2	Ruimtelijke kwaliteit	13
4.3	Landschappelijke inpassing	14
Hoofdstuk 5	Motivatie	16
Hoofdstuk 6	Ruimtelijke onderbouwing.....	17
6.1	Planologische onderbouwing	17
6.2	Stedenbouwkundige onderbouwing	17
6.3	Parkeren	17
6.4	Watertoets.....	17
Hoofdstuk 7	Milieuaspecten.....	18
7.1	Geluid	18
7.2	Archeologie.....	18
7.3	Cultuurhistorie.....	19
7.4	Bodemgesteldheid.....	19
7.5	Hinder	19
7.6	Luchtkwaliteit	20
7.7	Externe veiligheid	21
7.8	Flora en Fauna	22

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Op de locatie Oekelsebaan 47 is een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een paardenhouderij. De locatie heeft in verkoop gestaan en is inmiddels verkocht. Het bedrijf wat de nieuwe eigenaar daar willen vestigen bestaat uit een combinatie van fokkerij, africhtingstal en een pensionstalling.

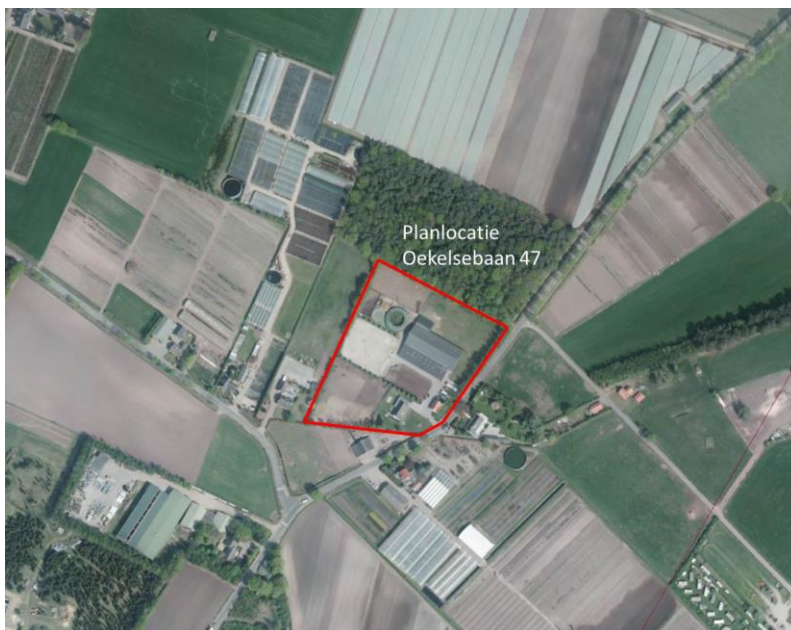
De paardenhouderij kent een grote diversiteit aan verschijningsvormen. Zo zijn er de zuiver agrarische bedrijven, waar uitsluitend paarden worden gefokt en opgefokt, die als hengstenhouderij in gebruik zijn of waar paarden voor de melkproductie worden gehouden.

In meerderheid echter gaat het om bedrijven waar al dan niet in overwegende mate niet-agrarische activiteiten worden ondernomen. Genoemd kunnen worden de trainings- en africhtingstallen, al dan niet als onderdeel van een fok- en opfokstal, de sportstallen, de handelsstallen en de pensionstallen. Veelal betreft het een mengvorm van activiteiten. Met uitzondering van maneges verschilt de wijze waarop paarden worden gehouden niet, althans onvoldoende, om onder alle omstandigheden een strikt onderscheid te (blijven) maken.

Het doel van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het verruimen van de definitie van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'paardenhouderij' op de locatie. Waarbij het voornemen is een specifieke nevenactiviteit op te nemen in het bestemmingsplan ten behoeve van de nevenactiviteit 'pensionstalling'. De pensionstalling wordt een ondergeschikte nevenactiviteit van de productiegerichte paardenhouderij op de locatie. Hierbij geldt dat de nevenactiviteit 1/3 mag bedragen van de bedrijfsomvang. Op deze specifieke locatie is dit goed voor 8 pensionpaarden. De onderbouwing dient als goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Oekelsebaan in het buitengebied van Zundert. De Oekelsebaan is een verbindingsweg tussen de Meirseweg en Kruispad en loopt zowat evenwijdig aan de Bredaseweg (deze loopt van Zundert naar Rijsbergen). Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Zundert, Sectie R, onder de nummers 647 en 646. In figuur 1 is de planlocatie Oekelsebaan 47 weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto – Oekelsebaan 47 - Zundert

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De planlocatie Oekelsebaan 47 te Zundert ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is. In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie van de locatie beschreven.

Hoofdstuk 5 geeft een motivatie voor de planontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven. Deze wordt opgedeeld in de planologische- en stedenbouwkundige onderbouwing, parkeren en de watertoets.

Hoofdstuk 7 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige Situatie

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Oekelsebaan 47 is in de bestaande situatie een paardenhouderij aanwezig. Het bedrijf bestaat op dit moment uit diverse bedrijfsbebouwing. Op de locatie zijn de volgende bouwwerken en aanhorigheden aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- paardenstal/binnenrijbak;
- loods;
- berging;
- trainings-stapmolen;
- longercirkel;
- buitenrijbak;
- paddocks;
- weides.

De grootte van de locatie waar de paardenhouderij op gevestigd is bedraagt 1.75.65 ha, waarvan 1.02.35 ha cultuurgrond. De locatie is onderverdeeld in twee percelen:

- ZDT, sectie R, nummer 646;
- ZDT, sectie R, nummer 647.

Op de locatie is een milieuvergunning van kracht (beschikingsdatum 20 februari 2003) voor het houden van:

- 19 volwassen paarden, 3 jaar en ouder;
- 15 paarden in opfok, jonger dan 3 jaar.



Figuur 2: Luchtfoto bestaande situatie locatie Oekelsebaan 47



Figuur 3: Foto's bestaande situatie Oekelsebaan 47

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing worden de beleidskaders van provincie en gemeente uiteengezet. In de onderhavige onderbouwing is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Oekelsebaan 47 opgenomen.

3.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO)

De Provinciale Staten hebben op 7 februari 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. Ontwikkelen

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

2. Beschermen

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

3. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

4. Stimuleren

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

Uit figuur 4 blijkt dat de planlocatie gelegen is in het accentgebied agrarische ontwikkeling. Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven: gemengd landelijk gebied en accentgebied agrarische ontwikkeling. Het accentgebied wordt gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie.

In deze gebieden ziet de provincie ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. De nevenactiviteit die op de planlocatie Oekelsebaan 47 gaat plaatsvinden is gerelateerd aan het buitengebied. Het bedrijf staat ten dienste van de agrarische sector, hoofdzakelijk de productiegerichte paardenhouderij. De voorgenoemde activiteiten op de planlocatie past in de SVRO.



Figuur 4: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

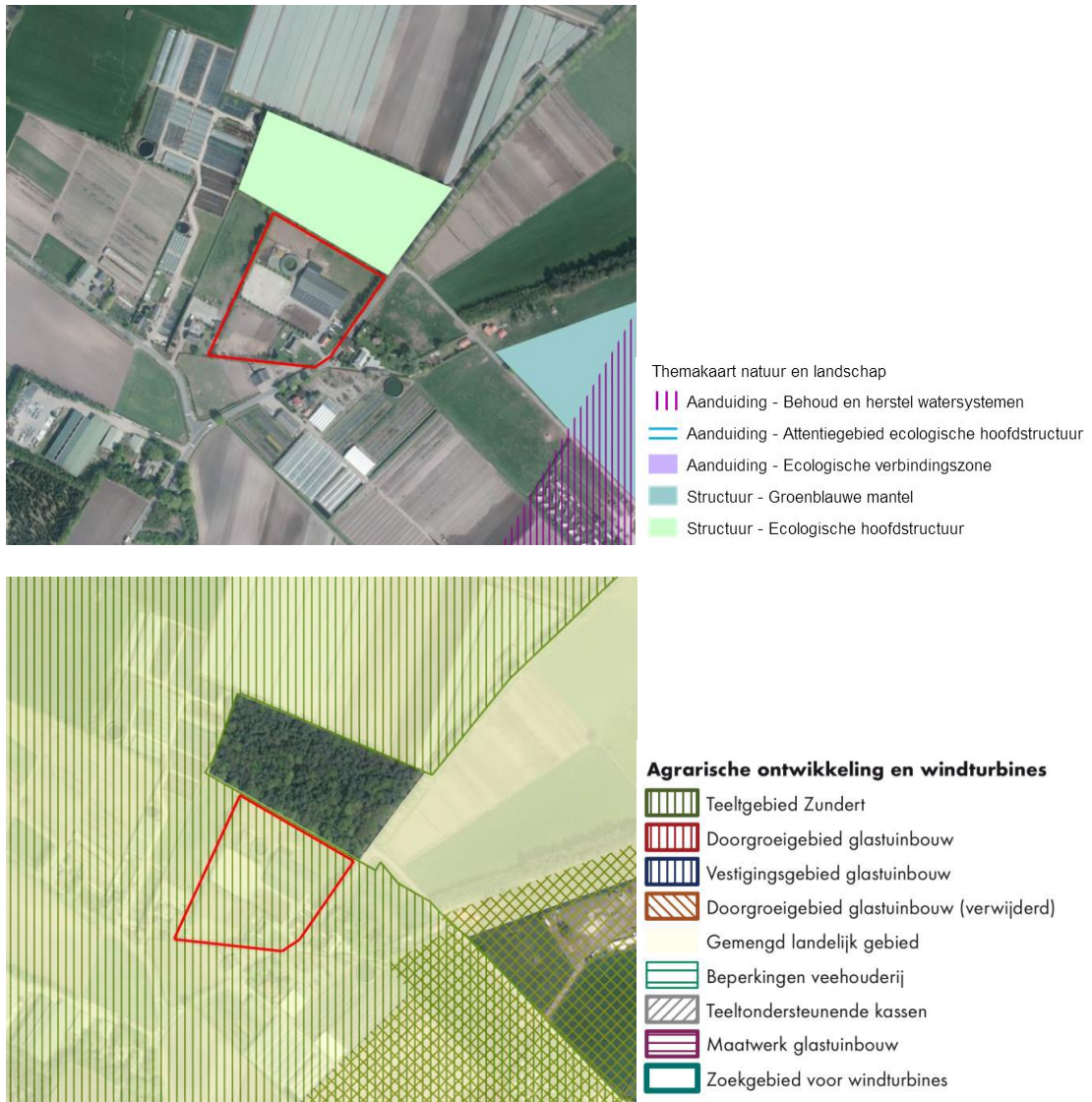
In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

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

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In figuur 5 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 weergegeven voor de locatie Oekelsebaan 47. Uit figuur 5 blijkt dat de planlocatie Oekelsebaan 47 aangemerkt is als 'gemengd landelijk gebied' en 'teeltgebied Zundert'. Verder ligt de planlocatie nabij een gebied wat aangemerkt is als 'Ecologische hoofdstructuur'.



Figuur 5: Uitsneden kaarten behorend bij Verordening ruimte 2014

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast stelt het regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Verder bepaalt de ecologische hoofdstructuur dat zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.

De beoogde planontwikkeling heeft geen invloed op de ecologische hoofdstructuur omdat de planlocatie niet is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur maar net erbuiten.

Gemengd landelijk gebied

Het gemengd landelijk gebied onderscheidt, ten behoeve van een goede ruimtelijk ordening, gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Het is binnen de Verordening Ruimte toegestaan binnen een agrarisch bouwperceel te voorzien in een niet-agrarische functie (artikel 7.6, lid 2).

Op de planlocatie is op dit moment een agrarisch bedrijf gevestigd met de aanduiding paardenhouderij. De beoogde ontwikkeling op de locatie is dat er een productiegerichte paardenhouderij gevoerd wordt met een nevenactiviteit in de vorm van een pensionstalling (max 8

paarden). Deze nevenactiviteit wordt uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing op de locatie. Doordat er op de locatie alleen een inhoudelijk verandering plaatsvindt, vind er geen aantasting plaats van eventuele waarden op de locatie. Met de beoogde ontwikkeling op de locatie wordt nog steeds als hoofdzaak een agrarisch bedrijf gevoerd in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij.

In paragraaf 4.2 en 4.3 wordt ingegaan op artikel 3.1 (Bevordering ruimtelijke kwaliteit) en artikel 3.2 (Kwaliteitsverbetering van het landschap) van de Verordening ruimte 2014.

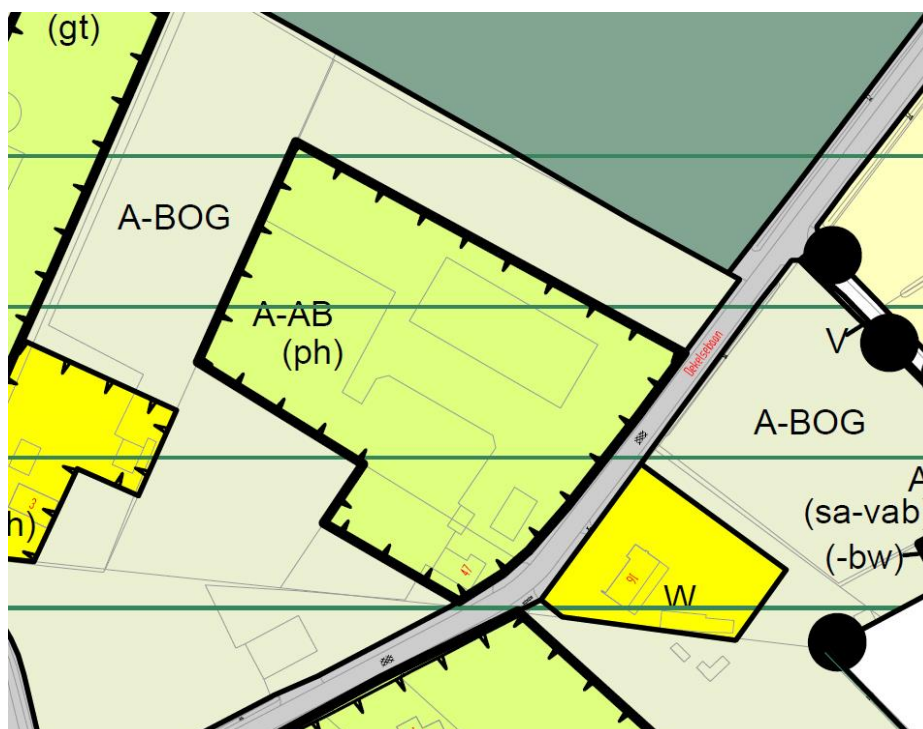
3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 4 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert.

De locatie Oekelsebaan 47 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met daarbij de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Over de locatie ligt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

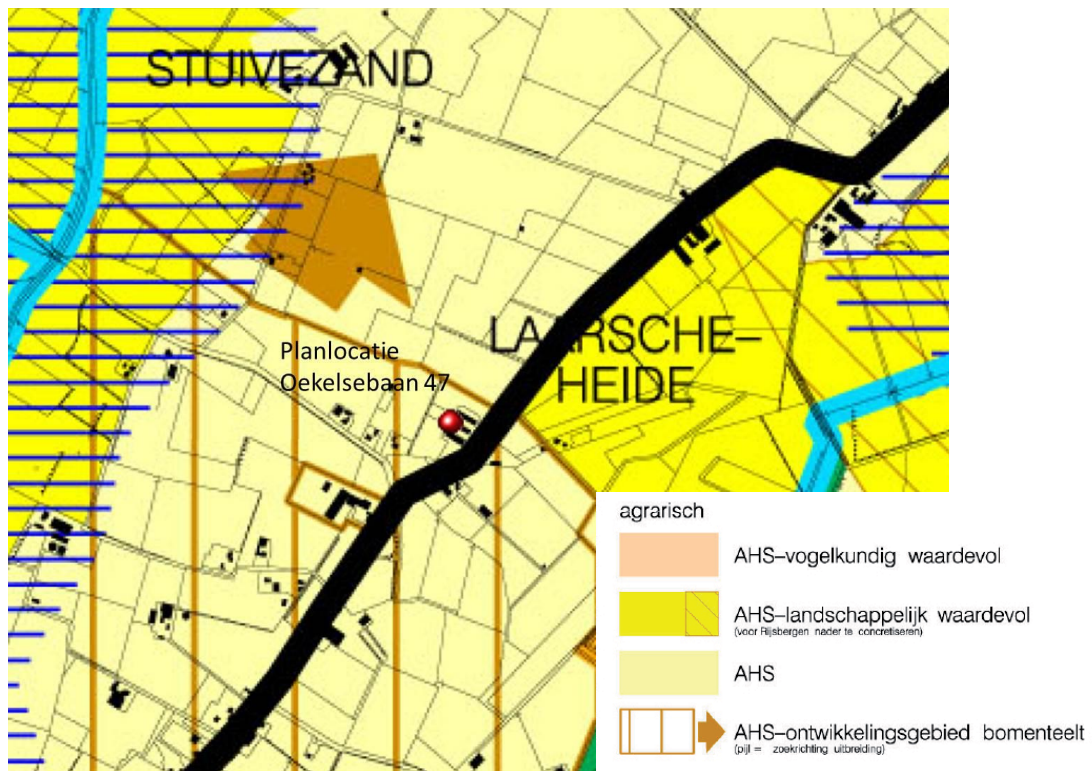
Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'paardenhouderij' is een productiegerichte paardenhouderij toegestaan. Een productiegerichte paardenhouderij houdt in: een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het door middel van een gericht fok- en/of africhtingsprogramma trachten een paard op een hoger niveau te brengen, waardoor de waarde van dat paard in het economische verkeer toeneemt, zoals (op)fokbedrijven, hengstenstrations, africhtings- en trainingsbedrijven.

De beoogde kernactiviteiten op de locatie zijn het fokken en opfokken van paarden, het africhten van eigen gefokte paarden en paarden van derden, handel in paarden en een pensionstal. Deze pensionstal valt onder gebruikgerichte paardenhouderij welke in strijd is met de vigerende bestemming in bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Gebruikgerichte paardenhouderij houdt in: een niet-agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op (de ondersteuning bij) het gebruik van het paard als hulpmiddel voor de recreërende mens, zoals maneges, paardenverhuurbedrijven en paardenstallingsbedrijven. Het voornemen is om op de locatie het volgende op te nemen: 'specifieke vorm van bedrijf – nevenactiviteit paardenpension'. Dit om de gebruikgerichte paardenhouderij mogelijk te maken op de locatie in de vorm van een pensionstalling (max 8 pensionpaarden).



Figuur 6: Uitsnede verbeelding behorend bij bestemmingsplan Buitengebied Zundert

3.5 Structuurvisie Plus



De StructuurvisiePlus van de gemeente Zundert, welke op 14 februari 2002 door de gemeenteraad van Zundert is vastgesteld, geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening en anderzijds is het richtinggevend aan deze nieuwe ontwikkelingen om te komen tot een gewenst ruimtelijk beeld in 2015.

In de AHS staat instandhouding en versterking van de landbouw voorop. Naast de landbouw biedt de AHS volop mogelijkheden voor recreatie en toerisme. Voorwaarde is wel dat agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en dat adequate landschappelijke inpassing plaats vindt.

De beoogde ontwikkeling op de locatie betreft een nevenactiviteit die gerelateerd is aan de agrarische hoofdactiviteit en past binnen de beleidsregels van de structuurvisie Plus van de gemeente Zundert.

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

4.1 Nieuwe situatie

Het voornemen is om op de locatie een paardenhouderij te vestigen met een gedeelte opfok, africhting en fokkerij met als nevenactiviteit een pensionstalling. De locatie is bij uitstek hiervoor geschikt. De bedrijfsgebouwen worden enkel intern verbouwd. Aan de situering en functie van de gebouwen wordt niets veranderd.

De omvang van het bedrijf in de toekomstige situatie is als volgt:

- 2 merries (3 jaar en ouder) voor de fokkerij;
- 4 paarden voor de handel;
- 4 paarden voor de opfok (jonger dan 3 jaar);
- 8 paarden voor africhting/ training;
- 8 paarden voor pensionstalling.

In totaal komen op de locatie 26 stallen. Voor minder dan de helft wordt de locatie alleen gebruikt voor pensionstalling. De pensionstalling genereert een vast inkomen voor de paardenhouderij.

Kernactiviteiten

De kernactiviteiten van de paardenhouderij bestaan uit:

Het fokken en opfokken van paarden

Het fokken van paarden zal één van de activiteiten zijn binnen het bedrijf. Daarnaast worden de veulens en de opgroeierende paarden opgefokt. De werkzaamheden die benodigd zijn is het dagelijks verzorgen en trainen van de paarden.

Africhten van eigen gefokte paarden en paarden van derden

Het africhten van eigen gefokte paarden. De werkzaamheden die benodigd zijn is het dagelijks verzorgen en trainen van de paarden en het uitbrengen van de paarden op wedstrijden.

Handel in paarden

De eigen gefokte paarden en opgekochte paarden verhandelen via keuringen, shows, wedstrijden en bezichtigingen op het bedrijf.

Pensionstal

Het houden van paarden van derden.

4.2 Ruimtelijke kwaliteit

Een plan moet een verantwoording bevatten (Artikel 3.1 + 3.2, Verordening ruimte) dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en toepassing is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen de toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6., tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Op de locatie Oekelsebaan 47 gaat het om een bestaande situatie waarbinnen een verbreding van de bestemming plaats vindt. Deze ontwikkeling is niet van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Het betreft geen uitbreiding of het oprichten van nieuwe bouwwerken.

4.3 Landschappelijke inpassing

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording:

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

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

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

Voor de uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant een notitie opgesteld. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening Ruimte 2014, ook toepassing geven aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014

De notitie biedt:

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

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goed landschappelijke inpassing.
- Categorie 3:

Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De beoogde ontwikkeling valt onder categorie 1. De ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Oekelsebaan 47 te Zundert heeft nauwelijks landschappelijke invloed, er wordt geen kwaliteitsverbetering van het landschap geëist. Op de locatie vindt er geen tot minimale verandering plaats. De huidige bebouwing op de locatie blijft gehandhaafd. Alleen aan de binnenkant van de gebouwen worden aanpassingen gedaan.

Hoofdstuk 5 Motivatie

Aan de hand van voorgaande en komende hoofdstukken kan gesteld worden dat het voorgenomen initiatief op de locatie Oekelsebaan 47 te Zundert, beleidsmatig, alsook vanuit ruimtelijke, - functionele- en milieutechnische aspecten, verantwoord inpasbaar is.

Het voorgestane initiatief sluit aan bij zowel het gemeentelijk als bij het provinciaal beleid. De gemeente Zundert heeft haar beleid, waarbij dit plan aansluit, geformuleerd in de beleidskaders 'Structuurvisie Plus'. Provinciaal sluit het aan op 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en 'Verordening ruimte 2014'.

Hoofdstuk 6 Ruimtelijke onderbouwing

6.1 Planologische onderbouwing

Binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert zijn geen afwijkingen of wijzigen mogelijk om een pensionstalling als nevenactiviteit op te richten bij een paardenhouderij. De pensionstallen omvat maximaal 1/3 van de bedrijfsvoering en wordt daarom gezien als nevenactiviteit bij de agrarische paardenhouderij. De agrarisch paardenhouderij blijft hoofdactiviteit, hierdoor verandert er planologisch niets aan de bestemming van de locatie, er wordt enkel een nevenactiviteit toegevoegd.

6.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

De planlocatie bestaat uit bebouwing in het buitengebied. De kern van Zundert ligt ten zuidwesten van de planlocatie. In de omgeving van de planlocatie bestaat het buitengebied uit verspreid staande bebouwing. De bebouwing op de planlocatie blijft gelijk aan de huidige situatie. Alleen de functie van de bebouwing wordt verbreed.

6.3 Parkeren

Op het terrein zelf is voldoende ruimte om voldoende parkeerplaatsen te voorzien. Uitgangspunt is 0,5 parkeerplaats per paardenbox. Voor de situatie Oekelsebaan 47 geldt 0,5 pp x 26 boxen = 13 parkeerplaatsen benodigd.

6.4 Watertoets

Grondwaterbeschermingsgebied:

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Riolering en infiltratie:

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent. Op de planlocatie is al een bestaande riolering aanwezig, middels de voorgestane ontwikkeling wordt op de locatie geen riolering aangelegd of verlegd.

Het waterschap is voorstander van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel. Aangezien het voorgestane plan buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en er geen uitbrieding van verharding plaats vindt, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Watertoets:

De toename van het verhard oppervlak is kleiner dan 2000m². Bij een toename minder dan 2000m² is geen watertoets benodigd. De toename van de verharding van de locatie bedraagt 0 m².

Hoofdstuk 7 Milieuaspecten

7.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

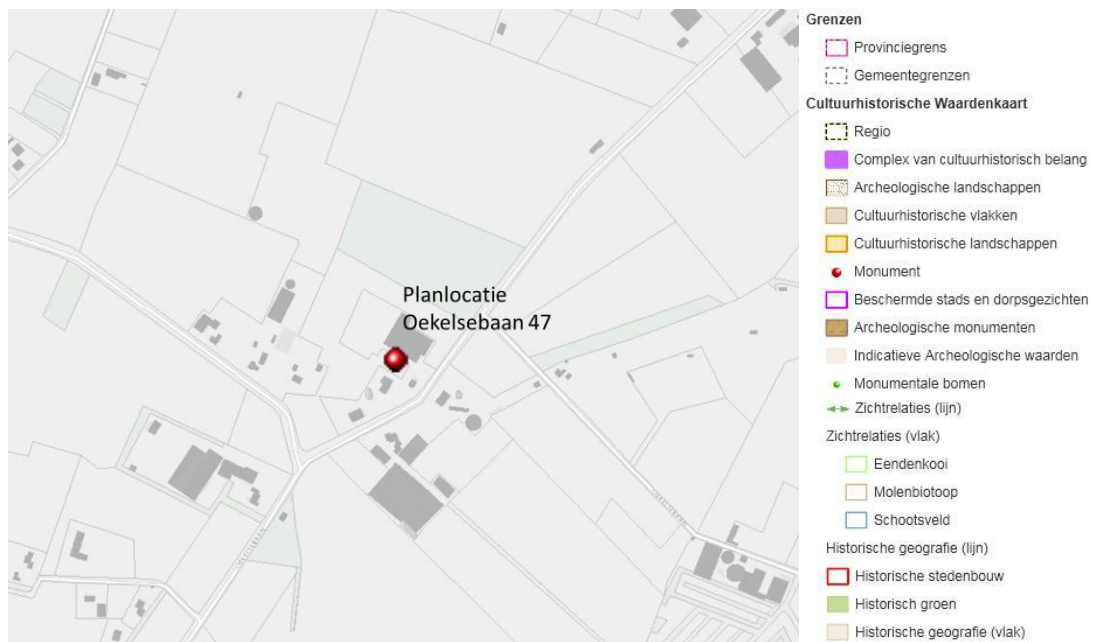
In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

In de huidige situatie is op de locatie een bedrijfswoning en bedrijfspanden gesitueerd. De bedrijfswoning aan de Oekelsebaan 47 is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De huidige situatie blijft behouden.

Door de beoogde ontwikkeling zal er in de zin van de Wet geluidhinder geen verandering plaats vinden op de locatie. Een verder onderzoek zal dan ook niet benodigd zijn.

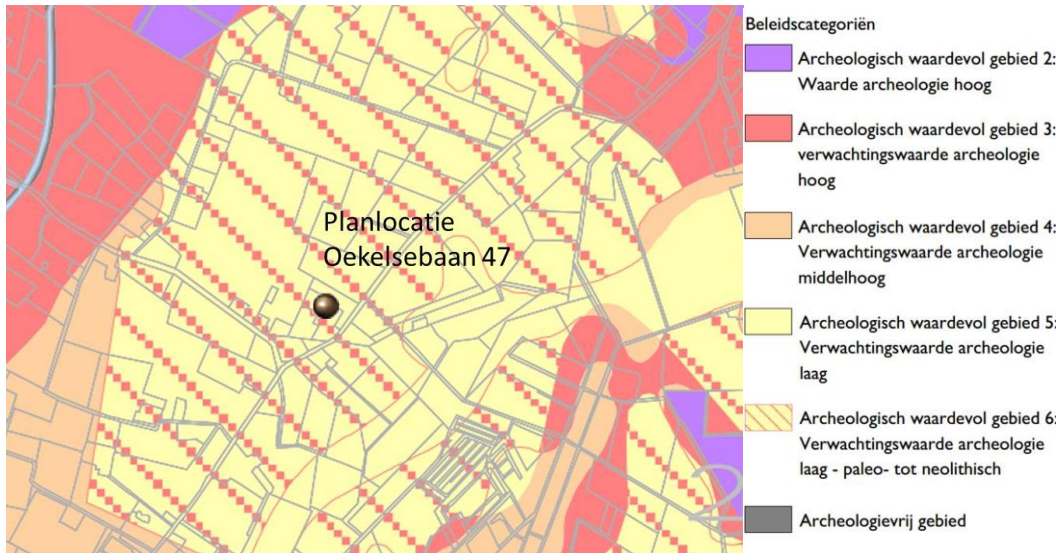
7.2 Archeologie

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2012 van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is. De Cultuurhistorische Waardenkaart 2012 is te zien in figuur 7.



Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2012

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is weergegeven dat op de locatie geen cultuurhistorische- dan wel archeologische waarden aanwezig zijn. Een archeologische onderzoek voor de locatie Oekelsebaan 47 wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht.



Figuur 8: Uitsnede beleidskaart, Nota Archeologie, gemeente Zundert

In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012 zijn de hoge archeologische tot middelhoge archeologische waarden beschermd door middel van een dubbelbestemming. Over de planlocatie is geen dubbelbestemming opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Op de Nota Archeologie gemeente Zundert, behorende bij Bestemmingsplan Buitengebied Zundert 2012, is aangegeven dat de planlocatie is gelegen in 'Archeologisch waardevol gebied 6: verwachtingswaarde archeologie laag – paleo – tot neolithisch'.

Bij de beoogde ontwikkeling op de locatie wordt niets veranderd aan de huidige situatie. Hierdoor komen eventuele archeologische waarden niet in het geding. Een archeologisch onderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

7.3 Cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de omgeving van de planlocatie Oekelsebaan 47 zijn geen objecten die van belang zijn voor de cultuurhistorie. Op de planlocatie zijn geen waarden aangegeven die verder van belang zijn voor de cultuurhistorie. Door de beoogde ontwikkeling aan de Oekelsebaan 47 worden cultuurhistorische waarden niet belemmerd.

7.4 Bodemgesteldheid

De bodemkwaliteit wordt door de ontwikkelingen op de planlocatie Oekelsebaan 47 niet verstoord. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd op de locatie, hierdoor wordt de grond niet geroerd. Doordat er geen activiteiten plaatsvinden in de bodem wordt een bodem onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

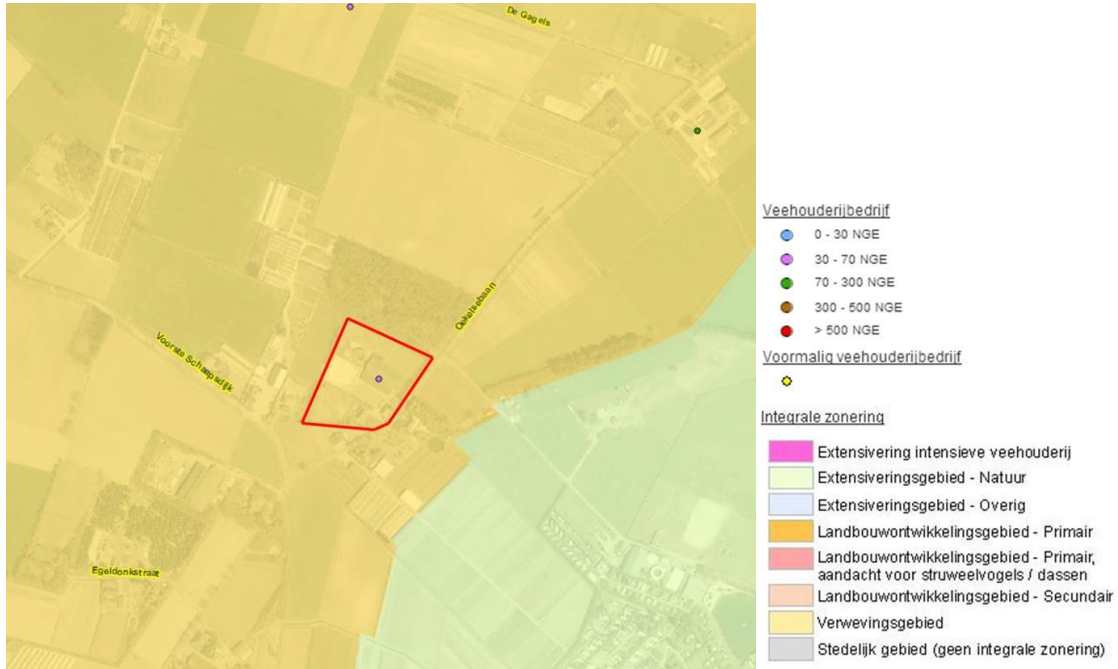
7.5 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in 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 gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

In de omgeving van de planlocatie Oekelsebaan 47 zijn geen veehouderijen gesitueerd. Bij veehouderijen dient een vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelige bebouwing zoals een woning

aangehouden te worden. Provincie Noord-Brabant heeft een kaart met daarop de huidige en voormalige veehouderijbedrijven aangegeven. Een uitsnede van de kaart is weergegeven in figuur 9.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie levert geen belemmering op voor de bedrijfsvoering/ontwikkeling van een veehouderij. Aangezien dat de veehouderijbedrijven allemaal op voldoende afstand liggen.



Figuur 9: Uitsnede Veehouderijkaart Noord-Brabant

7.6 Luchtkwaliteit

Conform de Wet luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO₂.

In de Regeling NIBM worden bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorieën vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM. De Regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- inrichtingen, hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen.

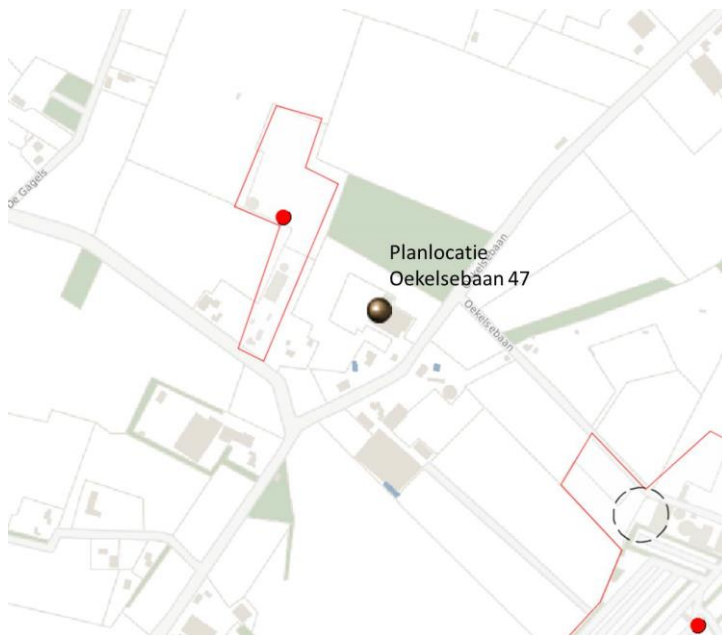
De ontwikkeling op de locatie Oekelsebaan 47 valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën. Daarnaast zijn veehouderijen niet opgenomen in de Regeling NIBM. Wel is in de handreiking fijn stof en veehouderijen een vuistregel opgenomen waarmee voor de uitbreiding van

veehouderijen gekeken kan worden of de ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Deze vuistregel gaat uit van aantal dieren.

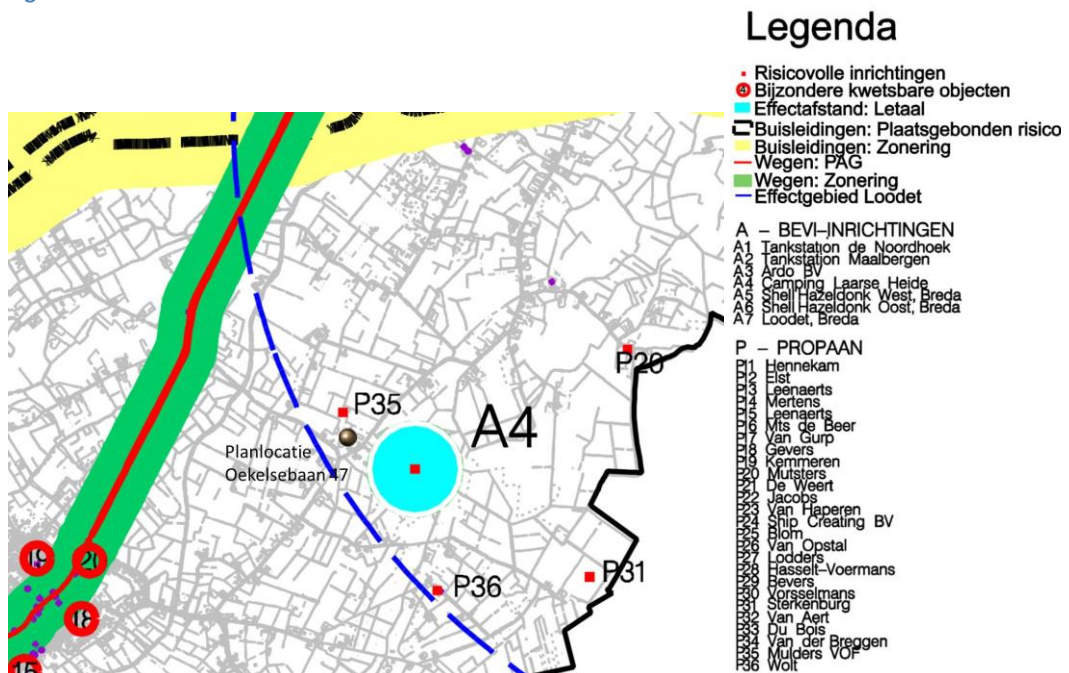
Op de locatie Oekelsebaan 47 vindt geen toename plaats van dieren en ook niet van gebouwen. Daarnaast is in het kader van Regeling ammoniak en veehouderij voor de categorie paarden geen fijn stofemissiefactor (g PM10/dier/jaar) vastgesteld. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

7.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren van de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 10: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant



Figuur 11: Uitsnede Signaleringskaart, gemeente Zundert

In figuur 10 wordt de risicokaart van de planlocatie weergegeven. Uit de risicokaart blijkt dat op korte afstand van de planlocatie boomkwekerij is gelegen met een opslagplaats voor Propaan (propaantank ca. 5 m³). Deze locatie heeft geen PR-10-6. De veiligheidsafstand op basis van het Barim is 10 meter. De planlocatie ligt hier ruim buiten. Figuur 11 geeft inzicht in de aanwezigheid van invloedsgebieden, en laat zien dat het invloedsgebied van Loodet BV op Hazeldonk valt over de planlocatie. Invloedsgebieden hebben een relatie met opslag/gebruik van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, met transport van gevaarlijke stoffen over wegen en/of transportleidingen. Het grote cirkelvormige invloedsgebied van Loodet BV, met een diameter van 9 km, volgt uit de QRA die behoort bij de oprichtingsvergunning (2004) van het bedrijf. Loodet BV ligt binnen de gemeente Breda. Inmiddels is er door Loodet BV een revisievergunning aangevraagd, waarvoor een nieuwe QRA is opgesteld. Deze QRA is inmiddels beoordeeld en akkoord bevonden. Op korte termijn zal er een ontwerpbesluit Wet milieubeheer voor Loodet BV bekend worden gemaakt. De nieuwe QRA geeft aan dat het invloedsgebied belangrijk kleiner is dan die van de oude QRA. Volgens de nieuwe QRA blijft het invloedsgebied beperkt tot 265 meter van de inrichting en daarmee volledig binnen de gemeentegrenzen van Breda. De situatie op de risicokaart kan pas worden gewijzigd, zodra de milieuvergunning onherroepelijk is geworden. De procedure rondom de omgevingsvergunning zal naar verwachting sneller verlopen dan die van de milieuvergunning, zodat afstemming op de nieuwe QRA verantwoord is.

7.8 Flora en Fauna

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrictlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Fauna wet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrictlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermde amfibiesoorten voorkomen. De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Voor de planontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt en/of bomen gekapt.

Gelet op het bovenstaande en de ontwikkeling op de locatie Oekelsebaan 47 kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.