

Bijlage 6

Ruimtelijke onderbouwing Oude Heistraat
26-28 te Achtmaal

Ruimtelijke onderbouwing

“Oude Heistraat 26-28 te Achtmaal”

Datum: 2016-02-04
Projectnummer: 130731

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing
"Oude Heistraat 26-28 te Achtmaal"

Opdrachtgever: F. Pinxteren
Oude Heistraat 26
4886 LG Achtmaal

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 130731

Rapportnummer 130731.01

Datum: 04 februari 2016

Ruimtelijke onderbouw

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Huidige Situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	9
3.1	Europees- en rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Beleid gemeentelijk niveau	16
Hoofdstuk 4	Toekomstige situatie	19
4.1	Nieuwe situatie.....	19
4.2	Ruimtelijke kwaliteit	20
4.3	Landschappelijke inpassing	21
Hoofdstuk 5	Motivatie	22
Hoofdstuk 6	Ruimtelijke onderbouwing.....	23
6.1	Planologische onderbouwing	23
6.2	Stedenbouwkundige onderbouwing	23
6.3	Parkeren	23
Hoofdstuk 7	Milieuaspecten.....	24
7.1	Geluid	24
7.2	Cultuurhistorie en archeologie	24
7.3	Bodemgesteldheid	26
7.4	Bedrijven en milieuzonering	27
7.5	Water.....	29
7.6	Luchtkwaliteit	31
7.7	Externe veiligheid	31
7.8	Flora en Fauna	32
7.9	Besluit milieueffectrapportage.....	33
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	34
8.1	Economische uitvoerbaarheid	34
Bijlagen	35	

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

De planlocatie Oude Heistraat 26-28 ligt in het buitengebied ten zuidoosten van de kern van Achtmaal. Op de planlocatie staat een langgevelboerderij met daarin één burgerwoning en één bedrijfswoning. Het bedrijf op de planlocatie betreft een boomkwekerij, waarbij al een geruime tijd een nevenactiviteit in de vorm van tractoren- en machinereparatie aanwezig is. Dit is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied Zundert.

De locatie Oude Heistraat 26 is in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert bestemd voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – nevenactiviteiten'. Over de locatie ligt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. De locatie Oude Heistraat 28 heeft de bestemming 'Wonen', over de locatie ligt ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning ter plaatse van de Oude Heistraat 26 op te heffen en een nieuwe bedrijfswoning naast de bestaande langgevelboerderij op te richten. Om dit te realiseren is het beleid van de provincie en gemeente dat in principe een gedeelte van de langgevelboerderij moet worden gesloopt. De langgevelboerderij dateert uit 1932 en vormt bouwkundig één geheel. Door een gedeelte van de langgevelboerderij te slopen, wordt de waarde van de boerderij verstoord. De beoogde ontwikkeling is er op gericht om de langgevelboerderij in zijn geheel te behouden en het gedeelte dat als bedrijfswoning wordt gebruikt (Oude Heistraat 26), terug te brengen naar woning. Zoals dit in de oorspronkelijk situatie ook het geval was, maar dan als stal/schuur.

Daarnaast is het accent in de bedrijfsvoering verschoven van een boomkwekerij met een tractoren- en machinereparatiebedrijf, naar een tractoren- en machinereparatiebedrijf met als nevenactiviteit een boomkwekerij. Om dit planologisch vast te leggen, dient de bestemming gewijzigd te worden naar 'Bedrijf' met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- en nevenbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – nevenactiviteit'.

Het doel van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is de nieuwe situatie in het bestemmingplan te verankeren. Voorliggende onderbouwing dient als goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt aan de Oude Heistraat in het buitengebied van Achtmaal. De Oude heistraat is een weg die voornamelijk bestemd is voor het plaatselijk verkeer. De kern Achtmaal maakt deel uit van de gemeente Zundert, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie T en nummer 2077 en gedeeltelijk 2076. In figuur 1 is de planlocatie Oude Heistraat 26-28 weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto – Oude Heistraat 26-28 – Achtmaal

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast vigeert er de 'correctieve herziening bestemmingsplan buitengebied', vastgesteld 24 september 2014.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk 3 van de onderbouwing wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van de planlocatie relevant is. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de toekomstige situatie van de locatie. Een motivatie van het plan wordt in hoofdstuk 5 gegeven. In hoofdstuk 6 wordt een ruimtelijke onderbouwing van de beoogde ontwikkeling beschreven. De milieuaspecten komen in hoofdstuk 7 aan bod. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van geluid, bodemgesteldheid, zonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en Flora en Fauna beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid op economisch en maatschappelijk gebied beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige Situatie

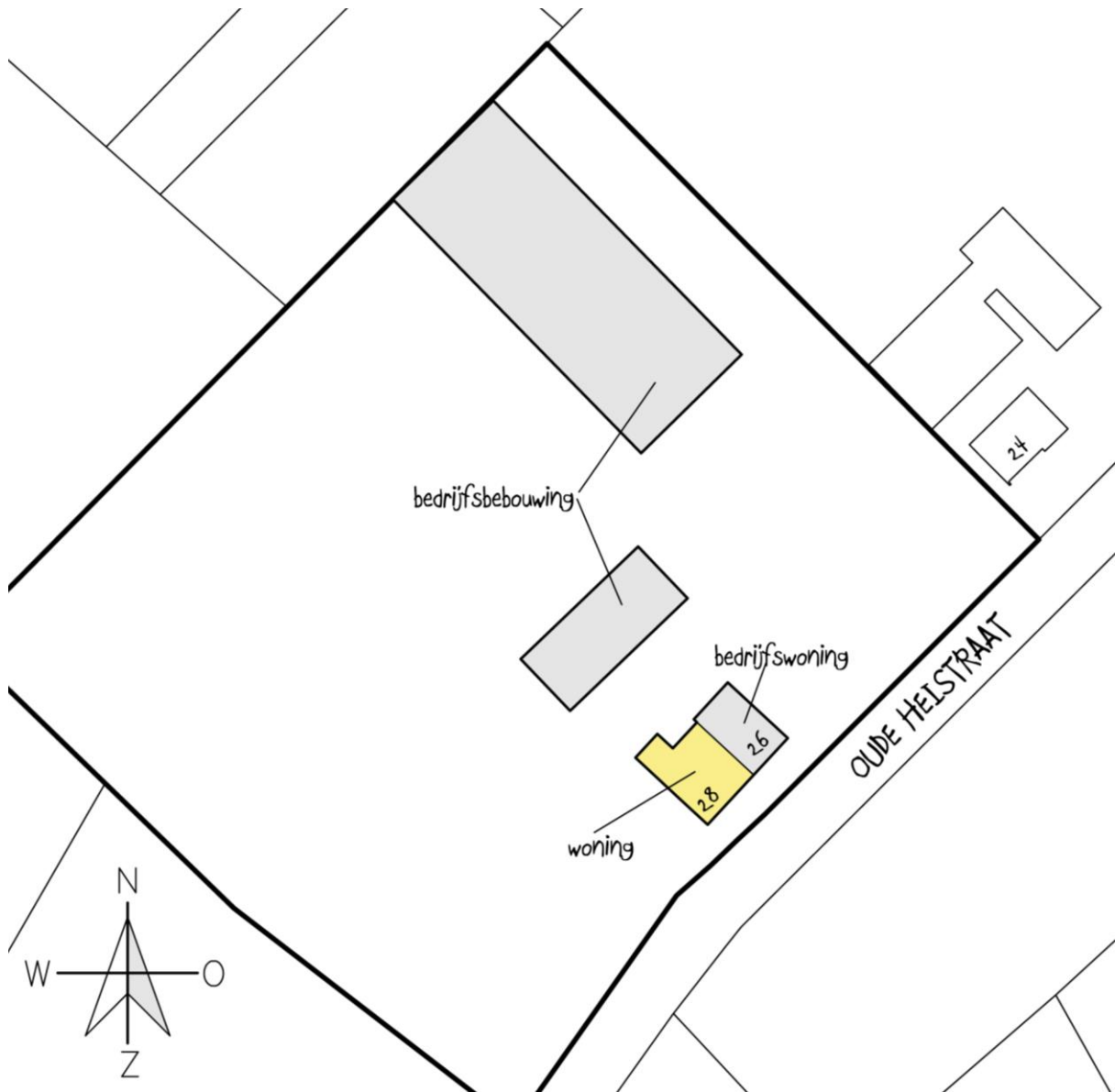
2.1 Huidige situatie

Aan de Oude Heistraat 26-28 staat een langgevelboerderij. Momenteel is de boerderij gesplitst in twee woningen, één bedrijfswoning op nummer 26 en één burgerwoning op nummer 28. De bedrijfswoning is gevestigd in het voormalige stalgedeelte van de boerderij. De boerderij dateert uit 1932, in de loop van de jaren is de boerderij verbouwd. De hoofdvorm van de boerderij is al die tijd behouden gebleven.

Achter de langgevelboerderij staan twee bedrijfsgebouwen. Een kleine schuur direct achter de woningen en een bedrijfsloods verder naar achter op de planlocatie. In figuur 2 zijn enkele foto's van de bestaande situatie weergegeven. In figuur 3 is een plattegrond van de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 2: Foto's langgevelboerderij Oude Heistraat 26-28, Achtmaal



Figuur 3: Bestaande situatie Oude Heistraat 26-28, Achtmaal

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Door de ontwikkeling op de planlocatie komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijkswaardewegen;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- veiligheid rond Rijkswaardewegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.3 *Wet op de archeologisch monumentenzorg (nota belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan.

De gemeente Zundert heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder paragraaf 3.3.1 en 7.2.

3.1.4 *Water*

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2010 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 7.5 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie Oude Heistraat 26-28 te Achtmaal.

3.1.5 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. De planlocatie valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Flora- en Faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, De planlocatie moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Het aspect Flora en Fauna komt in paragraaf 7.8 aan bod.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'*

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane ontwikkeling.

3.2.2 *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

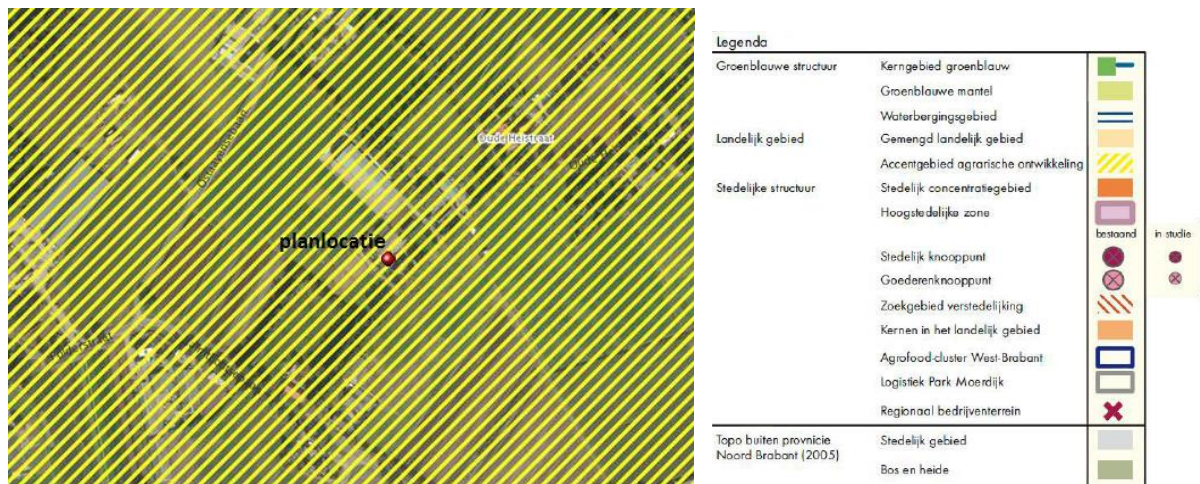
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

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 ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 4: Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Uit figuur 4 blijkt dat de planlocatie gelegen is in het 'landelijk gebied, 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. Gemengd landelijk gebied;
2. Accent agrarische ontwikkeling.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een mening van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Het accentgebied agrarische ontwikkeling zijn de gebieden waar ruimte en kansen zijn om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. In het accentgebied agrarische ontwikkeling is ruimte voor aan de sector gelieerde en/of ondersteunende activiteiten.

De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten. De ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt.

Het voornemen is om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- en nevenbedrijf'. De ontwikkeling op de locatie Oude Heistraat 26-28 draagt bij aan een evenwichtige menging van functies en een breed georiënteerde plattelandseconomie in het landelijk gebied. Daarnaast wordt met het verplaatsen van de bedrijfswoning rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en draagt de beoogde ontwikkeling bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de SVRO.

3.2.3 Verordening Ruimte 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.



Figuur 5: Uitsnede kaarten behorend bij Verordening ruimte 2014

Uit de uitsnede van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 blijkt dat het plangebied is aangemerkt als:

- Structuur – Gemengd landelijk gebied;
- Aanduiding – Teeltgebied Zundert.

Structuur: Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. In het gemengd landelijk gebied wordt onderscheidt gemaakt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening in gebieden waar:

- a. Een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
- b. Een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1 van de verordening. De beoogde ontwikkeling mag geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Op de planlocatie Oude Heistraat 26 is het accent in de bedrijfsvoering verschoven van een boomkwekerij met als nevenactiviteit een tractoren- en machinereparatiebedrijf, naar een tractoren- en machinereparatiebedrijf met als nevenactiviteit een boomkwekerij. Het voornemen is het voortzetten van de tractoren- en machinereparatiebedrijf als hoofdactiviteit op de locatie met daarbij als nevenactiviteit boomkwekerij. Het is binnen de Verordening ruimte 2014 toegestaan een locatie gelegen in het gemengd landelijk gebied te voorzien van een niet-agrarische functie (artikel 7.10 VR 2014).

Binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' is het mogelijk een agrarisch-technisch hulpbedrijf te vestigen. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- Een plan dat gelegen is in het gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.

Met het wijzigen van de bestemming naar 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- en nevenbedrijf' wordt het bouwvlak verkleind van circa 8.000m² naar circa 3.500m². Dit is groot genoeg om op de langere termijn te voorzien in een gezonde bedrijfsvoering. Het bedrijf past in het gemengd landelijkgebied gelet op het feit dat het bedrijf een agrarisch-technisch hulpbedrijf is en positief bijdraagt aan de versterking van de plattelandseconomie. De bestaande bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd. Het bedrijf valt onder milieucategorie 2. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie en zelfstandige detailhandel voorzieningen. De ontwikkeling aan de Oude Heistraat 28 past binnen de regels van de Verordening ruimte.

Naast bovenstaande ontwikkeling is de opdrachtgever voornemens om de bedrijfswoning ter plaatse van de Oude Heistraat 26 op te heffen en te verplaatsen naar een nieuwe bedrijfswoning naast de bestaande langgevelboerderij. De bedrijfswoning is in de bestaande situatie gevestigd in de langgevelboerderij. De langgevelboerderij wordt in de nieuwe situatie geheel in gebruik genomen als burgerwoning. Binnen de verordening is het toegestaan een bedrijfswoning op te richten (artikel 7.7 VR 2014). Op de locatie Oude Heistraat 26 wordt de bedrijfswoning niet vervangen maar verplaatst.

Door het 'vervangen' van de bedrijfswoning zal in principe een gedeelte van de langgevelboerderij gesloopt moeten worden. Gelet op de uitstraling van de gevel en de cultuurhistorische elementen in de gevel is dit niet wenselijk. Door een gedeelte van de langgevelboerderij te slopen, wordt de waarde van de boerderij verstoord. De beoogde ontwikkeling is er op gericht om de langgevelboerderij in zijn geheel te behouden en het gedeelte dat als bedrijfswoning wordt gebruikt (Oude Heistraat 26) toe te voegen bij de woning Oude Heistraat 28.

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant.

Aanduiding: Artikel 29 Teeltgebied Zundert

De boomteeltsector neemt in toenemende mate een belangrijke economische positie in binnen de provincie Noord-Brabant. Mede gelet op het belang van deze sector ondersteunt de provincie de ontwikkeling van het teeltgebied Zundert. De Verordening ruimte 2014 biedt ontwikkelingsruimte door dit gebied te voorzien in verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teelt ondersteunende voorzieningen.

Het artikel heeft verder geen betrekking op de ontwikkelingen aan de Oude Heistraat 26-28.

Algemene regels: Artikel 3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

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

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in 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 dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- in geval 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.

Voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de Oude Heistraat 26-28 wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel. Het bouwvlak wordt voor de beoogde ontwikkeling verkleind naar 3.500m². De nieuwe bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak opgericht, de bebouwing wordt daarmee binnen het bouwvlak geconcentreerd. Met het oprichten van de nieuwe bedrijfswoning wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en wordt bijgedragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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.

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- en nevenbedrijf' valt onder categorie 3. Het vergroten van het woonvlak tot 1500 m² en het vergroten van de woning tot 750 m³ valt onder categorie 1. In de bijlage is een berekening toegevoegd. In deze berekening is de investering van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald. In deze berekening is enkel de beoogde ontwikkeling die onder categorie 3 valt meegenomen.

Het te investeren bedrag bedraagt € 10.500,-(gebaseerd op een minimale basisinspanning van 20%). Doordat het bestaande agrarisch bouwvlak met meer dan de helft verkleind wordt levert dit een waardedaling op van € 11.988,00. Hiermee wordt voldaan aan de investering. Voor deze locatie is gekozen om de bestaande aanwezige houtwal te bestemmen met de bestemming 'Groen- Landschapselement' en hiervoor een vergoeding van het onderhoud om te nemen van 10 jaar. De investering omvat in totaal € 13.402,40. Dit voldoet ruimschoots aan de benodigde investering op basis van de minimale basisinspanning. Voor de volledige berekening wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen. In paragraaf 4.3 wordt de landschappelijke inpassing verder toegelicht.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Oude Heistraat 26-28 is niet in strijd met de regels van de Verordening ruimte 2014.

3.3 Beleid gemeentelijk niveau

3.3.1 Nota Archeologie Gemeente Zundert

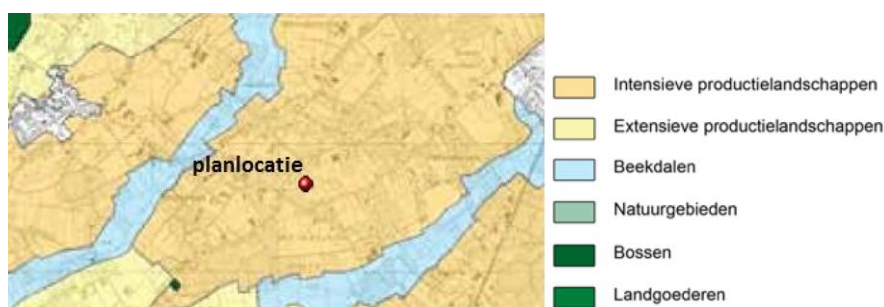
Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming is staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Het aspect archeologie is in paragraaf 7.2 verder uitgewerkt.

3.3.2 Landschapsvisie Zundert

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

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

De planlocatie ligt in het deelgebied 'intensieve productielandschappen', zie figuur 6.



Figuur 6: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapsvisie Zundert

Deelgebied: Intensieve productielandschappen

Wat: Een zone van oude bouwlanden op de westoever van de Aa of Weerijs aangevuld met de oude kamponggingen ten westen van deze strook. Ook de kamponggingen op de oostoever van de Aa of Weerijs en een strook jonge heideontgunningen op deze oever zijn onderdeel van dit deelgebied. De intensieve productielandschappen zijn in het beleid aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) of als agrarische hoofdstructuur (AHS+).

Streefbeeld: De oude bouwlanden en de kamponggingen zijn kleinschalige, besloten landschappen langs de veelal met bomen beplante wegen staan boerderijen, burgerwoningen en kwekerijen in een dicht patroon.

Gebruik: Boomkwekerij met teeltondersteunende voorzieningen als kassen en pot- containervelden, tuinbouw en veeteelt (maïs en grasland). Ook intensieve veehouderij. Verspreide burgerwoningen op grotere percelen.

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

Sturing: In de landschapsvisie zijn spelregels opgenomen.

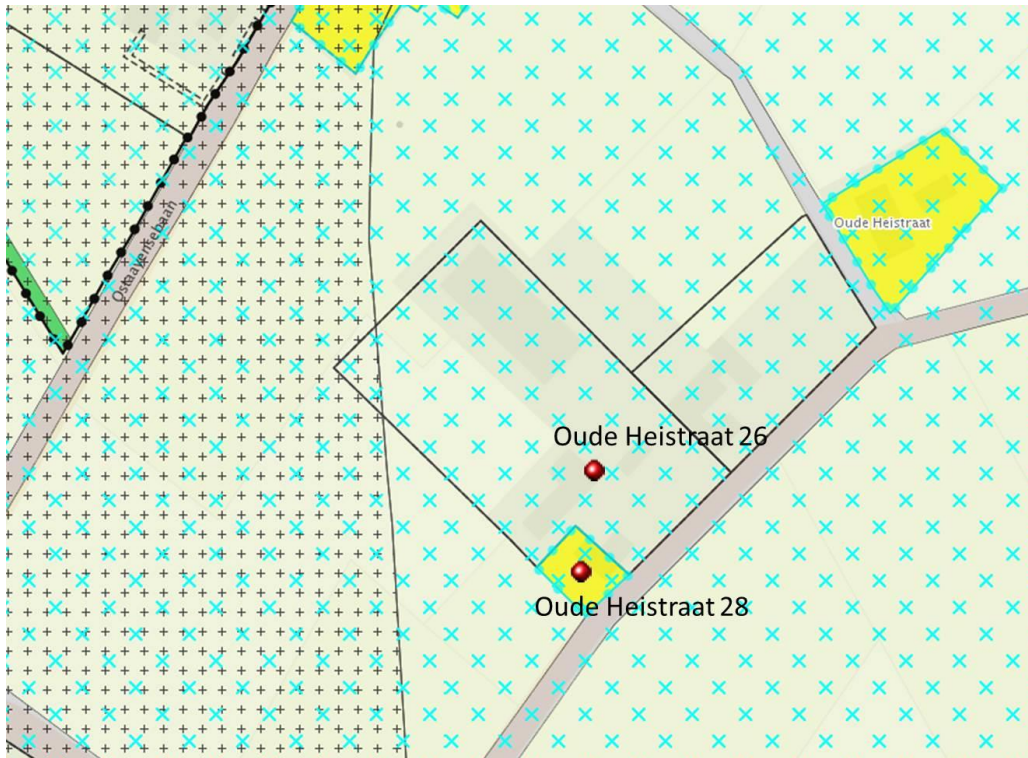
Landschappelijke verschillen bieden daarvoor geen aanknopingspunten. BOG en AHS+ vallen samen met één deelgebied in de landschapsvisie waarvan wordt aangenomen dat het een intensief productielandschap wordt. Hierbinnen zijn geen verschillen aangebracht tussen landschapstypen. Het streefbeeld voor het intensieve productielandschap gaat echter uit van los in het gebied liggende, individuele bouwblokken met daartussen hier en daar zicht naar het omliggende landschap. Dat betekent dus dat er onbebouwde ruimte vrij gehouden dient te worden tussen de individuele bouwblokken.

Belangrijk voor het beeld van het intensieve productielandschap is de manier waarop de bouwblokken worden ingedeeld. De schaal/korrelgrootte van het oorspronkelijke landschap, het beeld vanaf de wegen, en het beeld vanuit de omliggende landschappen zijn daarbij criteria. Voor zowel het kampenlandschap en de oude bouwlanden als voor de jonge ontgunningen is een inrichtingsprincipe ontwikkeld.

Het realiseren van een agrarisch technisch hulpbedrijf in de vorm van een tractoren- en machinereparatiebedrijf met als nevenactiviteit een boomkwekerij betreft een ruimtelijk ontwikkeling die gerelateerd is aan het buitengebied. Er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. In paragraaf 4.3 komt de landschappelijke inrichting aan bod, waarin de inrichtingsprincipes van de landschapsvisie worden meegenomen.

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Op de planlocatie Oude Heistraat 26-28 is het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Zundert van kracht. De locatie Oude Heistraat 26 is in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert bestemd voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – nevenactiviteiten'. Over de locatie ligt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. De locatie Oude Heistraat 28 heeft de bestemming 'Wonen', over de locatie ligt ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Figuur 7: Uitsnede verbeelding behorend bij bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Binnen de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf geldt voor een bedrijfswoning de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' en de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding '-bedrijfswoning' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- c. indien geen aanduiding op de verbeelding is weergegeven is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee aaneen' geldt dat de beide bedrijfswoningen aaneengebouwd moeten zijn en dus niet vrij van elkaar mogen worden gebouwd en/of herbouwd;
- e. inpandige bedrijfswoningen in bedrijfsgebouwen mogen niet worden vervangen door vrijstaande bedrijfswoningen;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning (exclusief bijbehorende bouwwerken) bedraagt niet meer dan 750 m³;
- g. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5 m;
- h. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 m.

Binnen het bestemmingsplan Agrarisch- Agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning aanwezig, er is geen aanduiding 'twee aaneen' aanwezig. De bedrijfswoning mag vervangen worden.

In principe dient de oude bedrijfswoning gesloopt te worden, aangezien de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt van een langgevelboerderij is dit niet wenselijk. Voorstel is dan ook om dit gedeelte op te nemen bij de woonbestemming.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat er bij een burgerwoning een bijgebouw van 100 m² aanwezig mag zijn. Het bestaande bijgebouw achter de langgevelboerderij is groter dan 100m² en zal teruggebracht worden naar een bijgebouw van 100m². Het gedeelte van de boerderij dat als bedrijfswoning in gebruik was, wordt binnen de woonbestemming opgenomen. De inhoud van de woning wordt daarmee vergroot, maar bedraagt minder dan 750m³.

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

4.1 Nieuwe situatie

4.1.1 Algemeen

Het initiatief is om de langgevelboerderij te herstellen naar de oorspronkelijke staat. De bedrijfswoning wordt verplaatst naast de langgevelboerderij. Het gedeelte van de langgevelboerderij, waar de bedrijfswoning gevestigd was, wordt betrokken bij de woning Oude Heistraat 28. Gelet op de gevelindeling van de rechterzijgevel was dit vroeger een schuur/stal. De staldeuren en hooiluik zijn nog steeds aanwezig. Ook de datering van de boerderij is op de rechtergevel aanwezig.

Door dit gedeelte te gebruiken als woning blijft de langgevelboerderij intact, waarbij de rechtergevel de meest originele staat heeft. In de voorgevel is het voornemen onderscheid te maken in de woning en het voormalige schuur/stalgedeelte. Ter plaatse van de voormalige stal worden potdekseldelen bevestigd. In figuur 8 en 9 worden de bestaande en nieuwe voorgevel getoond. De overige gevels blijven behouden.

De nieuwe bedrijfswoning wordt naast de langgevelboerderij passend op het perceel gesitueerd. In het bestemmingsplan is de afstand van het hart van de weg van 15 meter opgenomen. De architectuur van de bedrijfswoning dient te passen bij de langgevelboerderij en passend te zijn in het buitengebied van de gemeente Zundert. Op figuur 10 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 8: Bestaande voorgevel



Figuur 9: Nieuwe voorgevel (indicatief)



Figuur 10: Beoogde ontwikkeling Oude Heistraat 26-28 - Achtmaal

4.1.2 Kernactiviteiten

De kernactiviteiten van de planlocatie Oude Heistraat 26 bestaan uit:

- Tractor- en machinereparatiebedrijf.
- Boomkwekerij.

Tractor- en machinereparatiebedrijf

De kernactiviteit van het tractor- en machinereparatiebedrijf is het onderhouden, service en reparatie van tractoren en machines. Deze tractoren en machines worden gebruikt in de agrarische sector. Het tractor- en machinereparatiebedrijf wordt de hoofdactiviteit van de locatie Oude Heistraat 26.

Boomkwekerij

De locatie Oude Heistraat 26 heeft als nevenactiviteit van het tractor- en machinereparatiebedrijf een boomkwekerij. De boomkwekerij heeft als kernactiviteit het kweken en verkopen van bomen en planten ten behoeve van de groothandel.

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.

Het voornemen is om de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- en nevenbedrijf', met als neven activiteit 'boomkwekerij', hierdoor wordt het bouwvlak verkleind van circa 8000 m² naar circa 3500 m². Op de locatie staat momenteel een langgevelboerderij. De bedrijfswoning in de langgevelboerderij wordt verplaatst naar een plek naast de langgevelboerderij. De langgevelboerderij wordt in zijn oorspronkelijke staat hersteld.

Door het 'vervangen' van de bedrijfswoning zal in principe een gedeelte van de langgevelboerderij gesloopt moeten worden. Gelet op de uitstraling van de gevel en de cultuurhistorische elementen in de gevel is dit niet wenselijk. Door een gedeelte van de langgevelboerderij te slopen, wordt de waarde van de boerderij verstoord. De beoogde ontwikkeling is er op gericht om de langgevelboerderij in zijn geheel te behouden en het gedeelte dat als bedrijfswoning wordt gebruikt (Oude Heistraat 26), te betrekken bij de woning.

De uitvoering van bovenstaande ontwikkelingen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De nieuwe woning ten behoeve van de te verplaatsen bedrijfswoning, zal worden uitgevoerd in natuurlijke kleuren en materialen die passen in de omgeving.

4.3 Landschappelijke inpassing

De locatie wordt landschappelijk ingepast in de omgeving door passende beplanting aan te brengen. Op dit moment is er kleinschalige beplanting aanwezig op de locatie. Uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing is het gebruik maken van inheemse soorten.

Om het initiatief te realiseren dient er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden. Dit vloeit voort uit het beleid van de Verordening ruimte 2014 (artikel 3). Tussen het bedrijf en de woning aan de Oude Heistraat 24 is al voor een gedeelte beplanting aanwezig, deze wordt versterkt naar een houtwal, bestaande uit inheemse soorten. De houtwal is een passend landschapselement in het gebied. De omgeving van de planlocatie bestaat uit een open landschap van veelal cultuurgronden met hier en daar landschapselementen zoals bomenrijen en houtwallen. In figuur 10 is de houtwal aangegeven op de locatie.

Hoofdstuk 5 Motivatie

Aan de hand van voorgaande en komende hoofdstukken kan gesteld worden dat het voorgenomen initiatief op de locatie de Oude Heistraat 26-28 te Achtmaal, 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 bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Op provinciaalniveau sluit het aan op de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en 'Verordening ruimte 2014'.

Hoofdstuk 6 Ruimtelijke onderbouwing

6.1 Planologische onderbouwing

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' geldt voor een bedrijfswoning de volgende regels:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' en de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding '-bedrijfswoning' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- k. indien geen aanduiding op de verbeelding is weergegeven is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- l. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee aaneen' geldt dat de beide bedrijfswoningen aaneengebouwd moeten zijn en dus niet vrij van elkaar mogen worden gebouwd en/of herbouwd;
- m. inpandige bedrijfswoningen in bedrijfsgebouwen mogen niet worden vervangen door vrijstaande bedrijfswoningen;
- n. de inhoud van een bedrijfswoning (exclusief bijbehorende bouwwerken) bedraagt niet meer dan 750 m³;
- o. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5 m;
- p. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 m.

Binnen het bestemmingsplan is één bedrijfswoning aanwezig, er is geen aanduiding 'twee aaneen' aanwezig. De bedrijfswoning mag vervangen worden.

In principe dient de oude bedrijfswoning gesloopt te worden, aangezien de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt van een langgevelboerderij is dit vanuit bouwkundig en cultuurhistorisch niet wenselijk. Voorstel is dan ook om dit gedeelte op te nemen bij de woonbestemming.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat er bij een burgerwoning een bijgebouw van 100 m² aanwezig mag zijn. Door het bestaande bijgebouw gedeeltelijk te slopen ontstaat er een bijgebouw van maximaal 100m². De voormalige bedrijfswoning wordt opgenomen in de woonbestemming. De boerderij (Oude Heistraat 28) voldoet aan de eisen van een hoofdgebouw van maximaal 750 m³ met een bijgebouw van 100 m². Het ontwerp van de nieuwe bedrijfswoning zal binnen de regels van het bestemmingsplan opgesteld worden.

6.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

De planlocatie is gelegen aan de Oude Heistraat ten zuidoosten van Achtmaal. De Oude Heistraat is een lokale ontsluitingsweg en sluit aan op de Kalmthoutsebaan en Grote heistraat. Op de locatie staat een langgevelboerderij welke georiënteerd is op de Oude Heistraat.

In de omgeving van de planlocatie bestaat de bebouwing uit voornamelijk vrijstaande woningen met bijbehorende bebouwing. Daarnaast zijn er enkele (agrarische) bedrijven. De woningen en bijbehorende opstallen staan geclusterd aan de wegen waardoor er grote open ruimtes vrij blijven en er zicht op het achterliggende landschap is.

Op de planlocatie Oude Heistraat 26 wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Het initiatief is om de bedrijfswoning naast de langgevelboerderij op te richten. De beoogde ontwikkeling is er op gericht om de langgevelboerderij in zijn geheel te behouden en het gedeelte dat als bedrijfswoning wordt gebruikt (Oude Heistraat 26), te betrekken bij de woning. De woning Oude Heistraat 26 wordt niet groter dan 750 m³.

6.3 Parkeren

De planlocatie is direct aan de Oude Heistraat gesitueerd en ontsloten. De Oude Heistraat is een weg voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Op planlocatie is voldoende ruimte aanwezig om parkeerplaatsen te voorzien. Uitgangspunt is 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor de situatie Oude Heistraat 26-28 geldt 2,2 pp x 2 = 4,4 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein.

Hoofdstuk 7 Milieuaspecten

7.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het 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 woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermd 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.

De woningen aan de Oude Heistraat 26 en 28 zijn in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. De huidige burgerwoning aan de Oude Heistraat 28 en de bedrijfswoning aan de Oude Heistraat 26 zijn ook benoemd als een geluidsgevoelig object in de Wet geluidshinder.

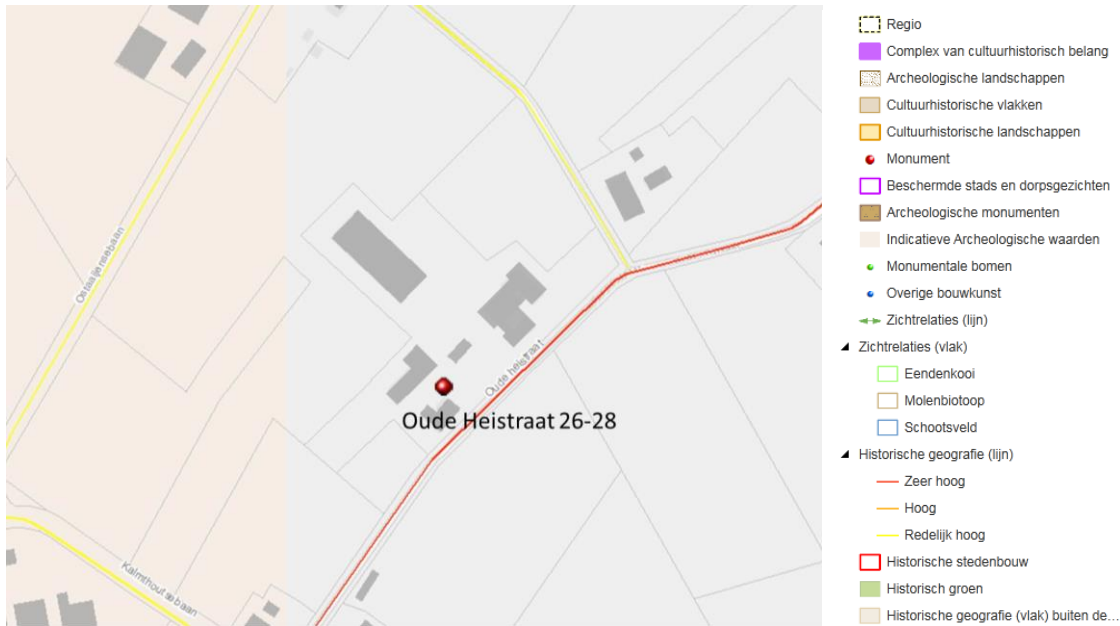
De woning Oude Heistraat 28 blijft een gehandhaafd. De woning Oude Heistraat 26 wordt op nieuwe opgericht. Bij de omgevingsaanvraag voor het bouwen van de nieuwe woning dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd aan het bevoegd gezag.

7.2 Cultuurhistorie en archeologie

7.2.1 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Sindsdien dient in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen hoe er met de aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond te verwachte of aanwezige monumenten wordt omgegaan. Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden, is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie geraadpleegd.

De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit. Bij ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Het ruimtelijk erfgoed heeft de provincie opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het ruimtelijk erfgoed is belangrijk voor de regionale identiteit. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' zijn dan ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De CHW geeft verder de meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010 - provincie Noord-Brabant

De planlocatie ligt op de Cultuurhistorische waardenkaart (zie figuur 12) in een gebied zonder cultuurhistorische of archeologische waarde. Wel is de Oude Heistraat aangemerkt als 'historische geografische lijn met zeer hoge waarde'. De historische geografische lijn ligt buiten de planlocatie en wordt door de ontwikkeling niet aangetast.

Gebieden met archeologische- en cultuurhistorische waarden worden in het gemeentelijk beleid gewaardeerd en beschermd door de nota archeologie en de doorvertaling naar het vigerende bestemmingsplan.

7.2.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De archeologen van de Regio West Brabant adviseren de gemeente hierin. Gemeente Zundert heeft de hoge archeologische tot middelhoge archeologische waarden beschermd doormiddel van de Nota Archeologie gemeente Zundert. Deze Nota wordt door vertaald in het vigerende bestemmingsplan.

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de Nota archeologie wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. In figuur 13 is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart ter plaatse van de planlocatie weergegeven. Uit de beleidskaart blijkt dat de planlocatie in het 'archeologisch waardevol gebied 5' ligt.



Figuur 12: Uitsnede beleidskaart - Nota Archeologie - gemeente Zundert

Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie - middelhoog. Deze beleidscategorie omvat de categorie 'middelhoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

In het bestemmingsplan 'buitengebied' Zundert en in de 'partiële herziening bestemmingsplan buitengebied' is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen, een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

7.3 Bodemgesteldheid

Het bodemonderzoek wordt ten tijde van de omgevingsvergunning van de bedrijfswoning overlegd aan het bevoegd gezag.

7.4 Geur

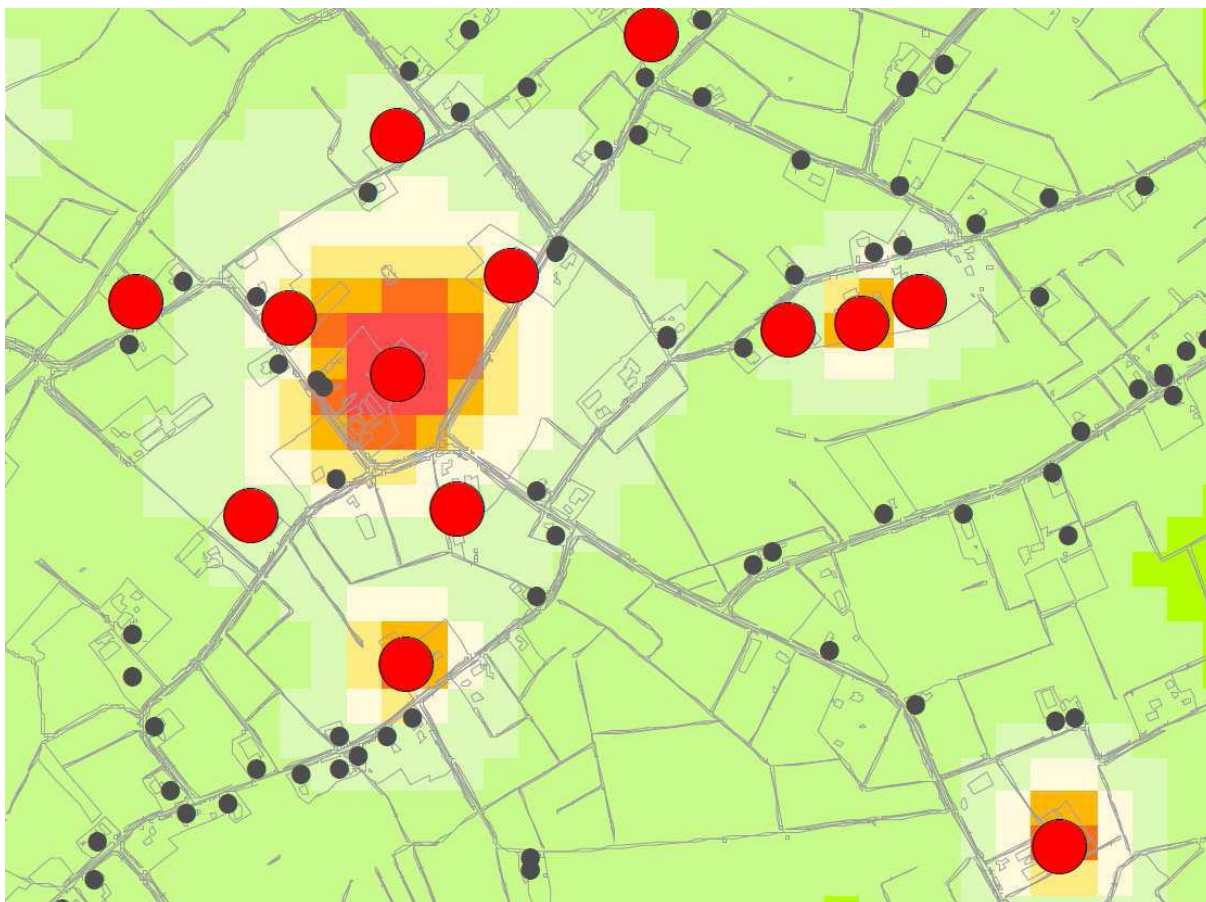
De locatie Oude Heistraat 26-28 ligt in het buitengebied van de gemeente Zundert. In de directe omgeving zijn meerdere agrarische bedrijven aanwezig. In het kader van het MER bestemmingsplan Buitengebied Zundert (2012) is een indicatieve achtergrondwaarde voor geur van veehouderijbedrijven bepaald. In figuur... is een uitsnede van de MER-kaart opgenomen. Uit de kaart blijkt dat de locatie Oude Heistraat 26-28 aangemerkt kan worden als 'Redelijk goed', met een geurbelasting tussen 7,5 en 13,1 odour units en een kans van 10-15% op geurhinder van de veehouderij bedrijven.

Door de beëindiging van de varkenshouderij Oude Heistraat 17 is de vermelde situatie niet conform de actuele situatie. De geurbelasting ligt daardoor lager. Vanuit de Wet geurhinder gelden de wettelijke grenswaarde van:

- a. binnen een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 3,0 odour units per kubieke meter lucht;
- b. binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 14,0 odour units per kubieke meter lucht;
- c. buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht;

- d. buiten een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 8,0 odour units per kubieke meter lucht.

De locatie Oude Heistraat 26-28 ligt buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied. Hiervoor geldt een grenswaarde van 14,0 odour units. Uit figuur 13 blijkt dat de locatie hier aan voldoet, een nader onderzoek naar geurbelasting wordt niet noodzakelijk geacht.



Figuur 13: Uitsnede overzichtskaart geurhinder veehouderijbedrijven, situatie medio 2011

7.4 Bedrijven en milieuzonering

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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie. Vanuit de VNG-publicatie valt het agrarisch technisch hulpbedrijf in de vorm van tractoren- en machinereparatiebedrijf onder een milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter.

In de omgeving van de planlocatie zijn meerdere bedrijven aanwezig. Daarnaast staan in de omgeving van de planlocatie een aantal burgerwoningen. In de tabel 1 zijn de locaties weergegeven:

Naam inrichting	Straat	Nr.	Omschrijving inrichting	Milieu cat.	Milieu zone (richtafstand rustige woonwijk/rustig)	Afstand tot bouwvlak woningen Oude Heistraat 26 -28

					buitengebied)	
Wagemakers (Frank Aanhangers)	Oude Heistraat	24	Voormalig agrarisch bedrijf	-	-	-
R. Daems (beëindigd)	Oude Heistraat	17	Intensieve veehouderij	4.1	n.v.t.	n.v.t.
W. van Oorschot	Oude Heistraat	19	Rundveehouderij	3.2	100 mtr.	ca. 196 mtr.
Koeken- van Laerhoven	Ostaaijensebaan	18	Rundveehouderij	3.2	100 mtr.	ca. 160 mtr.
P. Dictus	Van Lanschotstraat	36	Rundveehouderij	3.2	100 mtr.	ca. 165 mtr.
Dutch Pork BV	Van Lanschotstraat	65	Varkenshouderij	4.1	200 mtr	ca. 215 mtr.

Tabel 1: Overzicht bedrijven in de omgeving

Bedrijf Oude Heistraat 24

De planlocatie is op een voldoende afstand gelegen van de agrarische bedrijven. De planlocatie vormt hierdoor geen belemmering in eventuele toekomstige plannen van de agrarische bedrijven.

Op de locatie Oude Heistraat 24 is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Op deze locatie vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. Het bouwen van de nieuwe woning vormt hierdoor geen belemmering voor de milieuzonering van de omliggende (agrarische) bedrijven.

Gelet op het feit dat er al bedrijf aanwezig was met een milieucategorie 2, wordt het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen niet verslechterd door de bestemmingswijziging op de locatie Oude Heistraat 26.

Bedrijf Oude Heistraat 26

Gelet op het feit dat er al bedrijf aanwezig was met een milieucategorie 2, wordt het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen niet verslechterd door de bestemmingswijziging op de locatie Oude Heistraat 26.

De werkzaamheden op de locatie Oude Heistraat 26 vinden hoofdzakelijk plaats binnen in de loods, hierdoor wordt eventuele stofhinder verminderd/voorkomen. Ook akoestisch heeft dit een wenselijk effect op het woon- en leefklimaat.

Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

De woning Oude Heistraat 28 ligt direct naast (boomkwekerij) percelen. Bij het wijzigen van bestemmingen naar woondoeleinden dient te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomkwekerijbedrijven een richtafstand van 30 meter. Voor het bespuiten van boomkwekerijgewassen met gewasbeschermingsmiddelen, percelen buiten inrichting, hanteert de Raad van State in verband met drift met een minimum afstand van 50 meter. Deze afstand is overgenomen van de fruitteelt in de Betuwe. In opdracht van de gemeente Zundert is daarom een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen bij boomkwekerijen. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. december 2012. Het onderzoek gaat in op de driftblootstelling van bewoners en omstanders bij bespuitingen van laanbomen. Het onderzoek gaat daarmee uit van de worst-case situatie (laanbomen), omdat de teelt van soorten en hoogten van gewassen niet door de overheid kan worden beperkt. Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen volgt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen ingeval van de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 m van de perceelsrand, geen overschrijding optreedt dan AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De berekende gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden in de boomkwekerij toegepast.

De gronden zijn in eigendom van familie Pinxteren, deze zijn zelf verantwoordelijk voor de drift welke op de woongronden valt. Om de drift te beperken wordt er een haag (of vergelijkbaar) van 2 meter ter bescherming van de drift gepland, zie figuur 14.



Figuur 14: Milieuzonering Oude Heistraat 26-28, Achtmaal

7.5 Water

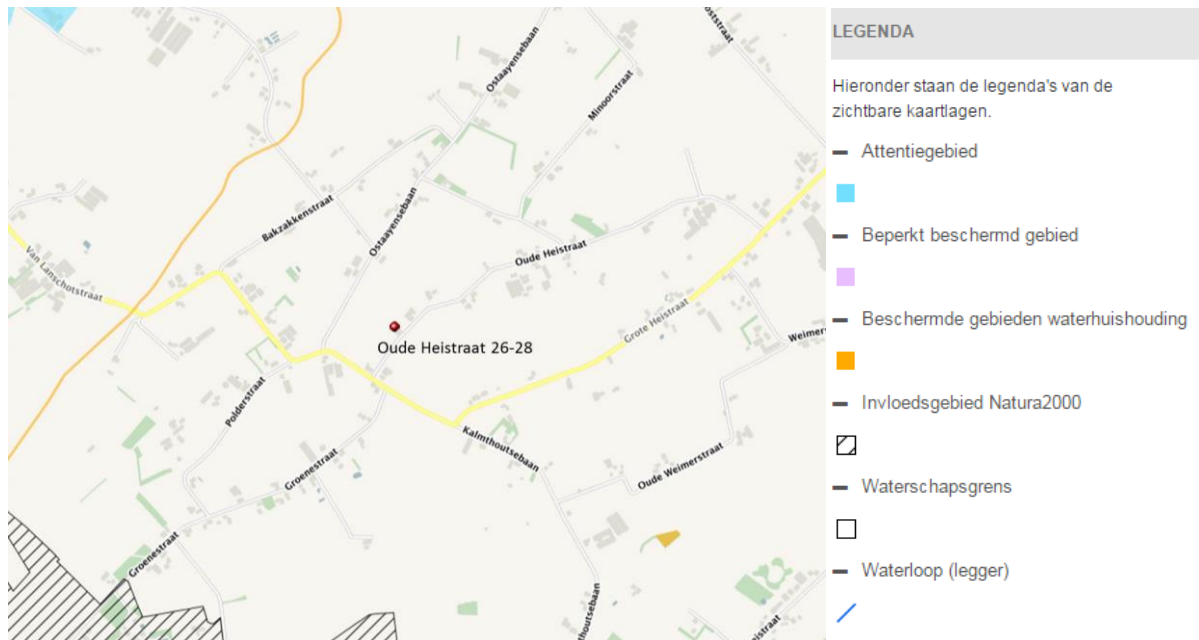
7.5.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

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

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



Figuur 15: Uitsnede Keurkaart Brabantse Delta

7.5.2 Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is ligt binnen het attentiegebied, er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig. Er wordt op de planlocatie geen grondwater onttrokken.

7.5.3 Riolering en infiltratie

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

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst. Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater in het gebied af te voeren.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar brief van april 2005 aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m² aan verhard oppervlak, geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden.

Op de locatie Oude Heistraat 26-28 wordt circa 100 m² gesloopt en er wordt een nieuwe bedrijfswoning opgericht van circa 100 m², dit resulteert niet in een toename van meer dan 2000 m².

Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van verharding kleiner is dan 2.000 m², is het niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

7.5.4 Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

7.6 Luchtkwaliteit

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

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

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. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling op de planlocatie Oude Heistraat 26-28 valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën. Op de planlocatie wordt geen extra woning toegevoerd. Het gaat hier om het verplaatsen van de bestaande bedrijfswoning naar een nieuwe woning. Het aantal woningen op de locatie blijft gelijk. Er is geen toename van het verkeer aan de Oude Heistraat in Achtmaal. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

7.7 Externe veiligheid

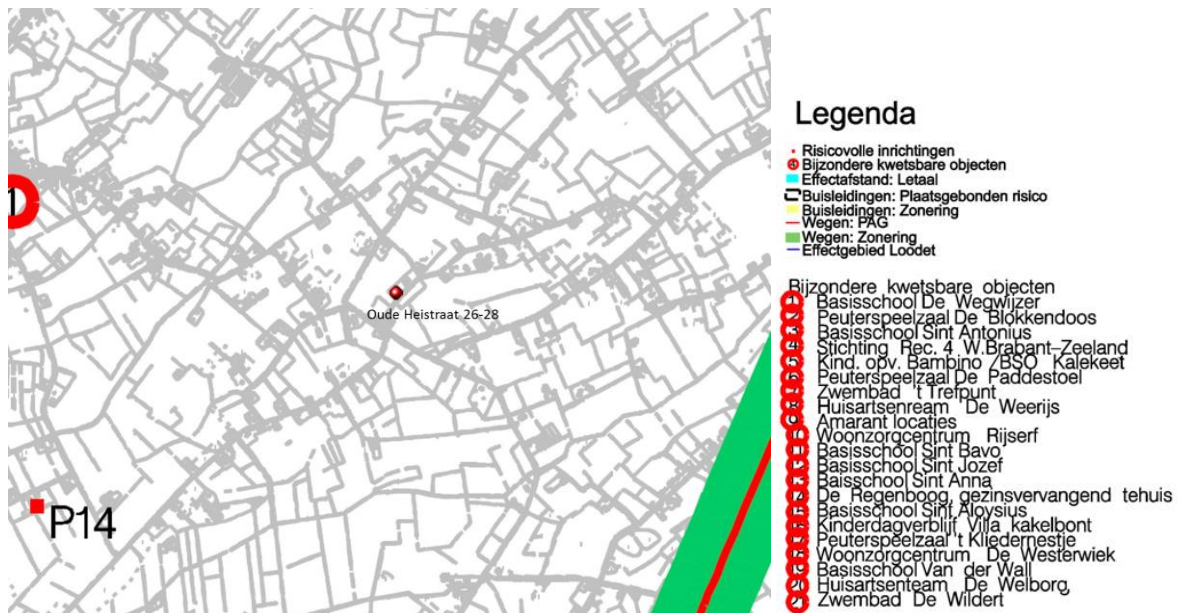
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van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

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe hanteren het Bevi en het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van transportassen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In figuur 16 wordt een uitsnede van de risicokaart van Nederland weergegeven met betrekking tot de planlocatie. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie bevinden zich geen gevaarlijke objecten. De planlocatie valt buiten het invloed gebied van risicovolle opslagen/bedrijven en van transportleidingen en/of wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 16: Uitsnede Risicokaart



Figuur 17: Uitsnede signaleringskaart - gemeente Zundert

In figuur 17 is de uitsnede van de signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Zundert weergegeven. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie bevinden zich geen gevaarlijke objecten. De planlocatie valt buiten het invloed gebied van risicovolle opslagen/bedrijven en van transportleidingen en/of wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een verantwoording groepsrisico is niet aan de orde. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

7.8 Flora en Fauna

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten 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 beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Voor de planontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt en bomen gekapt.

Gelet op het bovenstaande en dat er geen sloopactiviteiten op de planlocatie plaatsvinden, kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht

7.9 Besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde ontwikkeling binnen op de planlocatie Oude Heistraat 26-28 valt niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. -beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Oude Heistraat 26-28 te Achtmaal is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

Bijlagen

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap Oude heistraat 26-28 te Achtmaal

18-mei-15

Waarde vermeerdering	hoeveelheid	eenheid	€/m ²		
Waarde Agrarisch bouwvlak	3500	m ²	€ 25,00	€	87.500,00
Waarde Agrarisch verwant bedrijf	3500	m ²	€ 40,00	€	140.000,00
				€	52.500,00
Waardevermeerdering				€	52.500,00
Minimale basisinspanning				€	10.500,00
Waardedaling					
Waarde Agrarisch bouwvlak	2997	m ²	€ 25,00	€	74.925,00
Waarde Agrarisch	2997	m ²	€ 5,00	€	14.985,00
				€	59.940,00
Waarde Agrarisch	722	m ²	€ 5,00	€	3.610,00
Waarde Groen	722	m ²	€ 1,00	€	722,00
				€	2.888,00
Waardevermeerdering				€	62.828,00
Minimale basisinspanning 20%				€	12.565,60

€ 10.500,00 +

€ 12.565,60 -

Aanleg Landschapspakketten	per stuk	aantal m ²	aantal	vergoeding aanleg	onderhoud	lengte	vergoeding onderhoud (10 jr)	
L1A: Hakhoutsingel-1	€ 1,58	722	0	€ -	€ 11,59 per are perjr	m	€ 836,80	€ 836,80
								€ 836,80

€ 836,80 -

Benodigde investering
inverstering en waardedaling

€ 10.500,00
€ 13.402,40 -
€ 2.902,40-