

Toelichting

wijzigingsplan “Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Hulsdonkstraat 13a en 15”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2019-09-03
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.WPhulsdonkstr13a15-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel:	Wijzigingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Hulsdonkstraat 13a en 15
Opdrachtgever:	Boomkwekerij van Ostaayen Hulsdonkstraat 13a 4882 JL Klein Zundert
Ontwerp:	 <i>Minnelingsebrugstraat 4a</i> <i>4885 KP ACHTMAAL</i> <i>Tel: 076-5990340</i> <i>Fax: 076-5984675</i> www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	180740
Rapportnummer	180740.01
Datum:	03 september 2019
Status:	vastgesteld

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Verkeer en parkeren	7
2.3	Groen- en waterstructuur	7
2.4	Functionele structuur	7
2.5	Bestaande situatie planlocatie	8
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Ruimtelijke structuur	10
3.3	Verkeer en parkeren	10
3.4	Functionele structuur	11
3.5	Landschappelijke inpassing	11
Hoofdstuk 4	Beleidskader	12
4.1	Europees- en rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5	Relevante (Milieu)aspecten	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Bodem	27
5.3	Water	27
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	28
5.5	Ecologie	30
5.6	Wegverkeerslawaaï	31
5.7	Bedrijven en milieuzonering	31
5.8	Externe veiligheid	38
5.9	Luchtkwaliteit	41
5.10	Toetsing besluit milieueffecten rapportage	42
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving	43
6.1	Juridische planbeschrijving	43
6.2	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	43
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
Bijlagen		
1.	Landschapsplan	
2.	Berekening V-stacks gebied (achtergrondbelasting)	
3.	Berekening V-stacks vergunning (voorgondbelasting)	
4.	Vooroverlegreacties	
5.	AAB Advies Hulsdonkstraat 13a en 15	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de planlocatie aan de Hulsdonkstraat 13a is het bedrijf Boomkwekerij A. van Ostaayen gevestigd. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bomenteelt'. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 5.044 m². Het boomteeltbedrijf wil zich verder door ontwikkelen. Om een optimale bedrijfsvoering te creëren, blijkt dat de locatie hiervoor niet geschikt te zijn. De naastgelegen locatie Hulsdonkstraat 15 stond al lange tijd te koop. Deze locatie biedt meer mogelijkheden voor de bedrijfsontwikkeling van het boomteeltbedrijf. De locatie Hulsdonkstraat 15 heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak met een oppervlakte van circa 7.944 m².

De locatie Hulsdonkstraat 15 is aangekocht, het initiatief is om het boomteeltbedrijf naar deze locatie te verplaatsen. Binnen het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.2) opgenomen om de aanduiding 'Bomenteelt' toe te voegen. Daarnaast dient het bouwvlak vergroot te worden (wijzigingsbevoegdheid artikel 6.7.2). De Hulsdonkstraat 13a wordt omgezet naar een woonbestemming. In het bestemmingsplan is hiervoor de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.13 opgenomen. Om de ontwikkeling juridisch / planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan.

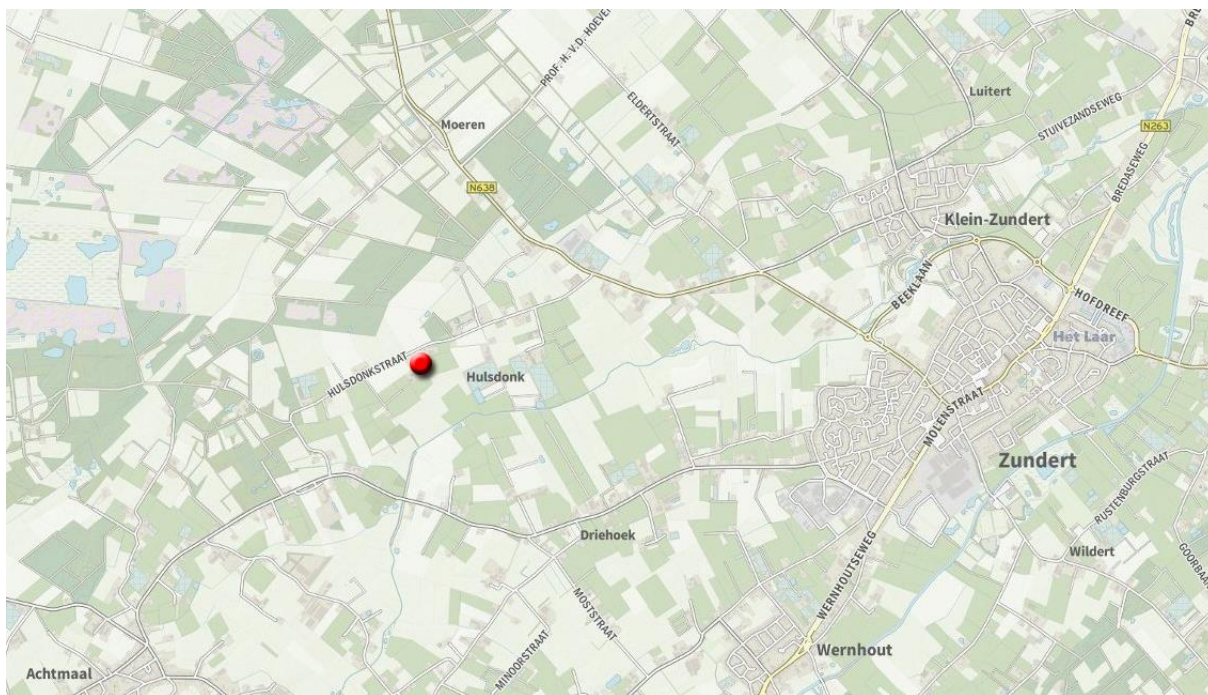
Er is voor gekozen om de twee wijzigingen en de vergroting van het bouwvlak aan Hulsdonkstraat 15 in één procedure te doorlopen. De planontwikkelingen op de locatie Hulsdonkstraat 13a en 15 kunnen niet los van elkaar gezien worden omdat ze direct met elkaar te maken hebben. De Hulsdonkstraat 13a en 15 zijn beide in het eigendom van Boomkwekerij A. van Ostaayen. Door de ontwikkeling op Hulsdonkstraat 13a kan het vergroten van het bouwvlak aan Hulsdonkstraat 15 mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt aan de Hulsdonkstraat in het buitengebied van Klein Zundert. Klein Zundert ligt in de gemeente Zundert, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De Hulsdonkstraat is een lokale verbindingsweg in het buitengebied. Het perceel betreft het kadastrale perceel dat bij de gemeente bekend is onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie U, nummers 0395, 0396, 0397 en 0398. In figuur 1 en 2 is de planlocatie weergegeven.



Figuur 1: Ligging planlocatie op luchtfoto



Figuur 2: Ligging planlocatie op topografische kaart

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast zijn de regels van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' van toepassing.

Op 11 juli 2017 is de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' vastgesteld. Het derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.

Sinds 16 juli 2018 ligt het ontwerp van de 'vierde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' te inzage. In het plan worden enkele ambtshalve aanpassingen op de planverbeelding doorgevoerd en zijn enkele ontwikkelingen opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de omschrijving van het project. De toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 van de onderbouwing wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van het plangebied relevant is. De relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van geluid, bodemgesteldheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie beschreven. In hoofdstuk 6 komt de planbeschrijving aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De omgeving van de planlocatie bestaat uit een landschap van agrarische percelen. Vrijstaande (burger)woningen, kwekerijen, boerderijen en enkele glastuinbouwbedrijven wisselen elkaar af. Vanaf de weg zijn het vooral de woningen, tuinen en kwekerijpercelen (volle grond of pot- en containerveld), die het beeld bepalen. Tussen de bebouwing is er zicht op het achterliggende open landschap. Het beeld daar wordt bepaald door graslanden en vollegrond boomkwekerijen, afgewisseld met pot- en containervelden.

2.2 Verkeer en parkeren

De planlocatie ligt in het landelijk gebied aan de Hulsdonkstraat. De Hulsdonkstraat is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert getypeerd als 'overige wegen erftoegangsweg type II (30/60 km/h)' met een snelheidsregime van 60 km/h. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

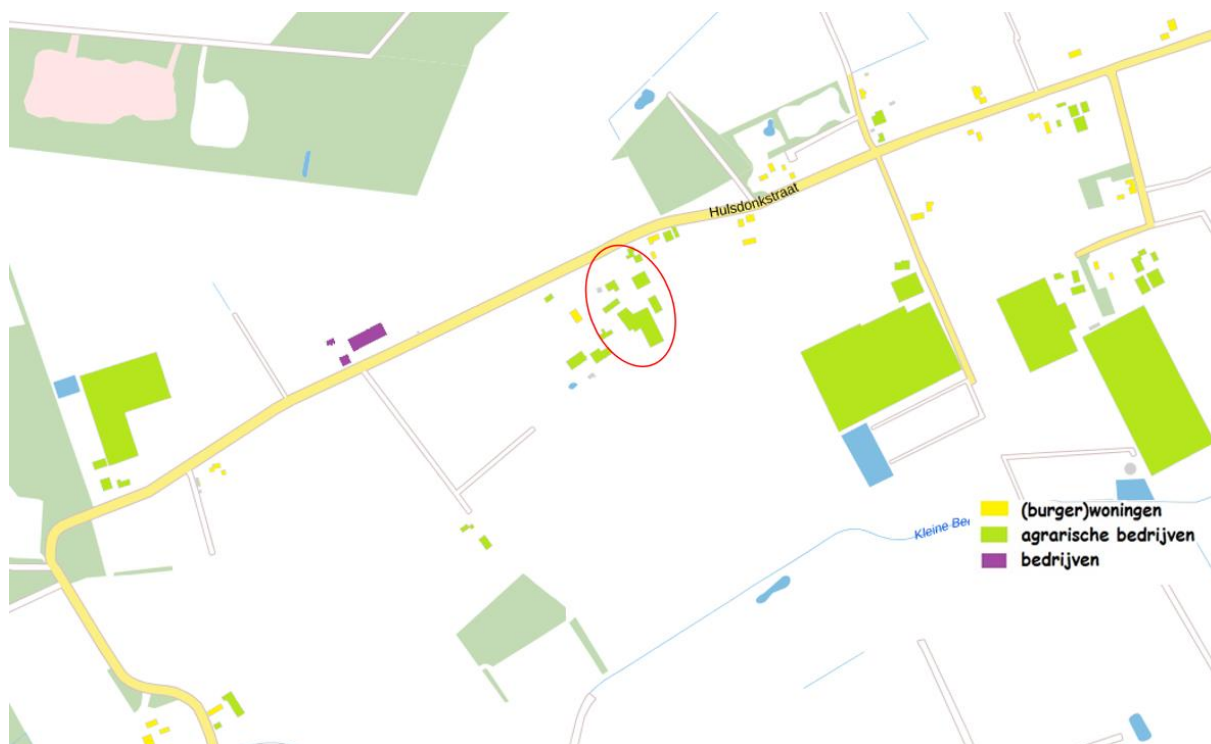
2.3 Groen- en waterstructuur

Rondom de planlocatie bevinden zich voornamelijk agrarische gronden en tuinpercelen die bij de woningen horen. De agrarische percelen grenzend aan het plangebied zijn gelegen in het boomteeltontwikkelingsgebied zoals aangewezen door gemeente Zundert. Het groen op de planlocatie bestaat voornamelijk uit tuin- en erfbeplanting. Rondom en binnen de planlocatie liggen categorie B watergangen. Op enig afstand, schuin tegenover de planlocatie is een categorie A waterloop gelegen, zie paragraaf 5.3.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn zowel (agrarische)bedrijfswoningen als burgerwoningen te vinden. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd. Er is sprake van een 'gemengd gebied'.



Figuur 3: Functiekaart

2.4.2 Maatschappelijke voorzieningen sport en recreatie

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke- sport- of recreatie voorzieningen gevestigd. De dichtstbijzijnde maatschappelijke voorzieningen zijn in de kern van Zundert te vinden.

2.4.3 Bedrijven, kantoren, horeca en detailhandel

De bedrijven die zich rondom de planlocatie bevinden zijn voornamelijk agrarische bedrijven. Met name boomteeltbedrijven komen veel voor. In de directe omgeving komt geen detailhandel of horeca voor. De dichtstbijzijnde detailhandel is in Zundert gevestigd. De dichtstbijzijnde horecabedrijven zijn in het bos gelegen. In figuur 3 zijn de functies in kaart gebracht.

2.5 Bestaande situatie planlocatie

Op de locatie Hulsdonkstraat 13a is een bedrijfswoning met garage en twee bedrijfsgebouwen aanwezig. Op de locatie is een boomteeltbedrijf gevestigd. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 5.044 m².



Figuur 4: Foto's bestaande bebouwing Hulsdonkstraat 13a

De locatie Hulsdonkstraat 15 was in gebruik als geitenhouderij. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 7.944 m². Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten al geruime tijd beëindigd. De locatie staat al lange tijd te koop.

Binnen de locatie is een langgevelboerderij, een schuur en een Vlaamse schuur aanwezig. Deze zijn niet als zijnde monument aangewezen. Achter de boerderij zijn de voormalige geitenstallen aanwezig.





Figuur 5: Foto's bestaande bebouwing Hulsdonkstraat 15

Figuur 6 geeft een overzicht van de bestaande situatie van beide locaties.



Figuur 6: Overzicht bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

Het boomteeltbedrijf wordt van de locatie Hulsdonkstraat 13a verplaatst naar de naast gelegen locatie Hulsdonkstraat 15, hierbij wordt het bouwvlak vergroot. De huidige agrarische bedrijfsbestemming dient omgezet te worden naar een woonbestemming. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van de toekomstige situatie.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het initiatief is om het boomteeltbedrijf op de locatie Hulsdonkstraat 13a te verplaatsen naar de locatie Hulsdonkstraat 15. Op de locatie Hulsdonkstraat 13a kan het boomteeltbedrijf zich niet optimaal verder ontwikkelen. Door de verplaatsing naar Hulsdonkstraat 15 biedt het voor het boomteeltbedrijf meer kansen voor een duurzame bedrijfsontwikkeling. Het voornemen is om de locatie Hulsdonkstraat 13a om te zetten naar een woonbestemming.



Figuur 7: Nieuwe situatie

3.3 Verkeer en parkeren

De situatie met betrekking tot het verkeer en parkeren verandert niet. De ontwikkelingen op de locatie Hulsdonkstraat 15 leidt niet tot meer medewerkers. Op de planlocatie is hierdoor voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Op de locatie Hulsdonkstraat 13a is ook voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

3.4 Functionele structuur

De huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' op de locatie Hulsdonkstraat 13a met de functieaanduiding 'bomenteelt' wordt gedeeltelijk gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en in verband met de gevraagde landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen - Landschapselement'. Het nieuwe bouwvlak voor de bestemming 'Wonen' wordt verkleind van circa 5.044 m² naar circa 1.226 m².

Op de locatie Hulsdonkstraat 15 blijft de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gehandhaafd. De functieaanduiding 'bomenteelt' wordt toegevoegd aan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het bouwvlak wordt vergroot van 7.944 m² naar circa 13.714 m². Bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.

Op de planverbeelding behorende bij deze onderbouwing is de nieuwe planologische situatie voor beide locaties weergegeven.

3.5 Landschappelijke inpassing

De planlocatie ligt in het buitengebied aan de Hulsdonkstraat ten westen van de kern van Zundert in de gemeente Zundert. Het buitengebied van de gemeente Zundert bestaat voornamelijk uit cultuurgronden met hier en daar wat landschapselementen.

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Zundert heeft in zijn structuurvisie landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, deze pakketten versterken het landschap, in de bijlage is het landschapsplan toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Europees- en rijksbeleid

4.1.1 *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 Snelwgomgeving. 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 de planlocatie.

4.1.2 *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:

- Rijkswaardwegen.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Veiligheid rond Rijkswaardwegen.
- 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 de planlocatie.

4.1.3 *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 4.3.1 en 5.4.

4.1.4 *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 5.3 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie

4.1.5 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 Wet Natuurbescherming (1 januari 2017).

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.

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De wet natuurbescherming biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse dieren en planten in Nederland.

De nieuwe Wet natuurbescherming regelt niet alleen de 'ruimtelijke ingrepen', maar ook de andere onderwerpen zoals overig bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, klacht en beheer en schadebestrijding. Een verandering ten opzichte van de oude Natuurbeschermingswet 1998 is dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is enkel nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

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'.

Het aspect ecologie wordt in paragraaf 5.5 verder uiteen gezet.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd 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

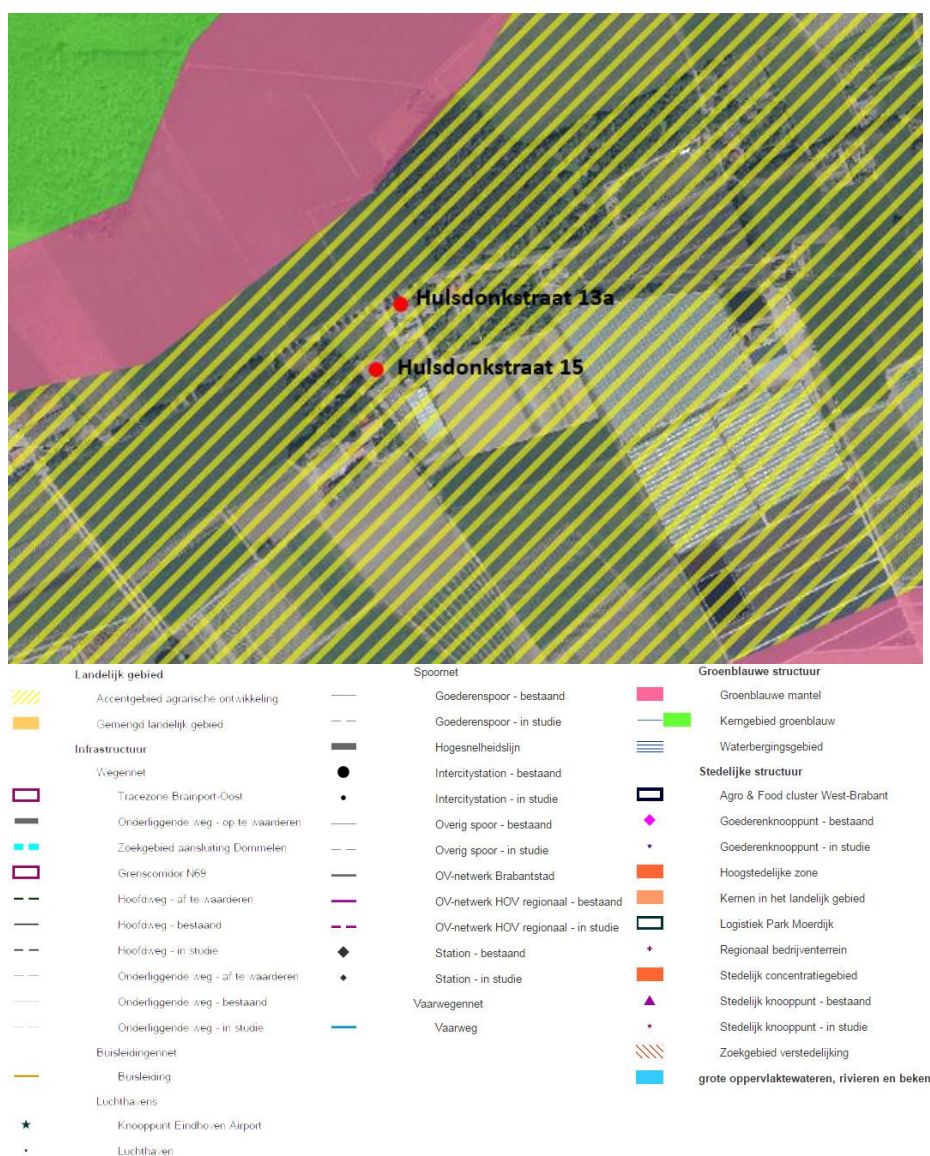
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

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 8: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

In figuur 8 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie ligt in het Landelijk gebied 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'.

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers.

De provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
3. Een duurzame land- en tuinbouw.
4. Versterking van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. Gemengd landelijk gebied.
2. Accent agrarisch ontwikkeling.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging 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.

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.

Een agrarisch bedrijf en wonen binnen het landelijk gebied dragen bij aan de menging van functies en past binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant.

4.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie 01-01-2018)

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie 01-01-2018) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. 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 die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 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 9 is de uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant weergegeven voor de locatie Hulsdonkstraat 13a en 15. Uit figuur 9 blijkt dat de planlocatie is gelegen in de structuur: 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduidingen 'Teeltgebied Zundert' en 'Stalderingsgebied'.

Structuur: 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.



Figuur 9: Uitsnede kaart behorende bij Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie 01-08-2018)

Hulsdonkstraat 13a

Voor de locatie Hulsdonkstraat wordt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. In artikel 7.7 onder 5 van de verordening zijn hiervoor regels opgenomen.

Artikel 7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

De woning op de locatie Hulsdonkstraat 13a wordt niet gesplitst in meerdere woonfuncties. Binnen de wijzigingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan mag 200 m² aan voormalige agrarische

bedrijfsbebouwing behouden blijven. Op de locatie blijft maximaal 200 m² ten behoeve van de burgerwoning behouden. De overige bebouwing wordt niet gesloopt, maar wordt toegevoegd aan de bedrijfslocatie Hulsdonkstraat 15. Er is geen sprake van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Het bouwvlak van 5.044 m² wordt verkleind naar 1.226 m².

Hulsdonkstraat 15

Het bestaand bouwvlak op de locatie Hulsdonkstraat 15 wordt hergebruikt ten behoeve van het boomteeltbedrijf, welke gevestigd is op de locatie Hulsdonkstraat 13a. Het bouwvlak wordt tevens vergroot, zodat de bestaande bedrijfsgebouwen van Hulsdonkstraat 13a in het bouwvlak van Hulsdonkstraat 15 vallen. De locatie Hulsdonkstraat 15 is een duurzamere locatie voor het boomteeltbedrijf dan Hulsdonkstraat 13a. Door het voorgenomen initiatief is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door een nieuwe invulling van de locatie Hulsdonkstraat 15 wordt leegstand in het buitengebied voorkomen. Het bouwvlak wordt vergroot van 7.944 m² naar 13.714 m².

In de verordening is in artikel 7.2 de regels voor (vollegronds)teeltbedrijf opgenomen.

7.2 (Vollegronds)teeltbedrijven

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied:

- a. kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een (vollegronds)teeltbedrijf mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- b. kan bepalen dat de bouw of uitbreiding van kassen tot ten hoogste 5000 m² is toegestaan.
- c. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwperceel voorzien in:
- d. de bouw of de uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- e. een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel 7.10 tot en met artikel 7.14.

De verplaatsing van het boomteeltbedrijf van de locatie Hulsdonkstraat 13a naar Hulsdonkstraat 15 is voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk. Door de verplaatsing kan het bedrijf voorzien in een optimalere bedrijfsvoering. Op de locatie Hulsdonkstraat 13a is een uitbreiding van het bedrijf logistiek niet wenselijk. Daarnaast worden op de locatie Hulsdonkstraat 15 de bestaande bedrijfsbebouwing hergebruikt.

Aanduiding: Teeltgebied Zundert

Zoals is aangegeven in de Structuurvisie ruimtelijke ordening neemt de boomteeltsector in toenemende mate een belangrijke economische positie in binnen de provincie. Mede gelet op het belang van deze sector ondersteunt de provincie de ontwikkeling van het teeltgebied Zundert. Voor dit gebied wordt voorzien in verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen.

Aanduiding: Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding "Stalderingsgebied" gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De voormalige pluimveestallen komen in aanmerking voor de beleidsregel staldering Noord-Brabant. Dit beleid heeft verder geen gevolgen voor het voorliggend wijzigingsplan.

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;

- 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 initiatief bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bomenteelt' naar de bestemming 'Wonen' op de locatie Hulsdonkstraat 13a. Op de locatie Hulsdonkstraat 15 wordt de aanduiding 'bomenteelt' toegevoegd en het bouwvlak vergroot.

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 aanwezigheid 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:

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

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

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

De uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant vastgelegd in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant, ook toepassing geven aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

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 weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Bepaling categorie

Het initiatief op de planlocatie Hulsdonkstraat 13a bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bomenteelt' naar de bestemming 'Wonen'. Op de locatie Hulsdonkstraat 15 wordt de aanduiding 'bomenteelt' toegevoegd en het bouwvlak vergroot.

In het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' is een onderverdeling gemaakt in drie categorieën. Binnen de categorie 1 en 2 zijn specifieke ruimtelijke ontwikkelingen benoemd, die onder die categorie vallen. Alle overige ruimtelijke ontwikkelingen die niet specifiek benoemd zijn, vallen onder categorie 3.

In Categorie 1 en 2 wordt specifiek benoemd over de wijziging van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen':

Categorie 1:

- Wijziging bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf', met een omvang van minimaal 1 ha, in de bestemming 'Wonen' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 1.500 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert.

Categorie 2:

- Wijziging bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf' in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen met VAB' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 5.000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan bijgebouwen resteert.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Hulsdonkstraat 13a voldoet de specifieke ontwikkeling die opgenomen is in categorie 2. Het bouwvlak wordt verkleind van 5.044 m² naar 1.226 m².

Specifieke ontwikkelingen, die opgenomen zijn in categorie 2 en die betrekking hebben op de ontwikkeling op de locatie Hulsdonkstraat 15:

- Alle boomteeltontwikkelingen in Teeltgebied Zundert als bedoeld in de Vr, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3).
- Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, welke het geldend bestemmingsplan niet rechtstreeks toestaat (omvang bouwvlak onveranderd).

Het toevoegen van de aanduiding 'bomenteelt' en het vergroten van het bouwvlak op de locatie Hulsdonkstraat 15 in het Teeltgebied Zundert is een ontwikkeling die specifiek is opgenomen in categorie 2.

Landschappelijke inpassing

In de bijlage is de landschappelijke inpassing toegevoegd aan onderhavig plan. Hierin wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Daarnaast wordt een motivatie gegeven van de landschappelijke inpassing.

Doordat landschappelijke inpassing plaatsvindt op de locatie voldoet de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2018).

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Nota Archeologie Gemeente Zundert

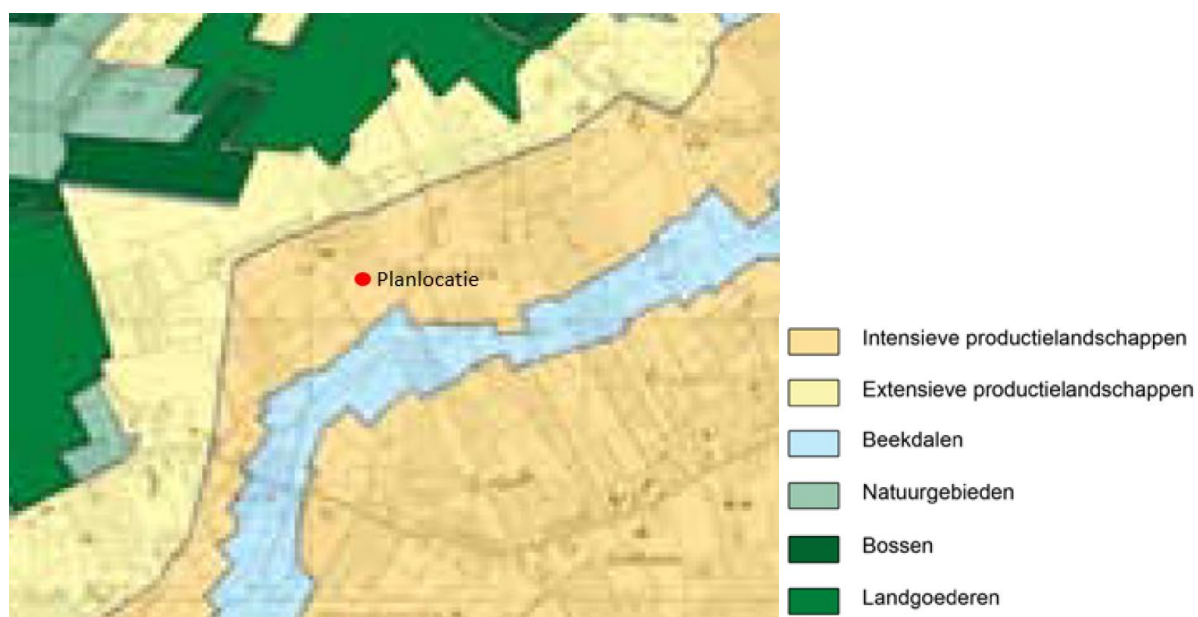
Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. 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 5.4 verder uitgewerkt.

4.3.2 Landschapsvisie Zundert

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

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

De planlocatie ligt in het deelgebied 'Intensieve productielandschappen', zie figuur 10.



Figuur 10: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapsvisie Zundert

Deelgebied: Intensieve productielandschappen

Wat: Een zone van oude bouwlanden op de westoever van de Aa of Weerijis aangevuld met de oude kamptonginningen ten westen van deze strook. Ook de kamptonginningen op de oostoever van de Aa of Weerijis 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 kamptonginningen 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.

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 ontginningen is een inrichtingsprincipe ontwikkeld.

Het initiatief bestaat uit het wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. In paragraaf 3.5 en 4.2.3 is beschreven hoe aan de landschappelijke inpassing wordt voldaan.

4.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

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

4.3.4 Derde herziening Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

De 'Derde herziening Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is op 11 juli 2017 vastgesteld. Hierin zijn enkele correcties op de planverbeelding en verbeteringen aan de planregels meegenomen. Ook is er een verleende afwijkingsbesluit geïmplementeerd in het bestemmingsplan en zijn er nog enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid van het wijzigen naar wonen is opgenomen in Artikel 4.7.13. Hierin zijn aanpassingen gedaan onder punt d onder 3 en 4. Hieronder staat de volledige wijzigingsbevoegdheid die geldt voor onderhavig wijzigingsplan.

Hulsdonkstraat 13a

De planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak en functieaanduiding 'bomenteelt'. Over de planlocatie ligt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'. Op het achterste gedeelte van het bouwvlak ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Figuur 11: Uitsnede verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Zundert

De bestemming op de locatie Hulsdonkstraat 13a wordt gewijzigd naar een woonbestemming. In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.13) opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Artikel 4.7.13 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfslocatie de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'twee aaneen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch', 'Agrarisch-AHS plus', 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden-Beekdal', 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaande voormalige bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits:
 - er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 - voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;
 4. ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;
- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden;
 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;
 4. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen;
- g. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee-)aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
- h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

- Ad a. Het agrarisch bedrijf wordt verplaatst naar de locatie Hulsdonkstraat 15. Op Hulsdonkstraat 13a is hierdoor geen bedrijf meer aanwezig en worden activiteiten volledig beëindigd.
- Ad b. Het bouwvlak grenst aan de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Door de verplaatsing van het boomteeltbedrijf naar een duurzamere locatie wordt geen afbreuk gedaan aan het boomteeltontwikkelingsgebied.
- Ad c. Het bouwvlak voor de bestemming 'Wonen' wordt verkleind van 5.044 m² naar 1.226 m².
- Ad d. Er blijft een bijbehorend bouwwerk behoren bij de woning met een oppervlakte van circa 162 m². De overige bedrijfsgebouwen wordt toegevoegd aan het bouwvlak Hulsdonkstraat 15 en worden gebruikt voor het boomteeltbedrijf.
- Ad e. Het aantal woningen wordt niet vermeerderd. Het blijft één woning.
- Ad f. Niet van toepassing.
- Ad g. Niet van toepassing.
- Ad h. Zie aspect 'Bedrijven en milieuzonering'.
- Ad i. Deze regels worden in acht genomen.

Hulsdonkstraat 15

De planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bouwvlak. Over de planlocatie ligt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'. Op de helft van het bouwvlak ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Op de locatie Hulsdonkstraat 15 wordt het boomteeltbedrijf gevestigd, welke van de locatie Hulsdonkstraat 13a wordt verplaatst naar Hulsdonkstraat 15. Tevens verandert het bouwvlak van vorm en wordt deze vergroot van 7.944 m² naar 13.714 m². Het bouwvlak wordt vergroot, waardoor de bedrijfsgebouwen van Hulsdonkstraat 13a in het bouwvlak van Hulsdonkstraat 15 vallen. Het bouwvlak grenst aan de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'.

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingsbevoegdheden van toepassing:

4.7.2 Wijziging ten behoeve van omschakeling naar of (her)vestiging van boomteeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen en op gronden met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' de aanduiding 'bomenteelt' toe te voegen en de eventueel aanwezige andere aanduiding ('intensieve kwekerij', 'intensieve veehouderij', 'glastuinbouw', 'paardenhouderij', specifieke vorm van agrarisch-zorgvuldige veehouderij of 'specifieke vorm van agrarisch - vrijkomend agrarisch bedrijf') te verwijderen om de omschakeling of (her)vestiging van een boomteeltbedrijf toe te staan (en de aanduiding 'bomenteelt' toe te kennen), onder de voorwaarden dat:

- het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' grenst aan de bestemming 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied' of 'Agrarisch-AHS plus';
- het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;
- er wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij moet worden voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid. Is er sprake van landschappelijke inpassing, dan wordt deze vastgelegd in het wijzigingsplan door het opnemen van de bestemming 'Groen-Landschapselement'.
- de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is.

- Ad a. Het agrarisch bouwvlak op de locatie Hulsdonkstraat 15 grenst aan de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'.
- Ad b. Het boomteeltbedrijf is een volwaardig bedrijf. Het bedrijf is momenteel gevestigd op de locatie Hulsdonkstraat 13a.
- Ad c. Op 24 januari 2019 is door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een positief advies uitgebracht. Het advies is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.
- Ad d. Binnen het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' zijn de ruimtelijke ontwikkeling ingedeeld in drie categorieën. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Hulsdonkstraat 15 valt onder categorie 2. Er dient een landschappelijke inpassing plaats te vinden. Er is een landschapsplan opgesteld, deze is als bijlage toegevoegd. De landschappelijke inpassing wordt bestemd met de bestemming 'Groen - Landschapselement'.
- Ad e. In paragraaf 5.4 is opgenomen welke waarden er op het plangebied aanwezig zijn. Op de bestemmingsplan verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4' opgenomen ter bescherming van deze aanwezige waarden. De locatie is in gebruik als cultuurgrond. De aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast door de beoogde ruimtelijk ontwikkeling.
- Ad f. Zie aspect 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.7.1.1 Vergroting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingsgrens van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' te doorbreken ten behoeve van een vergroting. Deze wijzigingsbevoegdheid dient gelijk met de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 3 lid 8.3, artikel 3 lid 8.4, artikel 3 lid 8.5, artikel 5 lid 8.2, artikel 5 lid 8.3, artikel 5 lid 8.4, artikel 6 lid 7.2, artikel 6 lid 7.3, artikel 6 lid 7.4, artikel 7 lid 8.2, artikel 7 lid 8.3, artikel 7 lid 8.4, artikel 8 lid 8.2, artikel 8 lid 8.3 of artikel 8 lid 8.4 gevolgd te worden en gelden de voorwaarden zoals in die artikelen zijn opgenomen.

Artikel 6.7.2 is gelijktijdig van toepassing, zie hieronder.

6.7.2 Wijziging ten behoeve van vergroting agrarisch bedrijf, zijnde een (vollegrond)teeltbedrijf zonder aanduiding of met de aanduiding 'bomenteelt', of een glastuinbouwbedrijf met de aanduiding 'glastuinbouw' of een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf met de aanduiding 'intensieve kwekerij' of een paardenhouderij met de aanduiding 'paardenhouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' (niet zijnde met de aanduiding 'intensieve veehouderij') mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid voor een vergroting kan uitsluitend worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 lid 7.1.1;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan indien de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' strak rondom een solitair gebouw is gelegen;
- c. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf;
- d. vergroting op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'wro-zone - ecologische verbindingszone' en/of 'wro-zone wijzigingsgebied ecologische verbindingszone' is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingszone niet onevenredig wordt geschaad;
- e. vergroting op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied beekherstel' en/of dubbelbestemming 'Waarde-attentiegebied EHS' is uitsluitend toegestaan indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Er wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschapsbestuur;
- f. de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed. Er wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschapsbestuur;
- g. voor (vollegrond)teeltbedrijven zonder de aanduiding 'bomenteelt' is vergroting van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' toegestaan met een maximale omvang van 2 ha en met een maximale oppervlakte aan kassen van 1,5 ha netto glas, mits geen omschakeling plaatsvindt naar een glastuinbouwbedrijf;
- h. voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven, met de aanduiding 'intensieve kwekerij' niet zijnde een intensieve veehouderij en paardenhouderijen met de aanduiding 'paardenhouderij' is vergroting van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' tot een omvang 1,5 ha toegestaan met een maximale oppervlakte aan kassen 5.000 m² netto glas;
- i. voor bestaande glastuinbouwbedrijven met de aanduiding 'glastuinbouw' en boomteeltbedrijven met de aanduiding 'bomenteelt' is vergroting van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' toegestaan met een maximum van 4 ha en maximaal 3 ha netto glas;
- j. er dient sprake te zijn van een concreet ingediend plan, waaruit blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet worden aangetast en waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- m. een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij moet worden voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid. Is er sprake van landschappelijke inpassing, dan wordt deze vastgelegd in het wijzigingsplan door het opnemen van de bestemming 'Groen-Landschapselement'.

- Ad. a De wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.1.1 is gelijktijdig van toepassing.
- Ad b. Er is geen sprake van een bouwvlak wat strak rondom een solitair gebouw is gelegen.
- Ad c. Door de bedrijfsverplaatsing wordt het mogelijk om een doelmatige bedrijfsvoering te ontwikkelen voor het boomteeltbedrijf.
- Ad d. Op de locatie Hulsdonkstraat 15 ligt geen aanduiding 'wro-zone - ecologische verbindingszone' en/of 'wro-zone wijzigingsgebied ecologische verbindingszone' en grenst hier niet aan, dus niet van toepassing.
- Ad e. Op de locatie Hulsdonkstraat 15 ligt geen aanduiding 'wro-zone - zoekgebied beekherstel' en/of dubbelbestemming 'Waarde-attentiegebied EHS' en grenst hier niet aan, dus niet van toepassing.
- Ad f. Het plan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven voor het plan. De vooroverlegreactie is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.
- Ad g. Op het bouwvlak wordt de aanduiding 'bomenteelt' gelegd, zie wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.2. Het bouwvlak wordt vergroot tot circa 13.714 m².
- Ad h. Niet van toepassing.
- Ad i. Niet van toepassing.

- Ad j. Zie hoofdstuk 'Toekomstige situatie' en 'Relevante (Milieu)aspecten'. In paragraaf 5.4 is opgenomen welke cultuurhistorische en archeologische waarden er op het plangebied aanwezig zijn. Op de bestemmingsplan verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4' opgenomen ter bescherming van deze aanwezige waarden. De locatie is in gebruik als cultuurgrond. De aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast door de beoogde ruimtelijk ontwikkeling.
- Ad k. Zie aspect 'Bedrijven en milieuzonering'.
- Ad l. Op 24 januari 2019 is door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een positief advies uitgebracht. Het advies is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.
- Ad m. Binnen het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' zijn de ruimtelijke ontwikkeling ingedeeld in drie categorieën. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Hulsdonkstraat 15 valt onder categorie 2. Er dient een landschappelijke inpassing plaats te vinden. Er is een landschapsplan opgesteld, deze is als bijlage toegevoegd. De landschappelijke inpassing wordt bestemd met de bestemming 'Groen - Landschapselement'.

Hoofdstuk 5 Relevante (Milieu)aspecten

5.1 Algemeen

Op de locatie Hulsdonkstraat 13a is een bomenteeltbedrijf aanwezig, er staat momenteel een agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing. De bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het initiatief is om het boomteeltbedrijf op de locatie Hulsdonkstraat 13a te verplaatsen naar de locatie Hulsdonkstraat 15. Daarnaast wordt de aanduiding 'bomenteelt' toegevoegd en het bouwvlak vergroot op de locatie Hulsdonkstraat 15. In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieuhygiënische aspecten verder uiteengezet.

5.2 Bodem

Momenteel is op de locatie Hulsdonkstraat 13a reeds een bestaande (bedrijfs-)woning aanwezig. Het initiatief bestaat uit het wijzigen van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast wordt de aanduiding 'bomenteelt' toegevoegd en het bouwvlak vergroot op de locatie Hulsdonkstraat 15. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet nodig.

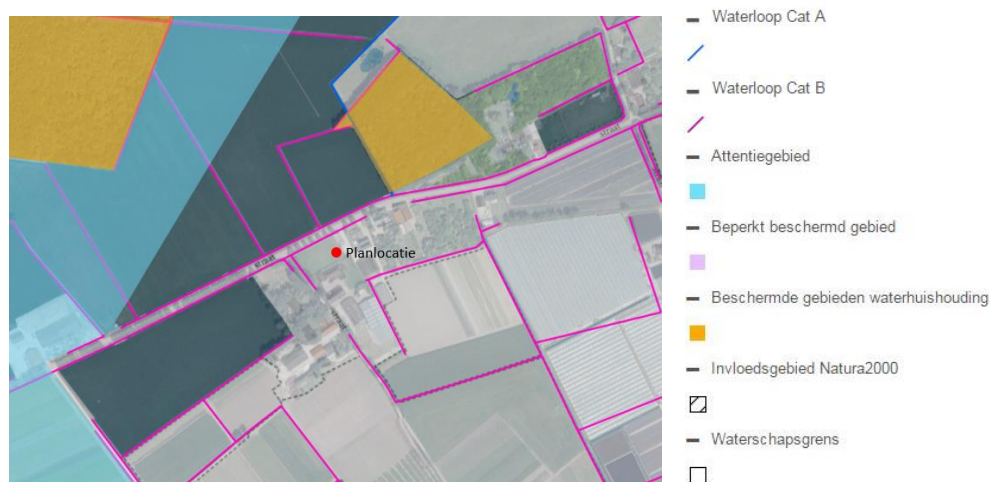
5.3 Water

5.3.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de regio. 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 2016-2021.

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. 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 12: Uitsnede keur- en leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

5.3.2 Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied. Langs de perceelgrenzen van de planlocatie liggen categorie B waterlopen. Er dient ten opzichte van een categorie B waterloop een onderhoudsstrook van minimaal 5 meter aan één zijde vrij te worden gehouden. Op enig afstand, schuin tegenover de planlocatie is een categorie A waterloop gelegen. Deze waterlopen blijven behouden en geven geen belemmering voor de beoogde planontwikkelingen. De planlocaties ligt buiten het Natura 2000 invloedsgebied.

5.3.3 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 betekent. Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Er worden geen nieuwe aansluitingen op de bestaande riolering gemaakt.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat bij afgekoppeld verhard oppervlak voor locaties kleiner dan 2.000 m², het is toegestaan het water direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel en geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Er is geen toename van het verhard oppervlak. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

5.3.4 Watertoets

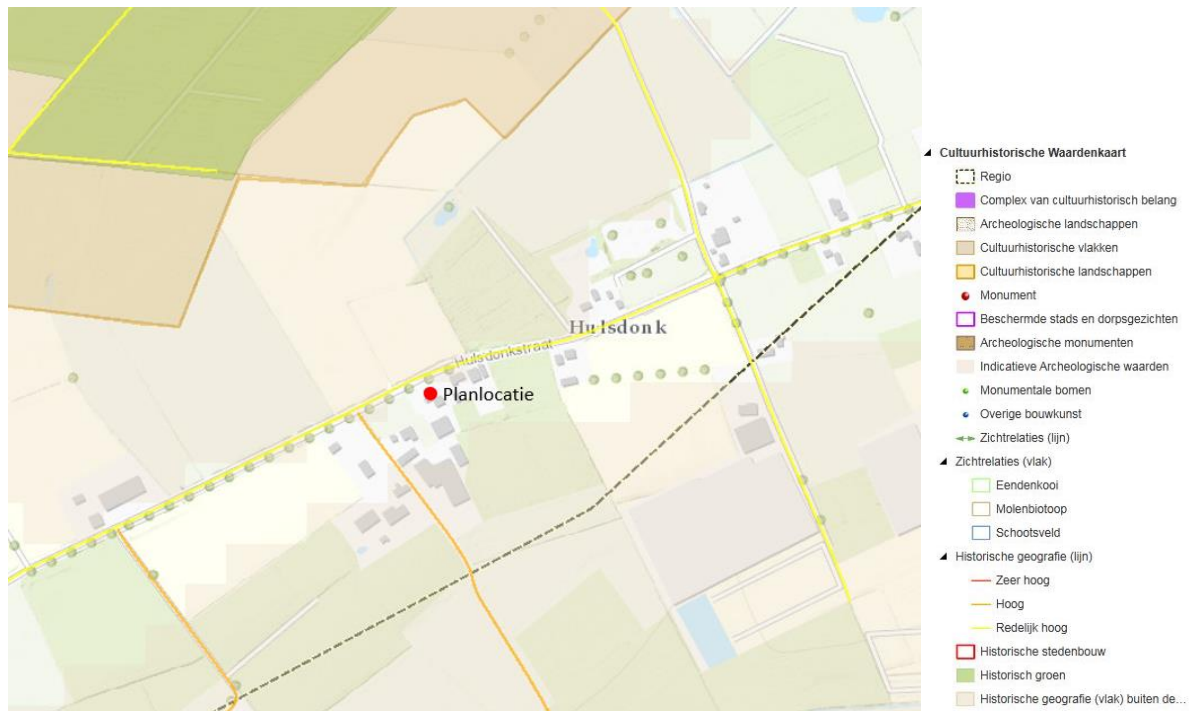
Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren 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. Dit wijzigingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

Op 6 december 2018 heeft het Waterschap Brabantse Delta het concept plan beoordeeld en geeft hierbij een positief wateradvies. In de bijlage is de vooroverlegreactie van het Waterschap Brabantse Delta toegevoegd.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat al sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening moet worden gehouden, is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

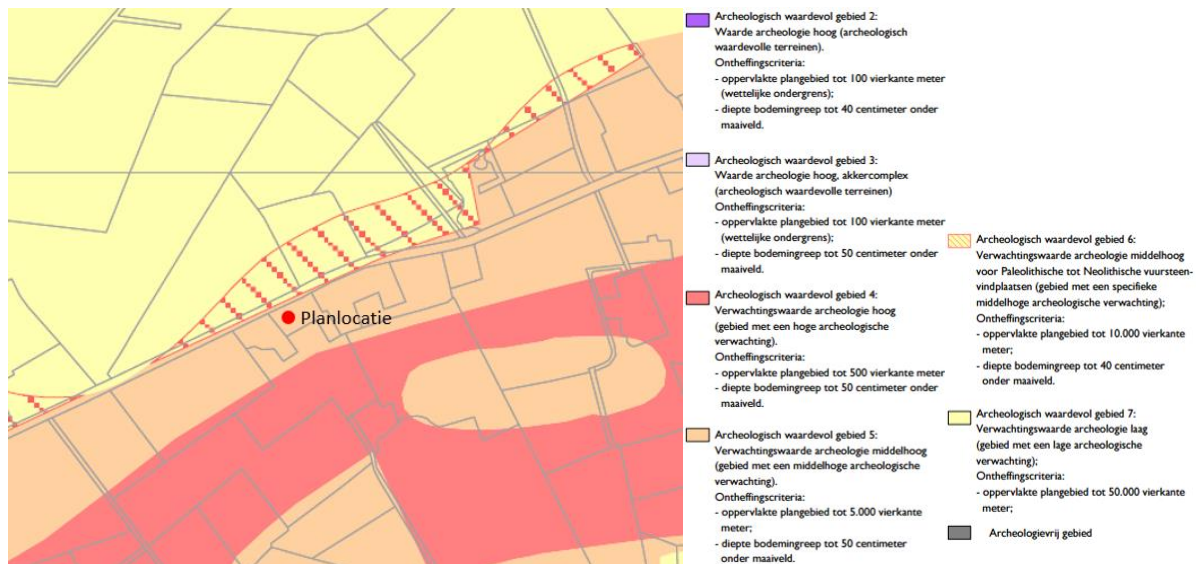
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 13) is te zien dat de Hulsdonkstraat aangemerkt is als 'historische geografie', 'redelijk hoog'. De aftakking van de Hulsdonkstraat die naast de planlocatie loopt is aangemerkt als 'historische geografie', 'hoog'. Door de beoogde ontwikkeling op de planlocatie worden de historische geografie niet aangepast of belemmert.

De gemeente heeft de archeologische verwachtingen in beeld gebracht door de 'Nota Archeologie Gemeente Zundert' en vervat in een Archeologische beleidskaart. Waar nodig heeft dit beleid een doorvertaling in het vigerende bestemmingsplan gekregen. In de volgende paragraaf (5.4.2 Archeologie) wordt hier nader op in gegaan.

5.4.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. De archeologen van de Regio West-Brabant adviseren de gemeenten hierin.

In figuur 14 is ter plaatse van de planlocatie een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie is verdeeld in verschillende archeologische gebieden. Voornamelijk ligt de planlocatie in het 'Archeologisch waardevol gebied 5'. Dit gebied heeft een middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 5.000 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Daarnaast heeft een gedeelte van de planlocatie de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 6' en heeft het een specifieke middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 6' geldt dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 10.000 m² en dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Een klein gedeelte in het noordoosten van de planlocatie heeft de aanduiding 'Archeologische waardevol gebied 4'. Dit gebied heeft een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.



Figuur 14: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Zundert

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is ter plaatse van de planlocatie gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Hierin is vastgelegd dat bij ingrepen die dieper reiken dan 0,5 m en bouwwerken die groter zijn dan 500 m² archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die dieper gaan dan 0,5 m en groter zijn dan 500 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De ontwikkelingen op de locaties leiden niet tot het roeren van grond waarbij eventuele archeologische waarden in het geding zouden kunnen komen. Het aspect archeologie staat het voorgenomen initiatief niet in de weg. Er is geen archeologisch onderzoek benodigd.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

5.5.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk. Het beleid dat daarop van toepassing is heeft geen betrekking op de planlocatie.

5.5.3 Beschermde soorten

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 Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen 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 de vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de planlocatie aanwezig welke aangepast wordt. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie een of meer beschermde amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuur, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. Op de planlocatie worden geen bomen gekapt en er wordt geen bebouwing gesloopt die een verandering te weeg kunnen brengen in de verblijfplaatsen van de vleermuizen. De Flora & Fauna worden daardoor op de locatie niet aangetast. Een ecologische quickscan is daardoor niet benodigd.

5.6 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De planlocatie ligt aan de Hulsdonkstraat. De Hulsdonkstraat heeft een maximum snelheidsregime van 60 km/h. Op basis van de Wet geluidhinder wordt een woning slechts eenmalig getoetst en wordt er geen onderscheid gemaakt in een burgerwoning of een bedrijfswoning. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. 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 en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

5.7.2 Milieuzones

De planlocatie ligt in het landelijk gebied. In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. Alle bedrijven in een straal van 150 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie.

Omgevingstype

De omgeving van de planlocatie kan getypeerd worden als een omgevingstype 'gemengd gebied'. Er mag een reductie plaatsvinden van één afstandsstap, met uitzondering van het aspect 'gevaar'.

Hulsdonkstraat 13a**Tabel 1: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'**

Bedrijfsomschrijving	Adres	Categorie	Min. milieuaafstand	Afstand van bouwvlak tot bouwvlak planlocatie
Agrarisch bedrijf (bomenteeltbedrijf)	Hulsdonkstraat 15	2	10 m	10 m
Agrarisch bedrijf	Hulsdonkstraat 11b	2	10 m	20 m
Agrarisch bedrijf (zorgboerderij)	Hulsdonkstraat 19	2	10 m	83 m
Agrarisch bedrijf (metaalbewerking)	Hulsdonkstraat 11	3.2	50 m	150 m

Uit tabel 1 blijkt dat de richtafstanden worden behaald. De bouwvlakken van Hulsdonkstraat 13a en 15 worden op een afstand van minimaal 10 meter van elkaar gelegd. Het betreft op Hulsdonkstraat 13a een bestaande situatie waarbij de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming waarbij de woning wordt behouden. Wonen in de vorm van een bedrijfswoning is momenteel al mogelijk. Het wijzigen naar een burgerwoning verandert niets aan de feitelijke situatie.

De bedrijven voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit wordt voor de bescherming van de woningen geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

Hulsdonkstraat 15*Milieucategorie*

De planlocatie ligt in het landelijk gebied. In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. Het boomteeltbedrijf kan volgens de VNG-publicatie worden ingedeeld bij 'Tuinbouw'. En heeft een bijbehorende milieucategorie 2.

Tabel 2: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Boomteeltbedrijf	Hulsdonkstraat 15	2	0 m	0 m	10 m	10 m

Tabel 3: Richtafstanden geurgevoelige objecten, omgevingstype 'gemengd gebied'

Geurgevoelig object	Adres	Afstand van bouwvlak tot bouwvlak planlocatie
woning	Hulsdonkstraat 17	8 m
woning	Hulsdonkstraat 13a	10 m
woning	Hulsdonkstraat 13	10 m
bedrijfswoning	Hulsdonkstraat 19	7,5 m
bedrijfswoning	Hulsdonkstraat 11b	20 m

Uit tabel 3 blijkt dat de bestaande richtafstanden niet worden behaald. Het betreft hier een bestaande situatie waarbij de aanduiding 'bomenteelt' wordt toegevoegd en het bouwvlak wordt vergroot. De milieuzonering ligt voor een klein gedeelte over de woning Hulsdonkstraat 19 en over het bouwvlak van Hulsdonkstraat 17. In de bestaande situatie lag de milieuzonering van de geitenhouderij ook over deze twee locaties. De milieuzonering van de geitenhouderij (cat. 3.1) is groter dan de milieuzonering van het boomteeltbedrijf. Voor het behalen van de minimale richtafstand van 10 meter van bouwvlak tot bouwvlak wordt met het nieuwe bouwvak van Hulsdonkstraat 15 rekening gehouden met Hulsdonkstraat 19 en 17. Tussen het bouwvlak van 15 en 19 wordt een groenstrook bestemd zodat de richtafstand behaald wordt. Ter plaatse van Hulsdonkstraat 17 wordt het bouwvlak van Hulsdonkstraat 15 iets opgeschoven zodat ook hier aan de 10 meter voldaan wordt.

Van de locatie Hulsdonkstraat 13 en 13a wordt een afstand van 10 meter gehanteerd, het nieuwe bouwvlak van Hulsdonkstraat 15 wordt hier op aangepast. Er is in de huidige situatie al een agrarisch bedrijf toegestaan. Deze wijzigingen veranderen niets aan de feitelijke situatie. Het woon- en leefklimaat van de omliggende

woningen wordt niet aangetast door de verplaatsing van het boomteeltbedrijf. Het woon- en leefklimaat wordt eerder verbeterd ten opzichte van de omliggende woningen.

De bedrijven voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit wordt voor de bescherming van de woningen geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Door het voorliggend initiatief worden geen bedrijven en woningen in de omgeving in hun bestaande rechten beperkt en ter plaatse van de planlocatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals dit in de bestaande situatie ook is.

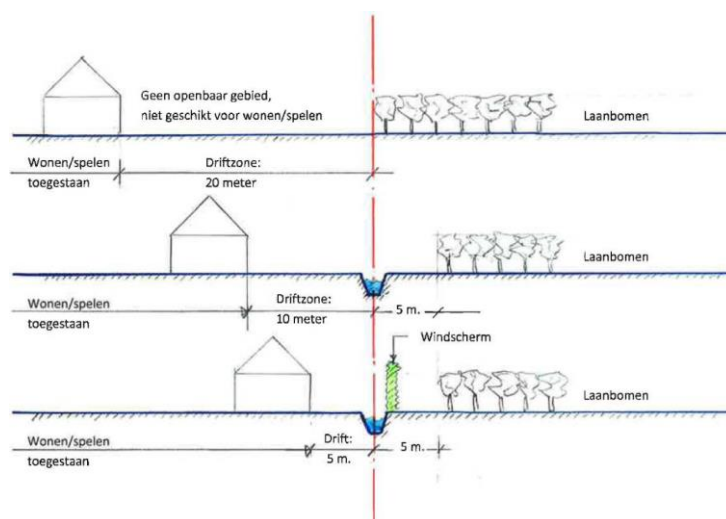
5.7.3 Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

Toetsingskader

Rondom het plangebied liggen direct (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 2015 is door Plant Research International uit Wageningen het rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen, d.d. maart 2015' opgesteld, waarin een overzicht wordt gegeven van de blootstelling vanuit fruitteelt bespuitingen van de drift bij standaard en driftbeperkende op- en zijwaartse gerichte spuittechnieken en maatregelen die in de fruitteelt gebruikt kunnen worden om tot een beperking van veiligheidszones te komen.

Omdat binnen de gemeente Zundert weinig fruitteelt verbouwd wordt en de gemeente veelal gericht is op boomteelt, is in opdracht van de gemeente Zundert 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 meter 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. Door de aanwezigheid van een sloot of (natuurlijk) windscherm kan de richtafstand van 20 meter gereduceerd worden, zie figuur 15.



Figuur 15: Richtafstanden m.b.t. drift, op basis van onderzoek door: Plant Research International, d.d. december 2012, gemeente Zundert

Beoordeling

Voor de locatie Hulsdonkstraat 13a is de feitelijke situatie in beeld gebracht. Op de locatie Hulsdonkstraat 15 wordt de aanduiding 'bomenteelt' toegevoegd. De locatie Hulsdonkstraat 13a ligt in het boomteeltontwikkelingsgebied. De omliggende gronden ZDT, U, 395 (aan de zuidwest zijde) zijn in eigendom van de initiatiefnemer, hierop zijn voornamelijk gebouwen aanwezig (gebouwen behorende bij Hulsdonkstraat 15). Deze gronden worden in de toekomst niet in gebruik genomen voor bomenteelt.

Tegenover de locatie Hulsdonkstraat 13a zijn de gronden (ZDT, U, 417 en ZDT, U, 448) bestemd met de bestemming 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied', deze gronden zijn momenteel niet in gebruik voor de boomteelt. Tussen deze gronden en de locatie Hulsdonkstraat 13a is een waterloop gelegen welke bestemd is als 'Water'. De richtafstand mag hierdoor gereduceerd worden. De afstand tussen de gronden en de woning op de planlocatie is circa 25 meter en voldoet hiermee aan het aspect drift.

Uit figuur 16 blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie Hulsdonkstraat 13a geen percelen in gebruik zijn voor de boomteelt. Hiermee kan gesteld worden dat er een goed woon- en leefklimaat ten behoeve van drift wordt behaald.



Figuur 16: overzicht

5.7.4 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3

grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Zundert is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De bestaande woning ligt buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 14 odour units ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij. In tabel 4 zijn de belangrijkste eisen opgenomen. Voor de planlocatie geldt een vaste afstand van 50 meter.

Tabel 4: Afstandseisen uit de Wgv

	minimale afstand tot veehouderij [m]	
	geurgevoelig object binnen bebouwde kom	geurgevoelig object buiten bebouwde kom
geurgevoelig object van andere of (voormalige veehouderij (art. 3 lid 2, Wgv)	100	50
veehouderij met een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld (art. 4 lid 1, Wgv)	100	50
buitenzijde van een dierenverblijf tot de buiten van een geurgevoelig object (art. 5 lid 1, Wgv)	50	25

Geurverordening

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Zundert heeft geen geurverordening.

Geurgehinderden en milieukwaliteit

Het percentage geurgehinderden wordt bepaald met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgroundbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. In deze tabellen wordt de relatie gelegd tussen de geurbelasting (achter- en voorgroundbelasting) en het percentage geurgehinderden. Op basis van het percentage geurgehinderden kan vervolgens tevens de milieukwaliteit worden bepaald. Voor het bepalen van de milieukwaliteit worden in bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij een aantal methodes beschreven. In de gemeentelijke geurverordening zijn geen richtlijnen opgenomen voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van geurhinderpercentages. Derhalve wordt voor het onderhavig onderzoek uitgegaan van de milieukwaliteitscriteria van het RIVM. De relatie tussen de geurbelastingen, het percentage geurgehinderden is in tabel 5 weergegeven. Het RIVM hanteert voor de bepaling van de milieukwaliteit voor geurhinder de milieukwaliteitscriteria uit de GGD-richtlijn geurhinder tabel 6.

Tabel 5: Relatie tussen voorground- en achtergrondbelasting en geurhinder in concentratiegebied

Geurbelasting In $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentiel	Voorgroundbelasting [$\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$]	Achtergrondbelasting [$\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$]
1	4%	2%
1,5	5%	3%
2	6%	4%
3	8%	5%
4	11%	6%
5	12%	7%
6	14%	8%
7	16%	10%
8	17%	10%
9	19%	11%
10	20%	12%
12	23%	14%
14	25%	16%
16	27%	17%

18	29%	19%
20	31%	20%
22	32%	21%

Tabel 6: Milieukwaliteitscriteria GGD-richtlijn geurhinder

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
Zeer goed	<5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

Uitgangspunten geurberekening

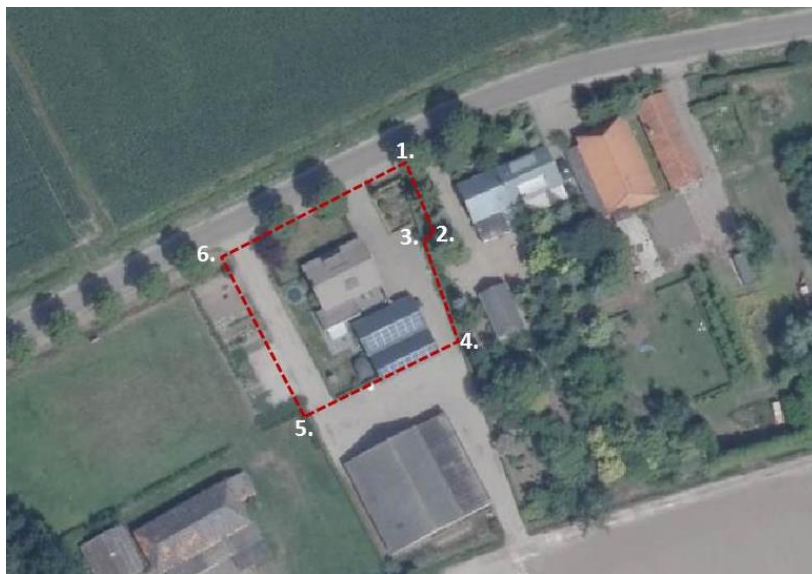
De provincie Noord-Brabant beheert middels het Web-BVB alle relevante gegevens van veehouderijen. Op basis van de geregistreerde gegevens zijn alle veehouderijen geselecteerd binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie. In de bijlage is een overzicht met alle relevante veehouderijen met de bijbehorende geuremissies weergegeven.

Beoordeling leefklimaat

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op de planlocatie door de individuele bedrijven (voorgroondbelasting) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Achtergrondbelasting

In onderstaande tabellen is de cumulatieve achtergrondbelasting, berekend met V-stacks gebied en omgezet in een hinderpercentage waarna de milieukwaliteit /leefkwaliteit op deze gebieden kan worden aangegeven. De geurbelasting wordt berekend op de hoekpunten van het toekomstige bouwvlak. Omdat voorliggend wijzigingsplan ter plaatse van de Huldonkstraat 15 de veehouderij al enige tijd is gestopt (vergunning is inmiddels ingetrokken) en de aanduiding 'bomenteelt' wordt toegevoegd. Is deze locatie in de berekening van de achtergrondbelasting niet meegenomen. In figuur 17 is aangegeven op welke punten binnen de planlocatie de geurbelasting is berekend.



Figuur 17: rekenpunten planlocatie

De achtergrondbelasting op het rekenpunt is in tabel 7 weergegeven. In de bijlage is de volledige geurberekening bijgevoegd.

Tabel 7: achtergrondbelasting op de rekenpunten

Geurgevoelig object	Geurnorm (ou _E /m ³)	Geurbelasting (ou _E /m ³)
Hoek 1	14	1.690
Hoek 2	14	1.695
Hoek 3	14	1.710
Hoek 4	14	1.768
Hoek 5	14	1.751
Hoek 6	14	1.681

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen de circa 1.681 en de 2.741 ou_E/m³ bedraagt. Het percentage geurgehinderden voor de te realiseren woning is op basis van deze achtergrondbelasting tussen de 4% en 5% (tabel 5). Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn (tabel 6) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen in de bestaande en toekomstige situatie zeer goed is.

Voorgrondbelasting

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt. De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren met een relevante geuremissiefactor is de veehouderij aan de Hulsdonkstraat 2. Voor deze locatie is de voorgrondbelasting berekend. De voorgrondbelasting voldoet ruimschoots aan de normen (zie tabel 7). Het percentage geurgehinderden voor de te realiseren woning is op basis van deze voorgrondbelasting minder dan 4% (tabel 5). Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn (tabel 6) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten in de bestaande en toekomstige situatie zeer goed is. De volledige berekening is in de bijlage opgenomen.

Tabel 7: Resultaten V-stacks vergunning, voorgrondbelasting

Geurgevoelig object	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm (ou _E /m ³)	Geurbelasting (ou _E /m ³)
Hoek 1	101064	387357	14	0.9
Hoek 2	101069	387343	14	0.9
Hoek 3	101067	387343	14	0.9
Hoek 4	101073	387323	14	0.9
Hoek 5	101045	387309	14	0.8
Hoek 6	101029	387339	14	0.8

Vaste afstanden

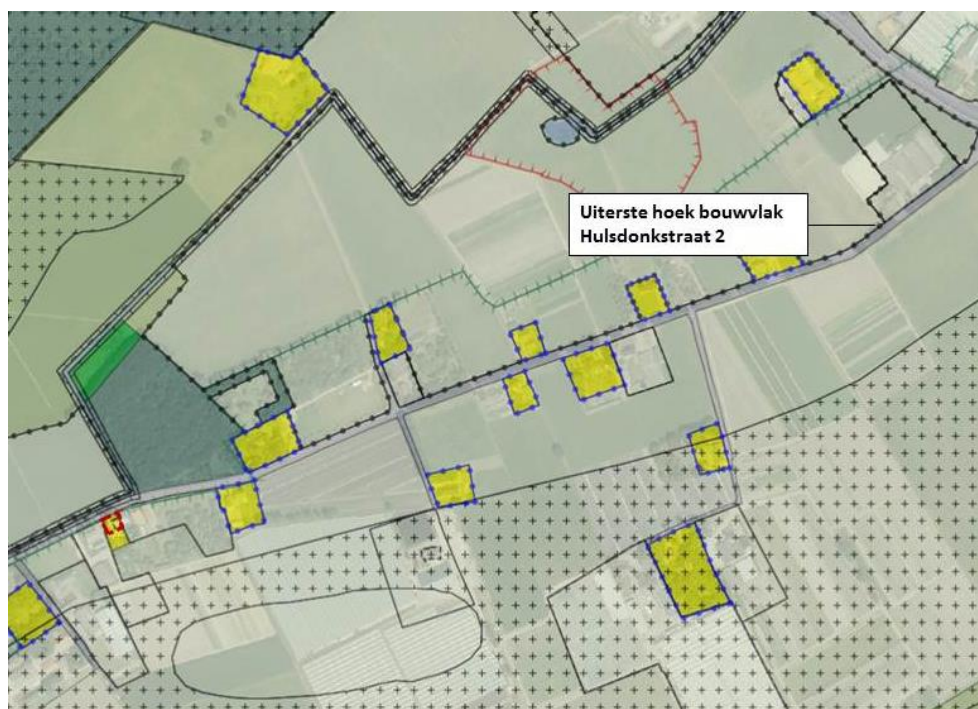
In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Voor de planlocatie geldt een vaste afstand van 50 meter. Het gaat om de afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object. Binnen vaste afstandscontouren kan in beginsel geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt aan de Rucphenseweg 29 op een afstand van circa 923 meter. Er zijn geen vaste afstanden over de planlocatie gelegen.

Conclusie

Er is een geringe achtergrondbelasting op de planlocatie aanwezig. De achtergrondbelasting is hoger dan de voorgrondbelasting en is in voorliggende situatie maatgevend. Zowel de voorgrond- als achtergrondbelasting voldoen ruimschoots aan de norm. Daarnaast ligt de planlocatie niet binnen de vaste afstandscontouren. De milieukwaliteit ter plaatse van de planlocatie is te kwalificeren als zeer goed.

Belangen van de veehouderijen

Binnen 50 meter van de bestaande woning binnen de planlocatie zijn geen emissiepunten van een veehouderijen gevestigd, hiermee voldoet het plan aan de wettelijke vaste afstandscontouren. De overige contouren zijn berekend middels het programma v-stacks vergunning. Hierbij is de vergunde geuremissie berekend vanuit de dichts gelegen rand van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij aan de Hulsdonkstraat 2 (figuur 17). In de bijlage is de volledige geurberekening bijgevoegd.



Figuur 18: uiterste hoek bouwvlak Hulsdonkstraat 2

Tabel 8: Resultaten V-stacks vergunning

Geurgevoelig object	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm (ou _E /m ³)	Geurbelasting (ou _E /m ³)
Hoek 1	101064	387357	14	0.9
Hoek 2	101069	387343	14	0.9
Hoek 3	101067	387343	14	0.9
Hoek 4	101073	387323	14	0.9
Hoek 5	101045	387309	14	0.8
Hoek 6	101029	387339	14	0.8

Uit de berekening volgt dat de planlocatie niet binnen de geurcontouren van de veehouderij aan de Hulsdonkstraat 2 ligt.

Het voorliggend initiatief bestaat uit een bestemmingswijziging waarbij de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Rondom de planlocatie zijn in de bestaande situatie al geurgevoelige objecten aanwezig. Deze aanwezige geurgevoelige objecten zijn zodoende maatgevend en beperkend voor de mogelijkheden van de omliggende veehouderijbedrijven. De bestemmingswijziging geeft ook vanuit dit perspectief geen beperkingen voor de omliggende veehouderijbedrijven.

Conclusies

Het leefklimaat wordt beoordeeld als zeer goed op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. De geurcontouren van de veehouderijen in de omgeving liggen niet over de planlocatie. Andersom worden de belangen van de veehouderijen door de bestemmingswijziging niet geschaad.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Algemeen

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 met name 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.

5.8.2 *Risico inventarisatie externe veiligheid*

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

5.8.3 *Gemeentelijk beleid*

De gemeenteraad van Zundert heeft op 16 december 2010 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst. Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Zundert belangrijk zijn:

- voor de inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd;
- nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen, zogenaamde zeer kwetsbare objecten (zoals verzorgingstehuizen en basisscholen) zijn binnen invloedsgebieden van Bevi- inrichtingen en transportassen toegestaan voor zover gelegen binnen toxische effectafstanden, dus altijd gelegen buiten de effectafstanden voor brand en explosie;
- voor nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen binnen invloedsgebieden van Buisleidingen (effectafstand brand en explosie), voor zover gelegen buiten de 100% letaliteitsgrens, wordt maatwerk gehanteerd. Bij toepassing van maatwerk wordt de Veiligheidsregio betrokken;
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloedsgebieden te laten vallen;
- Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen), in aanvulling op de wettelijke eisen:
- de gemeente Zundert respecteert als basis de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten kan de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.

5.8.4 *Veiligheidsregio*

Een verantwoording groepsrisico geldt voor alle ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten in het kader van de Wro. De feitelijke verklaring wordt vastgesteld door het bevoegd gezag, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan en/of afwijkingsbesluit.

Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
- Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
- Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

De standaard verantwoording groepsrisico is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die:

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting¹ of indien er een kleiner invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting², autoweg³ of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.

5.8.5 *Signaleringskaart Externe veiligheid*

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie.

¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

² Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. De signaleringskaart staat op website van de gemeente Zundert.

Binnen de standaard verantwoording groepsrisico zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

Legenda	Gebied	Verantwoording en advies
Geel	Kern van de risicobron, tot op 30 meter van de kern	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ⁴ meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ⁵ meter van risicobron een klein bestemmingsplan zonder bijzonder of zeer kwetsbaar object	Standaard verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Transparant	Buiten invloedsgebieden	Geen standaard verantwoording groepsrisico en geen advies Veiligheidsregio



Figuur 19: Uitsnede signaleringskaart gemeente Zundert

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor toetsing aan externe veiligheid voor de planlocatie moet rekening worden gehouden met mogelijke effecten vanuit het transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

Het invloedsgebied wordt bepaald conform het HART (Handleiding risicoanalyse Transport). Toetsing aan externe veiligheid voor de planlocatie moet daarnaast rekening worden gehouden met mogelijke effecten vanuit het transport van gevaarlijke stoffen over waarbij de recente tellingen van Rijkswaterstaat worden gebruikt. De planlocatie is gelegen op een afstand van meer dan 7 km van de rijksweg A16/A1. Het invloedsgebied van de A16/A1 ter hoogte van de planlocatie bedraagt > 4.000 meter (ter hoogte van Knooppunt Galder - Grens België). De planlocatie ligt ruim buiten het invloedsgebied van de rijksweg A16/A1. Over de N263 worden tevens gevaarlijke stoffen (brandbare gassen) vervoerd. De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied van deze transportroute (circa 335 meter).

5.8.6 Samenvatting

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de signaleringskaart van de gemeente Zundert en de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

⁴ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

⁵ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van 200 meter) van het plangebied geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief. In de directe omgeving (binnen een straal van 200 meter) van de planlocatie zijn geen risicorelevante transportassen gelegen. Uit bovenstaande blijkt dat er geen overschrijding is van het groepsrisico externe veiligheid. Het rapport is aan de brandweer voorgelegd, zij geven aan geen opmerkingen te hebben omtrent externe veiligheid.

5.9 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.

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.

Er vindt in het plan geen toevoeging van nieuwe woningen plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit te bepalen wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool blijkt dat er geen belemmeringen zijn op de locatie. Daarnaast komt de agrarische bedrijfsbestemming te vervallen, wat een afname van de verkeersbewegingen met zich mee zal brengen, waardoor de emissie ook zal afnemen.

Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool.

Met deze tool is het voldoende om gegevens te hebben over de omvang van het extra verkeer en het aandeel vrachtverkeer als gevolg van het plan. Indien deze gegevens voor een plan bekend zijn, kan op basis van een berekening met de tool worden bepaald of het plan aangemerkt kan worden als NIBM.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		85
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 20: weergave NIBM-tool

Uit de berekening met de NIBM-tool (figuur 19) blijkt dat om over in een 'in niet betekende mate bijdrage' te kunnen beschikken, er maximaal 85 extra voertuigbewegingen op een weekdaggemiddelde kunnen zijn. Hierbij is uitgegaan van 100% vrachtverkeer. Op de locatie worden geen 85 extra voertuigbewegingen verwacht, dit zullen er veel minder zijn uitgaande dat er twee vrachtwagens voor het bedrijf worden ingezet. Het plan kan aangemerkt worden als NIBM. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

5.10 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

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 activiteiten binnen de planlocatie vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Juridische planbeschrijving

Er is sprake van wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Ter plaatse van de locatie Hulsdonkstraat 13a wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding naar 'Wonen', daarnaast wordt in verband met de gevraagde landschappelijke inpassing, de bestemming 'Groen - Landschapselement' toegevoegd. Voor wat betreft de planregels zijn de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan 'Derde herziening buitengebied Zundert', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan van toepassing.

Ter plaatse van de locatie Hulsdonkstraat 15 wordt de aanduiding 'bomenteelt' toegevoegd aan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en het bouwvak vergroot. Voor wat betreft de planregels zijn de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan 'Derde herziening buitengebied Zundert', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan van toepassing.

6.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 4.3.4 zijn de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan behandeld. De locatie Hulsdonkstraat 15 is aangekocht, het initiatief is om het boomteeltbedrijf naar deze locatie te verplaatsen. Binnen het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.2) opgenomen om de aanduiding 'Bomenteelt' toe te voegen. Daarnaast dient het bouwvlak vergroot te worden (wijzigingsbevoegdheid artikel 6.7.2). De Hulsdonkstraat 13a wordt omgezet naar een woonbestemming. In het bestemmingsplan is hiervoor de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.13 opgenomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Hulsdonkstraat 13a en 15 is een particulier initiatief. De in dit wijzigingsplan beschreven ontwikkeling zal volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Brandweer Midden- en West-Brabant

De vooroverlegreacties zijn als bijlage toegevoegd in bijlage 4.

7.2.2 Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegd, gedurende periode van 5 juni 2019 tot en met 17 juli 2019. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2.3 Vaststelling

Het plan is vastgesteld, het vaststellingsbesluit is toegevoegd als onderdeel van onderhavig plan.

Bijlagen

1. Landschapsplan

Landschappelijke inpassing

Hulsdonkstraat 13a-15 - Klein Zundert



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever

Schoenmakers Advies BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

Datum

12 september 2018

Contactpersoon

Martijn Aarts
info@plangroen.nl

PLAngroen

Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inhoud

Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Huidige analyse	6-7
Landschappelijke inpassing	8-11
Beheer landschappelijke elementen	12
Referentiebeelden	13

Inleiding

Op de locatie Hulsdonkstraat 13a te Klein Zundert is een voormalige agrarische bedrijfswoning. Het voornemen is om deze voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming. Op de locatie Hulsdonkstraat 15 is het voornemen om het bestaande agrarisch bouwvlak te vergroten. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwt hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Huidige analyse
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke elementen
- Referentiebeelden



Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Verordening ruimte 2014' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte 2014 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

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 weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De voorgenomen wijzigingen op de planlocaties Hulsdonkstraat 13a - 15 vallen onder categorie 2.

Huidige analyse

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Hulsdonkstraat ten westen van de kern Klein Zundert. Het buitengebied van Klein Zundert bestaat voornamelijk uit cultuurgronden met hier en daar wat landschapselementen. Die elementen bestaan uit bomenrijen, houtwallen en struweelhagen. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied uit cultuurgronden met hier en daar een bomenrij of haag bestond.

Locatie beschrijving

De planlocatie ligt in een gebied waar de cultuurgronden met vergezichten domineert en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.



1920



1950

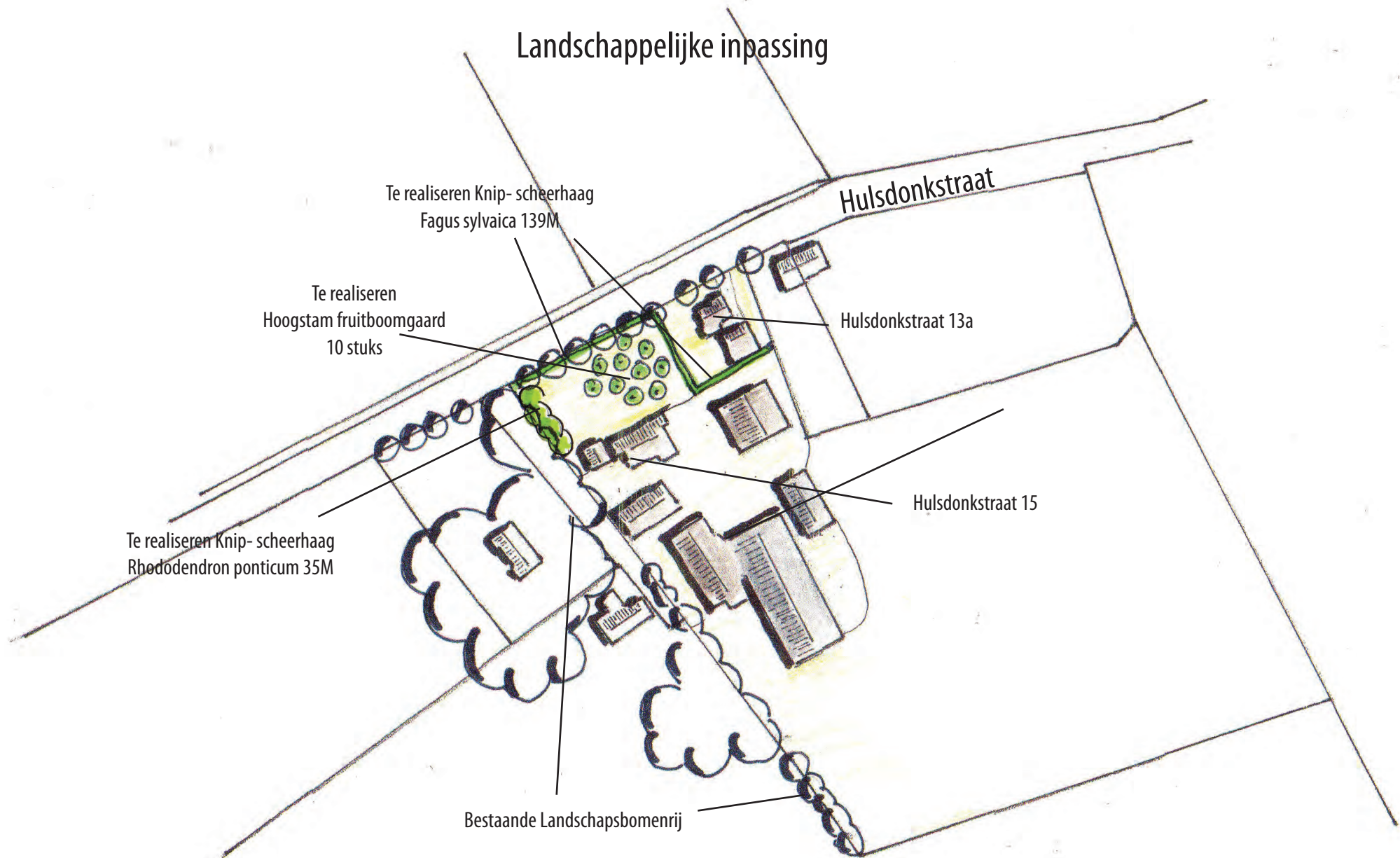


1985



2017

Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Zundert heeft in zijn structuurvisie landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, deze pakketten versterken het landschap. Op planlocatie Hulsdonkstraat worden de landschapspakketten 'Knip en -scheerhaag' en 'Hoogstam fruitboomgaard' gerealiseerd. Aan de noordzijde wordt een 'Hoogstamfruitboomgaard' aangelegd. Dit element is onlosmakelijk verbonden met een boerenerf en geeft het geheel een authentieke uitstraling. De perceelsgrens rondom Hulsdonkstraat 13a en de noordelijke perceelgrens van Hulsdonkstraat 15 wordt een 'Knip- en scheerhaag' gerealiseerd. Met dit landschapselement wordt niet alleen de privacy gewaarborgd, maar zorgt ook voor een authentieke uitstraling in combinatie met de hoogstamfruitboomgaarden.

Landschapspakketten:

Aangegeven bij ieder landschapspakket wordt:

- Normen en eisen van het pakket bepaald door provincie Noord-Brabant.
- Oppervlakten, plantafstanden, aantallen en soorten.

Beplanting:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Zundert wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt

Hoogstam fruitboomgaard 10 stuks

Het landschapselement 'Hoogstam fruitboomgaard' valt onder het landschapspakket L10A(STIKA). Het is een boomgaard met hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim, kers), waarvan de kroon een hoogte van minimaal 150 centimeter boven de stamvoet begint en waarvan de onderbegroeiing bestaat uit grazige vegetatie.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- *Het element is tenminste 1 are en ten hoogste 50 are groot;*
- *De onderbegroeiing wordt als grasland beheerd;*
- *Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid.*
Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- *Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v.*
pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse
duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en
Robinia) middels een stobbebehandeling;
- *Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen;*
- *Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het*
element wordt voorkomen;
- *Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.*

Malus domestica 'Elstar' (Elstar appel):

Deze zelfbestuivende appelboom geeft in september een zachtzure tot zoete appel die uitstekend is voor consumptie. De Elstar appelboom geeft zeer makkelijk vrucht.

Malus domestica 'Ecolette' (Ecolette Appel) :

Deze zachte appel is een vrij nieuw ras, dit ras is zelfbestuivend en heeft een onovertroffen ziekteresistentie. De appels zijn uitstekend voor consumptie en kan je in september plukken.

Pyrus communis 'Conferance' (Conferance peer):

Deze perenboom is een zelfbestuivend en geeft in augustus/september een sappige zoete peer. De peer is lang en breed van vorm en is heerlijk voor consumptie.

Prunus avium 'Karina' (Karina kers):

Ook als is de Karina kers zelfbestuivend, de boom past uitstekend in de buurt van de Regina kers, door deze twee bomen bij elkaar te zetten zullen er meer vruchten aan komen. De Karina kers geeft begin juni zijn vrucht die uitstekend is voor consumptie.

Prunus avium 'Regina' (Regina kers):

Deze kersenboom is een laatbloeier daardoor hebben de vruchten in verhouding met andere kersenbomen meer zonuren en dat proef je bij consumptie. Deze kersenboom is een zelfbestuiver en de pluktijd is juli/augustus.

Prunus domestica 'Opal' (Opal pruim) :

Deze pruimenboom is niet zelfbestuivend, daarom wordt de boom in de buurt van de 'Reine Claude d'Oullins' kers. De pruim geeft in juli een donkerblauwe, tot paars rode pruim die zowel voor consumptie als voor moes gebruikt wordt.

Prunus domestica 'Reine Claude d'Oullins' (Reine Claude d'Oullins pruim):

Door deze pruimenboom te combineren met de Opal pruim, is de kans op meer vruchten groter. De pruim geeft begin augustus een groen-gele pruim. Deze pruim is uitstekend voor consumptie maar wordt ook gebruikt voor moes.

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
Malus domestica 'Elstar'	Elstar appel	12-14	2
Malus domestica 'Ecolette'	Ecolette appel	12-14	2
Pyrus communis 'Conferance'	Conferance peer	12-14	2
Prunus avium 'Karina'	Karina kers	12-14	1
Prunus avium 'Regina'	Regina kers	12-14	1
Prunus domestica 'Opal'	Opal pruim	10-12	1
Prunus domestica 'Reine Claude d'Oullins'	Reine Claude d'Oullins pruim	10-12	1

Knip- Scheerheg 174 m

Het landschapselement 'Knip-Scheerheg' valt onder het landschapspakket L7 (STIKA). Het is een vrijliggende lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Voor de knip-scheerhaag worden vier planten per meter gebruikt.

Fagus sylvatica (Gewone beuk) 139 M:

Deze bladverliezende boom leent zich uitstekend voor knip-scheerhaag. In het vroege voorjaar verliest de beuk zijn blad, snel gevolgd door een fris groen blad. In de zomer heeft de beukenhaag een dichte structuur, najaar een transparante uitstraling.

Rhododendron ponticum (Bosrhododendron) 35M:

Deze groenblijvende heester leent zich uitstekend voor losse knip- scheerhaag. De rhododendron bloeit in het voorjaar een paarse bloem en behoudt het hele jaar zijn donker lancetvormig blad,

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
Fagus sylvatica	gewone beuk	150/175	556
Rhododendron ponticum	bosrhododendron	60/80	70

Beheer Landschappelijke elementen:

Knip- scheerhaag:

In de periode 1 juni tot en met 15 maart, wordt de knip-scheerhaag ieder jaar geschoren. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Strakke lijnen snoeien op gewenste hoogte en breedte van het element.
- Toppen om een dichte structuur van de haag te creëren.

De losse Rhododendron haag wordt middels handgereedschap teruggesnoeid op de hoofdtak, waardoor de bossige uitstraling intact blijft.

Hoogstam fruitboomgaard:

Minimaal één keer per twee jaar wordt de fruitboomgaard in de periode 1 augustus tot 15 maart gesnoeid. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Het verwijderen van waterloten, zuigers en kruisende(schurende) takken.
- Vruchtdragende takken (meerjarig hout) innemen ter bevordering van het vruchtdragen.

Referentiebeelden



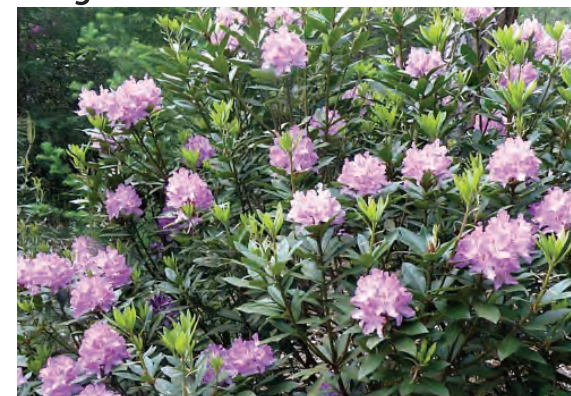
Knip- scheerhaag beuk



Hoogstam fruitboomgaard



Knip- scheerhaag Rhododendron



2. Berekening V-stacks gebied (achtergrondbelasting)

BRONBESTAND BEDRIJVEN HULSDONKSTRAAT 13A-15

IDNR	X	Y	EP hoogte	Gem GebH	EP bindiam	EP uittree	E-Vergund	E-Max Verg	Gemeente	Straat	Huisnr.	Postcode	Plaatsnaam
33723	101030	387271	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Hulsdonkstraat	15	4882JL	ZUNDERT
33785	100407	388108	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Moersebaan	16A	4882KE	ZUNDERT
33831	101108	388639	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Rucphenseweg	35	4882KB	ZUNDERT
33830	101685	388009	6	6	0.5	4	3	3	Zundert	Rucphenseweg	29	4882KB	ZUNDERT
33828	102006	387981	6	6	0.5	4	14130	14130	Zundert	Rucphenseweg	24	4882KC	ZUNDERT
33721	101988	387768	6	6	0.5	4	34134	34134	Zundert	Hulsdonkstraat	2	4882JM	ZUNDERT
33829	102185	387728	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Rucphenseweg	25	4882KA	ZUNDERT
33826	102463	387644	6	6	0.5	4	890	890	Zundert	Rucphenseweg	21	4882KA	ZUNDERT
33661	102578	387030	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Biggelaarstraat	9	4881JA	ZUNDERT
34599	102473	386519	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Achtmaalseweg	123	4881AZ	ZUNDERT
33955	101698	386430	6	6	0.5	4	36561	36561	Zundert	Achtmaalseweg	144A	4881AW	ZUNDERT
33783	101812	385702	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Minoorstraat	1	4884JH	WERNHOUT
34022	101512	385905	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Ostaaijensebaan	2	4881JD	ZUNDERT
34350	101305	385515	6	6	0.5	4	10716	10716	Zundert	Ostaaijensebaan	4BIJ	4881JD	ZUNDERT
33802	101349	385417	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Ostaaijensebaan	15	4884JG	WERNHOUT
33668	100635	385401	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Blokenstraat	24	4885JH	ACHTMAAL
33991	100401	385703	6	6	0.5	4	57288	57288	Zundert	Blokenstraat	12A	4885JH	ACHTMAAL
33665	100426	385825	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Blokenstraat	5	4885JH	ACHTMAAL
33666	100281	385782	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Blokenstraat	10	4885JH	ACHTMAAL
33979	100012	385741	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Kloothoefstraat	5	4885JG	ACHTMAAL
33664	99791	386049	6	6	0.5	4	25722	25722	Zundert	Blokenstraat	2A	4885JH	ACHTMAAL
33652	99855	386161	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Achtmaalseweg	149B	4885AW	ACHTMAAL
34020	99461	386638	6	6	0.5	4	0	0	Zundert	Heiningstraat	4	4885JJ	ACHTMAAL

BRONBESTAND RECEPTOREN HULSDONKSTRAAT 13A-15

IDNR	X	Y	NORM_OU	postcode+hnr	V/K	Type	zone
1	101064	387357	14	4882JL	V	woning buitengebied	geen
2	101069	387343	14	4882JL	V	woning buitengebied	geen
3	101067	387343	14	4882JL	V	woning buitengebied	geen
4	101073	387323	14	4882JL	V	woning buitengebied	geen
5	101045	387309	14	4882JL	V	woning buitengebied	geen
6	101029	387339	14	4882JL	V	woning buitengebied	geen

Naam van de berekening: Achtergrondbelasting Hulsdonkstraat 13a-15

Gemaakt op: 12-17-2018 18:13:35

Rekentijd : 0:01:30

Naam van het gebied: Hulsdonkstraat 13a-15

Berekende ruwheid: 0,15 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Bronbestand:

C:\Users\Ine\Desktop\GEGEVENS_VSTSACKS_BEREKENINGEN\VSTACKS_GEBIED\180740\bronbestand_Hulsdonkstraat_13a-15_bedrijfsgegevens_2018-12-17.dat

Receptorbestand:

C:\Users\Ine\Desktop\GEGEVENS_VSTSACKS_BEREKENINGEN\VSTACKS_GEBIED\180740\bronbestand_Hulsdonkstraat_13a-15_receptoren_2018-12-17.dat

Resultaten weggeschreven in:

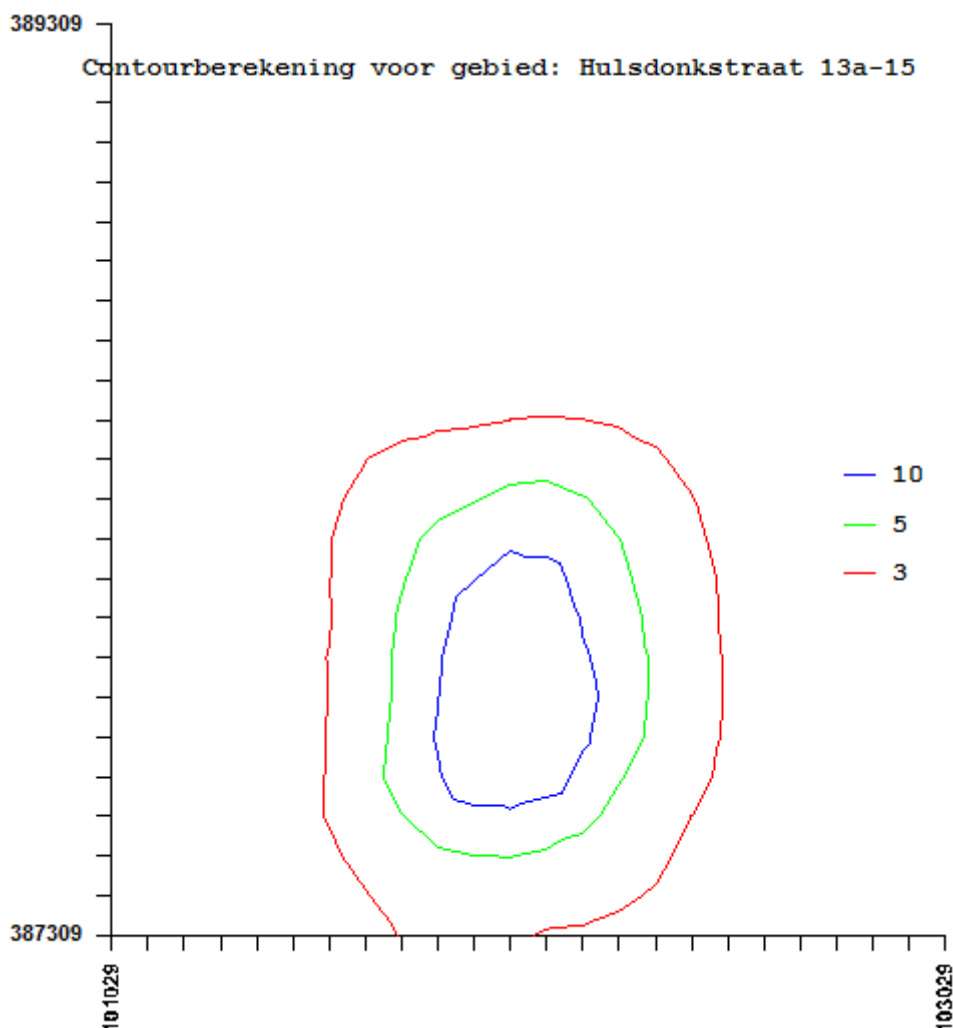
C:\Users\Ine\Desktop\GEGEVENS_VSTSACKS_BEREKENINGEN\VSTACKS_GEBIED\180740\uitvoer

Rasterpunt linksonder x: 101029 m

Rasterpunt linksonder y: 387309 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 24

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 24



Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	101064.0	387357.0	14.000	1.690
2	101069.0	387343.0	14.000	1.695
3	101067.0	387343.0	14.000	1.710
4	101073.0	387323.0	14.000	1.768
5	101045.0	387309.0	14.000	1.751
6	101029.0	387339.0	14.000	1.681

3. Berekening V-stacks vergunning (voorgroondbelasting)

Naam van de berekening: Hulsdonkstraat 2

Gemaakt op: 17-12-2018 17:56:17

Rekentijd: 0:00:01

Naam van het bedrijf: Hulsdonkstraat 13a-15

Berekende ruwheid: 0,14 m

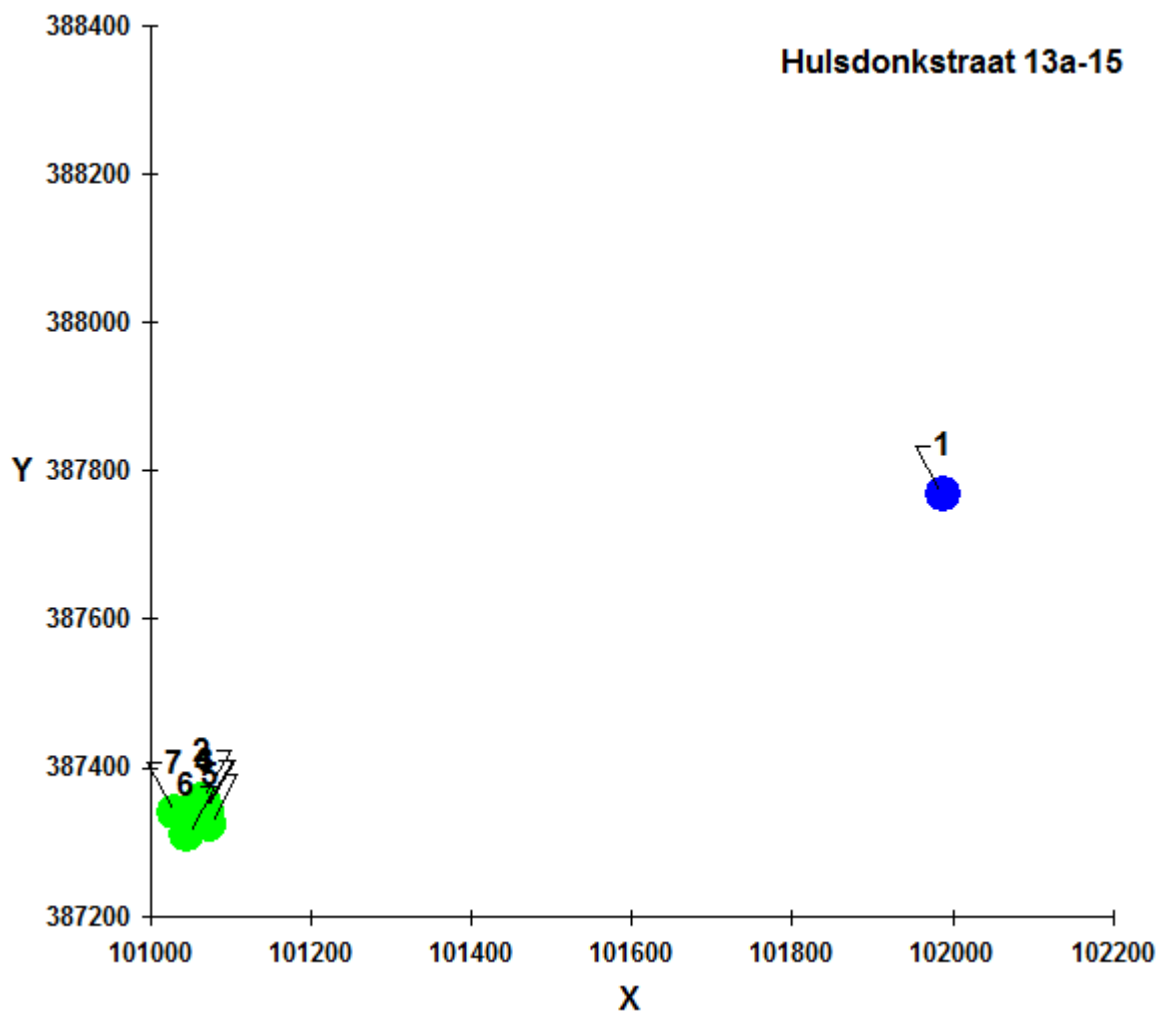
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Hulsdonkstraat 2	101 988	387 768	6,0	6,0	0,50	4,00	34 134

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoek 1	101 064	387 357	14,0	0,9
3	Hoek 2	101 069	387 343	14,0	0,9
4	Hoek 3	101 067	387 343	14,0	0,9
5	Hoek 4	101 073	387 323	14,0	0,9
6	Hoek 5	101 045	387 309	14,0	0,8
7	Hoek 6	101 029	387 339	14,0	0,8



Naam van de berekening: Voorgrondbelasting hulsdonkstraat 2 belang

Gemaakt op: 17-12-2018 18:24:31

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Hulsdonkstraat 13a-15 belang

Berekende ruwheid: 0,14 m

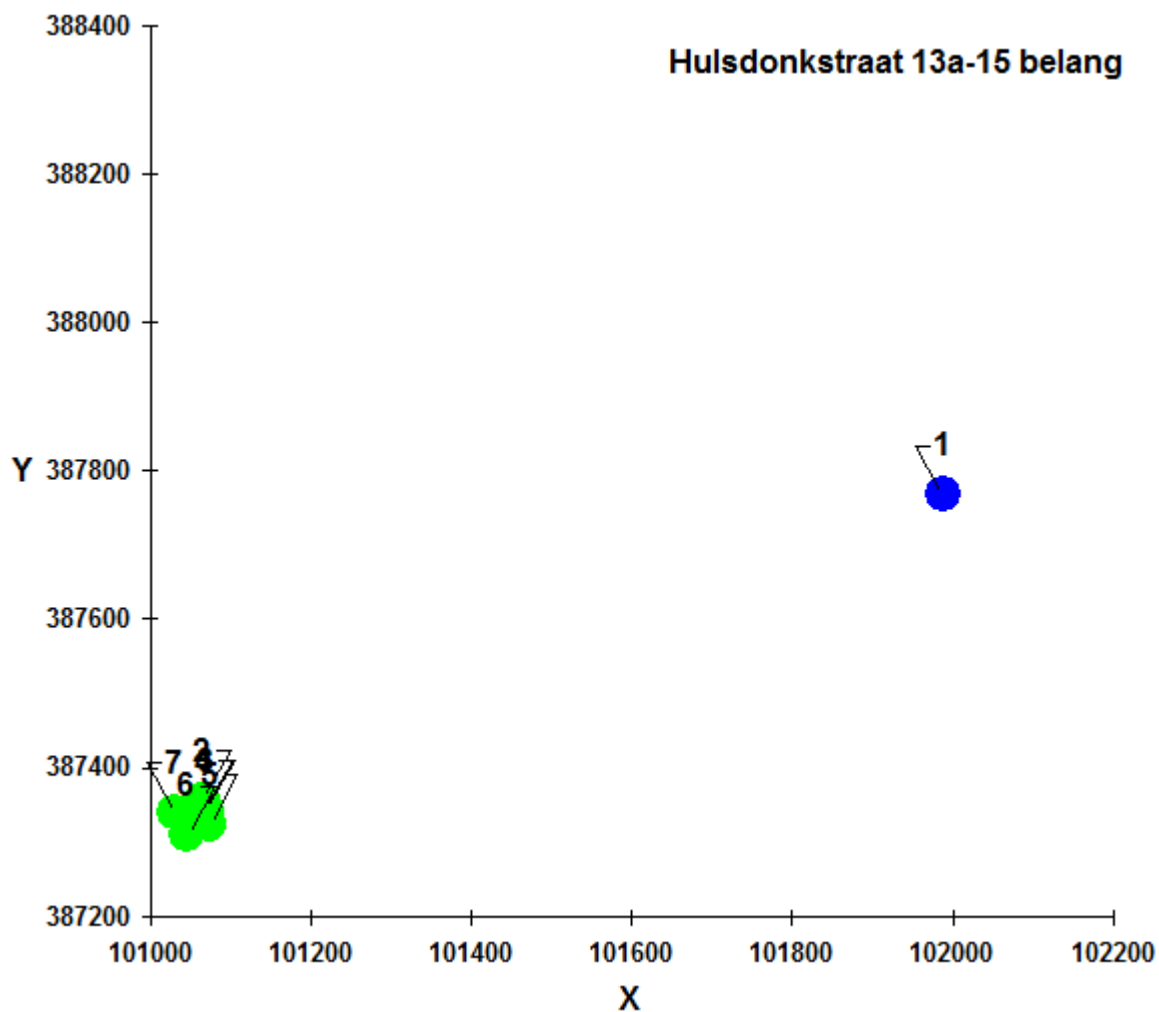
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Hulsdonkstraat 2	101 988	387 768	6,0	6,0	0,50	4,00	34 134

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoek 1	101 064	387 357	14,0	0,9
3	Hoek 2	101 069	387 343	14,0	0,9
4	Hoek 3	101 067	387 343	14,0	0,9
5	Hoek 4	101 073	387 323	14,0	0,9
6	Hoek 5	101 045	387 309	14,0	0,8
7	Hoek 6	101 029	387 339	14,0	0,8



4. Vooroverlegreacties



ZD18055805

Registratiedatum: 07/12/2018



Gemeente Zundert
Mevrouw L. Verlaak
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Uw schrijven van : 28 oktober 2018

Uw kenmerk :

Zaaknummer : 18.ZK05874

Ons kenmerk : 18UT016427

Barcode :

Behandeld door : mevrouw J. Nooren

Doorkiesnummer : 076 564 10 83

Datum : 6 december 2018

Verzenddatum : 6 december 2018

Onderwerp: wateradvies concept bestemmingsplan Hulsdonkstraat 13 a en 15 te Klein Zundert

Geachte mevrouw Verlaak,

Op 28 oktober 2018 heeft u het concept bestemmingsplan Hulsdonkstraat 13 a en 15 te Klein Zundert toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

5. AAB advies Hulsdonkstraat 13a en 15

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zundert
t.a.v. mw. L. Verlaak
Verzonden per e-mail

Uw kenmerk
e-mail, L. Verlaak

Ons nummer
BA 9447

Datum
24 januari 2019

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 3 januari 2019, inzake het verzoek van Boomkwekerij van Ostaayen, Hulsdonkstraat 13a /15 te Klein Zundert, delen wij u het volgende mede.

Op 8 januari 2019 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de bedrijfslocatie aan Hulsdonkstraat 13a/15 te Klein Zundert bezocht. Op basis van aldaar met de heer A. van Ostaayen gevoerd overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsbeschrijving

De heer A. van Ostaayen (46 jaar) exploiteert in maatschap met zijn echtgenote S. van Ostaayen (38 jaar) vanuit de Hulsdonkstraat 13a te Klein Zundert een agrarisch bedrijf. Op een bedrijfskavel van 2 ha is bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning, een garage annex open afdak (162 m²), een loods van 450 m² en een werktuigenberging van 300 m². De loods bestaat uit een hoofdgebouw en een later aangebouwd gedeelte. Het gebouw wordt gebruikt voor de opslag van plantgoed, het sorteren ervan en het gereedzetten voor aflevering. Het open afdak wordt gebruikt voor de stalling van werktuigen, de werktuigenberging is in 2010 gebouwd en is deels ingericht met magazijnstellingen.

De bedrijfsvoering is gericht op de teelt van circa 15 ha bos- en haagplantsoen. De verkaveling is zodanig dat de cultuurgronden in de nabije omgeving van het bedrijf zijn geleden en nagenoeg volledig kunnen worden beregend. Merendeels betreft het de teelt van zaailingen die deels in eigen beheer worden afgekweekt middels één- en tweejarige plantgoedteelt. Het bedrijf kent met een 70/80-tal soorten een breed assortiment, en heeft een breed geschakeerde klantenkring waarbij de afzet van de zaailingen met name plaatsvindt naar collega-kwekers.

Voor de werkzaamheden op het bedrijf wordt in de periode oktober tot april een viertal buitenlandse medewerkers ingehuurd, daarnaast zijn parttime arbeidskrachten op het bedrijf werkzaam.

Afgelopen zomer is de naastgelegen bedrijfslocatie Hulsdonkstraat 15 aangekocht. Dit betreft een bedrijfskavel van 1.9 ha waarop tot een jaar of acht geleden een geitenhouderijbedrijf werd geëxploiteerd. De bedrijfsbebouwing omvat een langgevelboerderij, een oude Vlaamse schuur en naastgelegen kleine berging, en geitenstallen. De geitenstallen betreffen een oudere verbouwde rundveestal en een circa twintig jaar geleden nieuwgebouwde stal van 23 x 55 meter.

De kleine berging en de voormalige rundveestal worden gesloopt. De nieuwbouwstal betreft een geïsoleerd gebouw waarin twee voergangen en vier potten zijn ingericht. De bedoeling is om dit gebouw aan te passen voor het boomkwekerijbedrijf, waarbij nog niet helder is of het vloerpeil van de potten of het vloerpeil van de voergangen zal worden aangehouden.

Verzoek

In verband met de aankoop van de naastgelegen bedrijfslocatie Hulsdonkstraat 15 is A. van Ostaayen voornemens om het boomkwekerijbedrijf te verplaatsen naar deze locatie, waarbij de beide bedrijfsgebouwen aan de Hulsdonkstraat 13a onderdeel zullen blijven uitmaken van de bedrijfsvoering. Het verzoek omvat om de woning aan de Hulsdonkstraat 13a met de garage te bestemmen als burgerwoning. Voor de Hulsdonkstraat 15 is het verzoek om het agrarisch bouwvlak te vergroten, waarbij de beide bedrijfsgebouwen van de Hulsdonkstraat 13a aan dit bouwvlak worden toegevoegd, en om aan de Hulsdonkstraat 15 de functieaanduiding 'bomenteelt' toe te voegen. Daarnaast is het verzoek om het bouwvlak te vergroten voor de toekomstige aanleg van verharding. In de huidige bedrijfsopzet worden planten op het huisperceel opgekuild in afwachting van aflevering. Deze voorraadvorming vloeit deels voort uit restantpartijen van het gereedmaken van orders, en heeft verder als voordeel dat dergelijke voorraadplanten snel kunnen worden uitgeleverd. De overweging is om in de toekomst verharde paden aan te leggen zodat eenvoudiger planten uit de kuilhoek kunnen worden geladen. Per saldo betreft het aan de Hulsdonkstraat 15 de vergroting van het bouwvlak van 0.8 ha naar 1.4 ha.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. De bedrijfsvoering van de maatschap Van Ostaayen betreft die van een gespecialiseerd boomkwekerijbedrijf en heeft de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het ingediende plan gaat uit van de verplaatsing van het boomkwekerijbedrijf naar de naastgelegen locatie in combinatie met de uitbreiding van het bouwvlak aan de Hulsdonkstraat 15.

De Adviescommissie constateert dat, als gevolg van de ontwikkeling van het boomkwekerijbedrijf in de afgelopen jaren, in de huidige bedrijfsopzet aan de Hulsdonkstraat 13a volstrekt onvoldoende bedrijfsruimte beschikbaar is. Met name de logistiek van het verwerken en sorteren van planten ondervindt hinder van de beperkte afmetingen van de bedrijfsruimte die hiertoe beschikbaar is. Om die reden is uitbreiding van de bedrijfsbebouwing noodzakelijk.

In de voorgestelde opzet zal met de ingebruikname van de voormalige geitenstal van circa 1250 m² het volume van de beschikbare bedrijfsruimte aanzienlijk toenemen, waardoor een efficiëntere bedrijfsinrichting en bedrijfslogistiek mogelijk zal worden. Ook een toekomstige uitbreiding van de verharding ten behoeve van de buitenopslag van plantmateriaal zal de bedrijfsvoering ten goede komen.

Vorenstaande in overweging nemende is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de vergroting van het agrarisch bouwvlak aan de Hulsdonkstraat 15 tot 1.4 ha en het toevoegen van de functieaanduiding 'bomenteelt' aan deze bedrijfslocatie noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van dit bedrijf.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

H. Gerlings
secretaris