

Toelichting

Bestemmingsplan “Zundertseweg 38 te Etten-Leur”

Planstatus:	Vaststelling
Datum:	2023-01-27
Plan identificatie:	NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-3001

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: Bestemmingsplan
"Zundertseweg 38 te Etten-Leur"

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III
Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Projectnummer: 202330

Rapportnummer: 202330.01

Datum: 27 januari 2023

Status: Vaststelling

Ontwerp: 29 november 2022

Definitief: p.m.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Verkeer en parkeren	8
2.3	Groen- en waterstructuur	8
2.4	Functionele structuur	8
2.5	Bestaande situatie planlocatie	9
Hoofdstuk 3	Planuitgangspunten	11
3.1	Het initiatief	11
3.2	Beeldkwaliteit	12
3.3	Functionele structuur	13
Hoofdstuk 4	Beleidskader	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Europees- en rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid	18
4.4	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 5	Milieu- en overige aspecten	28
5.1	Algemeen	28
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	28
5.3	Wegverkeerslawaaï	30
5.4	Hinder en bedrijven	31
5.5	Bodem	36
5.6	Luchtkwaliteit	37
5.7	Water	38
5.8	Ecologie	40
5.9	Externe Veiligheid	42
5.10	Kabels en leidingen	44
5.11	Toetsing besluit milieueffectrapportage	44
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Algemene toelichting verbeelding	45
6.3	Algemene toelichting regels	45
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Afzonderlijke bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, rapportnummer VL.2174.R01, d.d. 14 december 2021
2. Verkennend Bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering B.V., rapportnummer 2410.90.211.r1, d.d. 21 december 2021
3. Ecologische QuickScan, Brabant Eco, rapportnummer 2022-BE-0283, 21 april 2022
4. Standaardadvies 2020 Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant
5. Aanvullend ecologisch onderzoek huismussen en vleermuizen, Brabant Eco, rapportnummer 2022-BE-0311, 27 september 2022
6. Vooroverlegreacties Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De locatie Zundertseweg 38 betreft een voormalige horecalocatie. Tot een aantal jaren geleden was op deze locatie Café en zaal de Sportvriend gevestigd. De locatie heeft daarna enkele jaren te koop gestaan, tot in april 2020 de locatie getroffen werd door een grote brand in een van de bedrijfsgebouwen (de grote zaal). Initiatiefnemers hebben nu besloten de voormalige horecalocatie te herontwikkelen met een duurzame invulling. De bedrijfsbebouwing is gevestigd aan de Zundertseweg 38, de voormalige bedrijfswoning heeft het adres Galgepad 4, tezamen omvatten de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning het totale plangebied.

Het voornemen op de planlocatie betreft het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast is het voornemen om ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing twee Ruimte voor Ruimte-woningen op te richten.

De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Etten-Leur, de bestemming 'Horeca' met een bijbehorend bouwvlak. Daarnaast is ter plaatse van een van de bedrijfsgebouwen (het voormalige café) de functieaanduiding 'kamerverhuur' aanwezig.

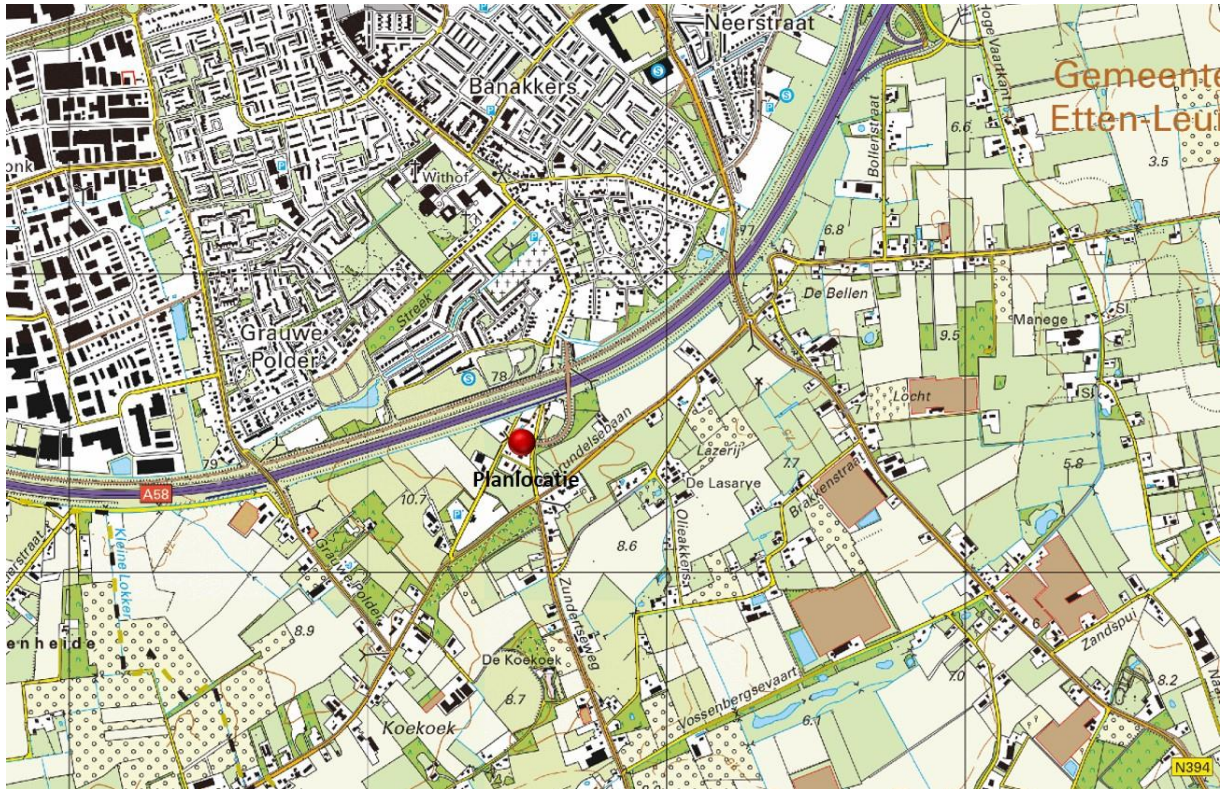
Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie niet rechtstreeks toe. Voor het initiatief is een principeverzoek ingediend bij gemeente Etten-Leur, voor een verzoek tot medewerking aan het initiatief. In augustus 2021 is bovenstaande initiatief door het college van burgemeester en wethouders behandeld in de collegevergadering. In deze vergadering is besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek voor de herontwikkeling van het voormalige horecabedrijf aan de Zundertseweg 38. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie Zundertseweg 38

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 is gelegen in het buitengebied van Etten-Leur. De Zundertseweg is van oudsher een lokale verbindingsweg in het buitengebied welke de kernen Klein Zundert en Etten-Leur met elkaar verbindt. Ten noorden van de planlocatie wordt de Zundertseweg onderbroken door de rijksweg A58. De planlocatie is gelegen ten Zuiden van de kern Etten-Leur. De gemeente Etten-Leur is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente ETN, sectie Q, onder de nummers 2503 en 2504.



Figuur 2: Topografisch kaart met daarop de locatie aangemerkt

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur op 30 september 2013. Daarnaast gelden de planregels van het 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied'. Dit paraplubestemmingsplan is vastgesteld op 27 mei 2019.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Zundertseweg 38 te Etten-Leur' is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-3001, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt de verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart aanwezig zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:500.

Regels

De regels bevatten juridische regeling betreffende het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels,

bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels. De regels worden conform landelijke richtlijnen SVBP2012 en IMRO2012 toegepast en het gemeentelijk handboek.

Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichtte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uitmaken van de toelichting.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie 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 komen de juridische aspecten aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie is gelegen tegen de bebouwde kom ten zuiden van Etten-Leur met alleen de Rijksweg A58 als barrière. Door de nabijgelegen fietsbrug over de A58 is de bebouwde kom gemakkelijk te bereiken. De omgeving van de planlocatie bestaat uit een landschap waarbij agrarische gronden, groenelementen en bebouwing elkaar veelvuldig aflossen. De locatie ligt binnen een bebouwingscluster tussen de Zundertseweg en Hogeweg, waarbij burgerwoningen elkaar afwisselen met recreatie en agrarische bedrijfslocaties. Vanaf de weg zijn het vooral de woningen en tuinen, en de groenelementen die het beeld bepalen.

2.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Zundertseweg en Galgepad. De Zundertseweg betreft een gemeentelijke weg tussen Etten-Leur en Klein Zundert. De Zundertseweg ontsluit het de voormalige horecalocatie, de bedrijfswoning wordt ontsloten aan de Galgepad. Het parkeren aan de locatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 vindt op eigen terrein plaats.

2.3 Groen- en waterstructuur

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van de kern Etten-Leur. Het buitengebied van Etten-Leur bestaat hier uit Zandlandschap wat zich kenmerkt door zijn halfopen karakter met elementen die bestaan uit bomenrijen, (struweel)hagen en klein bosjes. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied uit cultuurgronden met kleine bosjes en hagen bestond. De planlocatie ligt in een gebied waar de cultuurgronden domineren en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven.

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn enkele categorie B waterlopen gelegen. Op enige afstand is aan de noordzijde van de planlocatie een categorie A waterloop gelegen.

2.4 Functionele structuur



Figuur 3: Functiekaart

2.4.1 Wonen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn zowel (agrarische)bedrijfswoningen als diverse burgerwoningen te vinden. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd met daarbij een bijbehorend bijgebouw.

2.4.2 Maatschappelijke voorzieningen sport en recreatie

In de directe omgeving van de planlocatie, zowel direct grenzend aan de planlocatie als aan de noordzijde van de A58 zijn diverse recreatieve- en sportvoorzieningen aanwezig. Aan de overzijde van het Galgepad is een tennisclub en een veld voor paardensport aanwezig. Overige maatschappelijke voorzieningen bevinden zich in en rondom de kern van Etten-Leur.

2.4.3 Bedrijven, kantoren, horeca en detailhandel

De bedrijven die zich rondom de planlocatie bevinden zijn voornamelijk agrarische bedrijven (geen veehouderij zijnde), deze zijn gelegen op enige afstand van de planlocatie. In de directe omgeving komt geen detailhandel of horeca voor. De dichtstbijzijnde detailhandel- en horecabedrijven zijn in de kern van Etten-Leur gevestigd. In figuur 3 zijn de functies in kaart gebracht.

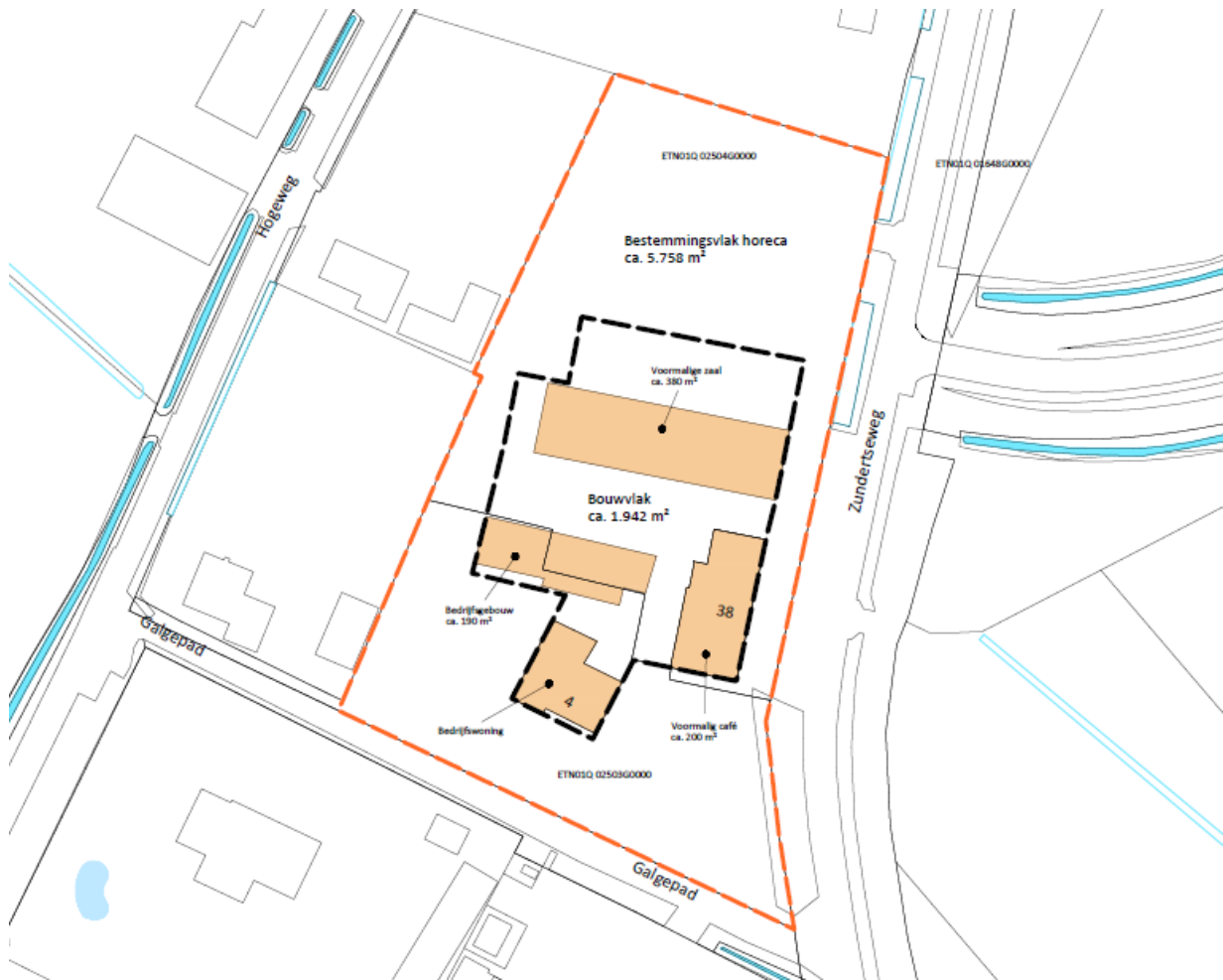
2.5 Bestaande situatie planlocatie

De locatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 ligt in het buitengebied van Etten-Leur. De locatie heeft momenteel de bestemming 'Horeca' met een bouwvlak van circa 1.942 m². De voormalige horecalocatie bestaat uit een bedrijfswoning gelegen aan de Galgepad, een voormalig café met daarbij de mogelijkheid tot kamerverhuur met een oppervlakte van circa 200 m² en een bedrijfsgebouw van circa 190 m². De voormalige zaal, welke in 2020 door brand is verwoest, is om veiligheidsredenen reeds gesaneerd. Deze zaal had een oppervlakte van circa 380 m².

In figuur 4 zijn enkele beelden weergegeven van de huidige planlocatie, daarnaast ook een beeld van net voor de brand. Figuur 5 geeft een schematisch overzicht van de planlocatie weer.



Figuur 4: Foto's planlocatie



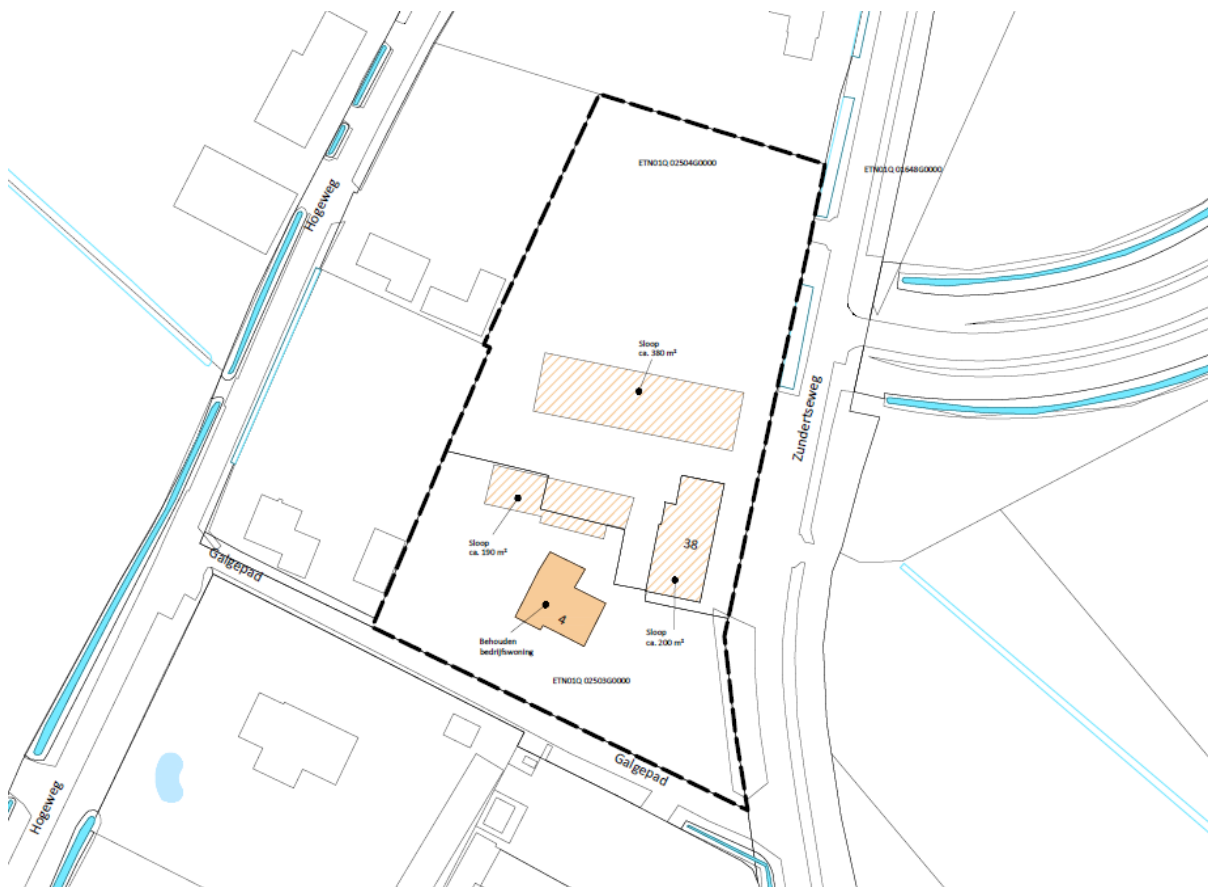
Figuur 5: Overzicht bestaande situatie Zundertseweg 38/ Galgepad 4

Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten

3.1 Het initiatief

Het voornemen is om de locatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 een duurzame herbestemming te geven. De voormalige bedrijfsbebouwing is gevestigd aan de Zundertseweg 38, de voormalige bedrijfswoning heeft het adres Galgepad 4, tezamen omvatten de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning het totale plangebied.

Het voornemen is de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning met de bijpassende bestemming 'Wonen'. Daarnaast is het voornemen de voormalige bedrijfsgebouwen (café en kamerverhuur, grote zaal en overig bedrijfsgebouw) volledig te saneren. Op het vrijgekomen terrein is het initiatief om twee Ruimte voor Ruimte-woningen te realiseren.



Figuur 6: Schematisch overzicht te slopen bedrijfsgebouwen Zundertseweg 38

Het voorgesteld initiatief sluit in korrelgrootte aan op de bebouwing die binnen het bebouwingscluster aan de Zundertseweg/Hogeweg aanwezig is. Het handhaven van een maximale inhoud van 750 m³ per woning (hoofdgebouw) is hierbij conform de gestelde voorwaarde uit het 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied'. De goot- en bouwhoogte mag maximaal respectievelijk 6 en 10 meter bedragen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag per woning maximaal 200 m² bedragen. Bijbehorende bijgebouwen kunnen zowel vrijstaand als aangebouwd zijn. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk maximaal 3,25 meter en 5,5 meter bedragen. De woningen worden op minimaal 15 meter van het hart van de weg gesitueerd. De Ruimte voor Ruimte-woningen dienen daarnaast minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

In figuur 6 is een schematisch overzicht weergegeven van de bedrijfsgebouwen welke gesloopt of reeds om veiligheidsredenen gesloopt zijn. In figuur 7 is een schematisch overzicht van de toekomstige situatie weergegeven met de bestaande woning en de twee nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen.



Figuur 7: Schetsmatig overzicht nieuwe situatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4

3.2 Beeldkwaliteit



Figuur 8: Referentie- kleur en materialen architectuur

De gemeente acht zich medeverantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit bestemmingsplan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft de beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving.

De planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 ligt in een landelijke omgeving. Uitgangspunt voor het ontwerp van de Ruimte voor ruimte-woningen is het realiseren van een woning die in het landschap en in de nabije omgeving past. Voor de beeldkwaliteit van de woning is het materiaalgebruik en kleurstelling belangrijk. Zowel de kleur als het materiaal dient in de omgeving te passen. De kleuren en materialen dienen te bestaan uit traditionele materialen en geen afwijkende kleuren. Hierboven zijn een aantal materialen getoond die passend zijn in het gebied.

3.3 Functionele structuur

3.3.1 Bestemmingsplankaart

Naar aanleiding van de voorgestane ontwikkelingen op de planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 dient de bestemming gewijzigd te worden. De huidige bestemming 'Horeca' met bouwvlak en functieaanduiding 'kamerverhuur' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en 'Groen – Houtsingel'. De bestemming 'Horeca' heeft een totale oppervlakte van circa 5.758 m², dit betreft tevens het totale plangebied. Het plangebied wordt opgedeeld in een bestemmingsvlak 'Wonen' van circa 1.563 m² ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, en één bestemmingsvlak 'Wonen' van circa 2.840 m² ter plaatse van de te realiseren Ruimte voor Ruimte-woningen. Dit bestemmingsvlak krijgt tevens de maatvoering aanduiding 'maximum aantal wooneenheden – 2'. De overige gronden binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Tuin' en 'Groen – Houtsingel'. Op de planverbeelding wordt ten behoeve van de verplichte landschappelijke inpassing de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde landschappelijke inpassing' opgenomen. Hierdoor wordt de aanleg, beheer en behoud van de groenelementen gewaarborgd.

3.3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De voormalige bedrijfswoning wordt ontsloten aan de Galgepad. Deze ontsluiting verandert niet door de omzetting naar een burgerwoning. Het voormalige horecabedrijf heeft een brede ontsluiting aan de Zundertseweg. De twee nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen zullen worden ontsloten aan de Zundertseweg. Ten tijde van de vergunningaanvraag voor bouwen zal bekeken worden of gebruik gemaakt kan worden van de bestaande inrit of dat een vergunning aangevraagd moet worden voor het verleggen van/- aanleggen van een inrit. Hierbij zal rekening gehouden worden met de bestaande bomen aan de Zundertseweg. Uitgangspunt is om deze bomen te behouden.

Parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling wordt voor de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van de door de gemeente gehanteerde parkeernormen. De parkeernorm is berekend op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'). Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor woningen 'koop, vrijstaand – niet stedelijk'.

Onderstaand de parkeernorm op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 381.

Tabel 1: Parkeernorm 'CROW-publicatie 381'

Functie	Niet stedelijk (buitengebied)	Bezoek/minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid
Woning, koop, vrijstaand	Min. 2,0 – max 2,8	0.3 per wo	Per woning

Op de planlocatie wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, daarnaast worden op het voormalige horecaterrein twee Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd. Op basis van de parkeernorm dient er per woning uitgegaan te worden van een parkeernorm van min. 2,0 en max. 2,8 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied dienen er minimaal 8,4 parkeerplaatsen (= 9 parkeerplaatsen) te worden voorzien op eigen terrein. Dit houdt in dat er per woning minimaal 3 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn. Het is verplicht om op de planlocatie per woning voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar te houden om in de eigen parkeerbehoefte ten behoeve van het wonen te voorzien. De parkeerplaatsen zullen passend worden ingepast in de bestaande en nieuwe erfinrichting.

3.3.3 Landschappelijke inpassing

Op het Brabantse platteland komen verschillende grote uitdagingen bij elkaar. Groeiende (agrarische) leegstand, demografische veranderingen, klimaatverandering en de omschakeling naar duurzame energie en landbouw vragen om een nieuw toekomstperspectief. Inzicht in de omvang en met name de samenhang van deze (en meer) opgaven ontbreekt. Wel is duidelijk dat ze op elkaar ingrijpen en niet sectoraal opgelost kunnen worden, zonder dat het ten koste gaat van andere opgaven. Het vraagt om integrale afwegingen en samenwerking, samen met ondernemers, burgers en organisaties in het gebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Etten-Leur aan de Zundertseweg/- Galgepad ten zuiden van de kern Etten-Leur. Het buitengebied van Etten-Leur bestaat uit een divers landschap van cultuurgronden en diverse natuurlijke landschapselementen. De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Interim omgevingsverordening” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. 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 toepassing geeft aan artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening. De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

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

In het ‘afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’ is een onderverdeling gemaakt in drie categorieën, waaronder een ruimtelijke ontwikkeling geschaard kan worden. Categorie 1 ontwikkelingen zijn ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Een categorie 2 ontwikkeling betreft ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd, of in gebieden plaatsvinden die specifiek aangewezen zijn voor bepaalde ontwikkelingen. Alle overige ontwikkelingen vallen binnen een categorie 3 ontwikkeling.

De kwaliteitsverbetering moet resulteren in een fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Uit een opgesteld landschapsplan moet duidelijk blijken hoe en met welke natuur- en/of landschapselementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Hierbij wordt aangesloten bij de STIKA-normen voor minimale oppervlakten van landschapselementen en sortimenten.

Artikel 3.9 is niet van toepassing op de ontwikkeling voor de realisatie van de twee Ruimte voor Ruimte-woningen op de planlocatie. Deze ontwikkeling wordt bij de bepaling van de categorie dan ook buiten beschouwing gelaten. Het initiatief op de planlocatie bestaat daarnaast uit het wijzigen van de huidige bestemming ‘Horeca’ met bijbehorend bouwvlak en functieaanduiding ‘kamerverhuur’ naar de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van de bestaande bedrijfswoning.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 wordt niet als zodanig benoemd binnen de specifieke ontwikkelingen die opgenomen zijn bij categorie 1 en 2 in het afsprakenkader. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning (horeca) naar een burgerwoning zou in dit geval daardoor vallen onder een categorie 3 ontwikkeling. Echter de ruimtelijke ontwikkeling welke plaats vindt op de planlocatie is vergelijkbaar met een bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Op de planlocatie wordt de bedrijfsbestemming, in dit geval horeca, omgezet naar een woonbestemming. De bestaande horeca-activiteiten worden volledig stopgezet en het bestemmingsvlak ‘Horeca’ wordt verkleind tot

een bestemmingsvlak 'Wonen' van circa 1.563 m². Daarnaast wordt circa 770 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiermee wordt een goede basis gelegd voor de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen het plangebied. Buiten het slopen van de bedrijfsbebouwing en het verkleinen van het bestemmingsvlak, wordt de locatie van de bestaande voormalige bedrijfswoning landschappelijk ingepast. Gelet op voorgaande kan gesteld worden dat de ruimtelijke ontwikkeling vergelijkbaar is met een bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming en kan gesteld worden dat de ontwikkeling gelijk te stellen is met een categorie 2 ontwikkeling.

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.

Het bestemmingsvlak op de planlocatie bedraagt circa 5.758 m², dit wordt verkleind naar een bestemmingsvlak 'Wonen' ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning van circa 1.563 m². Het bestemmingsvlak wordt voor meer dan de helft gehalveerd. Daarnaast worden de voormalige bedrijfsgebouwen volledig gesaneerd.

Daarnaast dient voor het ontwikkelen van de twee Ruimte voor Ruimte-woningen, volgens de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, een goede landschappelijke inpassing verzekerd te zijn. In de huidige situatie zijn diverse groenelementen in de vorm van landschapsbomen en struiken aanwezig. De 'nieuwe' landschappelijke inpassing op basis van categorie 2 (bestaande bedrijfswoning) en ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte-woningen, dient daarom ook een aanvulling te zijn op de bestaande kwalitatieve groenelementen in de nabije omgeving.

Op de planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 worden de landschapspakketten 'knip- en scheerheg', 'landschapsbomen in bomenrij' en 'struweelhaag' gerealiseerd als uitbreiding op de bestaande aanwezige waardevolle elementen. De elementen versterken de al robuuste uitstraling van het landschap zonder de karakteristieke elementen te beperken in zicht en omvang. In het landschapsplan is niet als zodanig onderscheidt gemaakt tussen het groen wat toebehoort aan de categorie 2 ontwikkeling of aan de goede landschappelijke inpassing voor de Ruimte voor Ruimte-woningen. Er is gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing voor het totale plangebied.

De landschappelijke inpassing wordt geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (artikel 4.4.3) in de regels van het bestemmingsplan en het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaarde landschappelijke inpassing' op de planverbeelding. In de bijlage aan de regels is het landschapsplan toegevoegd. In het landschapsplan wordt nader omschreven welke landschapspakketten er worden toegepast op de planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4. Voor de verdere invulling van de landschappelijke inpassing wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 te Etten-Leur opgenomen.

4.2 Europees- en rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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

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

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

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

Door de ontwikkeling op de planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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 voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor de ontwikkelingen op de planlocatie.

4.2.5 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 - waterhuishoudkundige 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 5.7 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie aan de Zundertseweg 38 en Galgepad 4.

4.2.6 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 habitat. 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 5.8 verder uiteengezet voor de planlocatie aan de Zundertseweg 38 en Galgepad 4.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2022 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdogaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

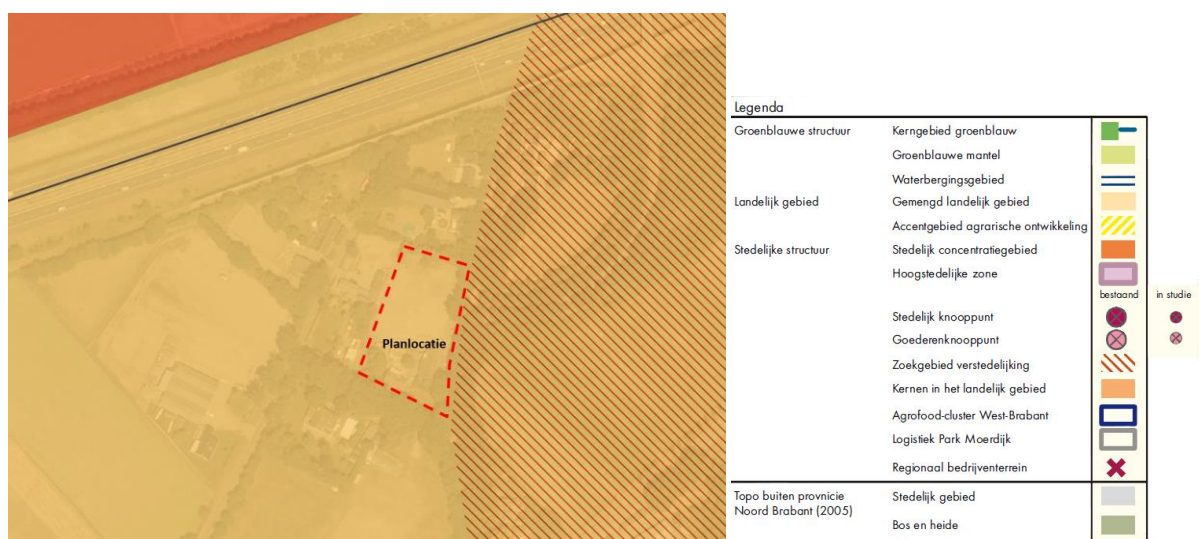
Op 2 juli 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe 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 vijf 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. Ordenen:
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. Beschermen:

- De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. **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.
 5. **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.

In figuur 9 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. Uit de structurenkaart blijkt dat de planlocatie geheel is gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied' tegen het 'zoekgebied verstedelijking'.



Figuur 9: Uitsnede Structurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijke gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

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

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

Binnen het gemengd agrarisch gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de Groenblauwe mantel is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Binnen gemengd agrarisch gebied zijn sterke agrarische clusters aanwezig zoals voor de intensieve veehouderij, glasconcentratiegebieden, boomteelt en vollegrondsgroente. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden worden in beginsel gerespecteerd. In deze clusters wil de provincie de aanwezige agrarische functie behoeden voor

verstoring. Daarom wil de provincie dat de menging van functies in deze agrarische clusters beperkt blijft. De planlocatie is niet gelegen binnen een gebied met daarin een agrarische cluster.

Wonen binnen het landelijk gebied draagt bij aan de menging van functies en past binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant. De planlocatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen het gemengd landelijk gebied. De planlocatie wordt her ontwikkeld van een voormalige horecalocatie tot een woonlocatie. Het initiatief past derhalve binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleid neutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening geldt tot dat de Omgevingswet in werking treedt. Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Dit ontwerp heeft vanaf 9 april 2021 tot en met 20 mei ter inzage gelegen voor het indienen van reacties. De ingekomen reacties worden nu beoordeeld en kunnen leiden tot wijzigingen van het vastgestelde ontwerp. Naar verwachting stellen Provinciale Staten de Omgevingsverordening in februari 2022 vast. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt nu uitgegaan van de Interim omgevingsverordening.

In figuur 10 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4. Uit de kaarten blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 10: Uitsnede van de kaart behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Landelijk gebied, gemengd landelijk gebied

Binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied biedt de provincie mogelijkheden aan de gemeente voor het stimuleren van 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. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de sub zones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de sub zones.

Een bestemmingsplan gelegen in een gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in de Interim omgevingsverordening.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 omvat twee onderdelen. Het eerste onderdeel omvat het omzetten van de voormalige bedrijfswoning aan de Galgepad 4 naar een burgerwoning. Hierbij wordt de bestemming 'Horeca' omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Het tweede onderdeel omvat het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte-woningen op het vrijgekomen terrein aan de Zundertseweg 38.

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

In de Interim omgevingsverordening, binnen het 'Gemengd landelijk gebied', zijn regels opgenomen voor wonen in het landelijk gebied (artikel 3.68).

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied*Lid 1*

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Het voornemen is de bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen al burgerwoning. In artikel 3.69 zijn voor deze ontwikkeling afwijkende regels opgenomen.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel en wordt daarmee invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. De voormalige horecalocatie wordt her ontwikkeld ten behoeve van woningen.

In artikel 3.69 onder c is aangegeven dat een voormalige bedrijfswoning in gebruik genomen mag worden mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Op de planlocatie wordt de bestaande voormalige bedrijfswoning in gebruik genomen als burgerwoning. De woning wordt daarbij niet gesplitst in meerdere woonfuncties. Daarnaast wordt het voormalige horecabedrijf op de locatie volledig gesaneerd. Voormalige bedrijfsbebouwing is reeds of wordt gesloopt. Het omzetten van de horecabestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning past derhalve binnen het gestelde in de Interim omgevingsverordening.

Twee Ruimte voor Ruimte-woningen

Op de planlocatie is het voornemen om twee Ruimte voor ruimte-woningen te realiseren. In artikel 3.80 zijn specifieke regels opgenomen voor Ruimte voor Ruimte-woningen. Hieronder is artikel 3.80 weergegeven.

Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Lid 2

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Lid 3

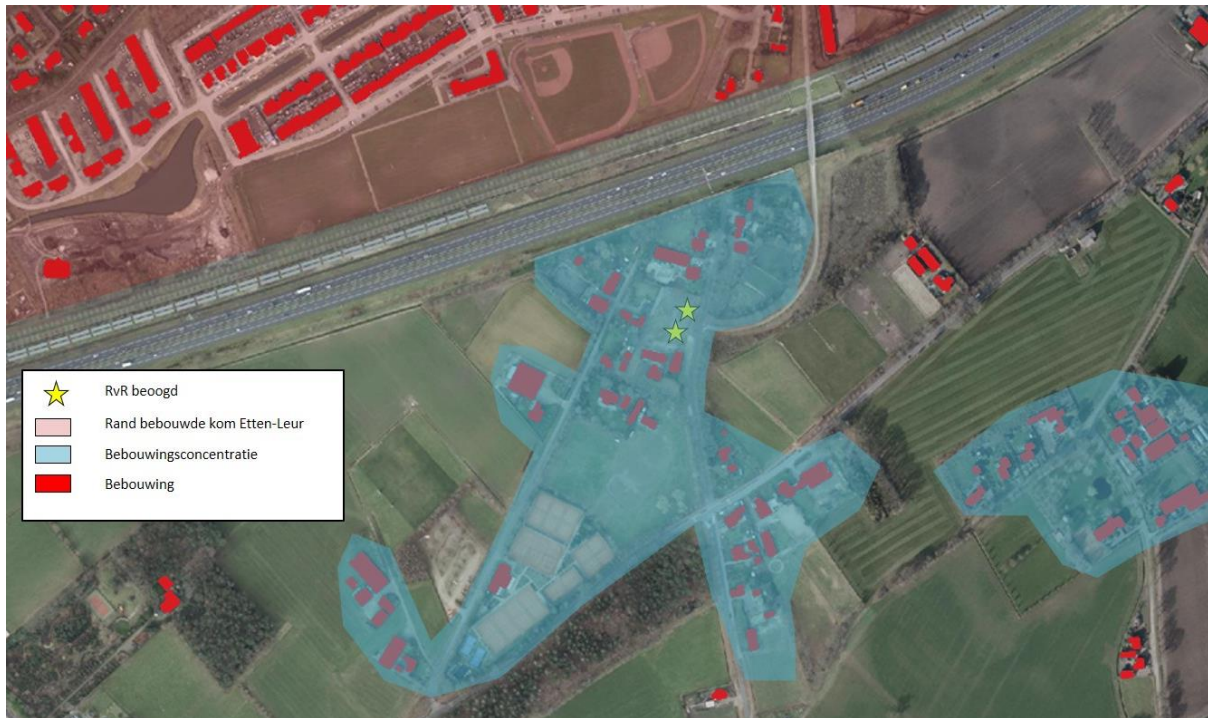
In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Lid 4

Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Het initiatief is om op het vrijgekomen terrein (na sanering van het horecabedrijf) aan de Zundertseweg 38 twee Ruimte voor Ruimte-woningen op te richten. In de Interim omgevingsverordening is opgenomen dat de ontwikkeling geen aanzet mag zijn voor een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt de toevoeging van meer dan twaalf woningen verstaan. Omdat het gaat om twee nieuwe woningen op een aanvaardbare locatie in het buitengebied van Etten-Leur betreft dit geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling.

Voorwaarde voor het toevoegen van Ruimte voor Ruimte-woningen betreft dat de Ruimte voor Ruimte-kavels op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie zijn gelegen. De nieuwe woningen wordt toegevoegd aan een bebouwingsconcentratie. Een bebouwingsconcentratie is onder andere een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Ter hoogte van de planlocatie is er sprake van een bestaand bebouwingscluster. Een bebouwingscluster is in de Interim omgevingsverordening omschreven als een vlakvormige verzameling van bebouwing in Landelijk gebied. Het bebouwingscluster ter plaatse van het plangebied bestaat uit meer dan 15 locaties met diverse bebouwing in een straal van 250 meter. De locaties bestaan voor het overgrote deel uit burgerwoonlocaties met daarnaast (agrarische)bedrijfslocaties en recreatie.



Figuur 11: Aanwezige bebouwing en bebouwingsconcentraties

Daarnaast dient er sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Door de aankoop van twee Ruimte voor Ruimte-titels is er sprake van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. De Ruimte voor Ruimte-titels worden aangeschaft voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en zullen separaat aan het bestemmingsplan worden aangeleverd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De planlocatie wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

In bijlage 1 van de regels is het landschapsplan met daarin de landschappelijke inpassing op de planlocatie toegevoegd aan onderhavig plan. Daarnaast is in paragraaf 3.3.3. een nadere toelichting gegeven op het beleidskader en de landschappelijke invulling. Voor de goede landschappelijke inpassing wordt hier korthedshalve naar verwezen. Tevens is de landschappelijke inpassing geborgd in de regels van het bestemmingsplan, middels de bestemming 'Groen - Houtsingel' en een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.3.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 *StructuurvisiePlus 2020, Etten-Leur in bloei, 2005*

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus 2020 vastgesteld. In de visie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur voor de periode tot 2020 vastgelegd en weergegeven. De structuurvisie Plus omvat een integraal beleid voor zowel de kern als het buitengebied van de gemeente. De visie voor het buitengebied voor glastuinbouw, ecologische verbindingzones, bosgebieden etc. zijn, in lijn met het provinciale beleid, van een goede bestemming en zo nodig bescherming voorzien in het bestemmingsplan Buitengebied (2013). Inmiddels is een aanvang gemaakt met de opstelling van een 'Omgevingsvisie' voor de periode tot 2030.

Actief landschapsbeleid

De gemeente Etten-Leur voert een actief landschapsbeleid. Dat beleid is gebaseerd op de in 2005 vastgestelde 'StructuurvisiePlus 2020, Etten-Leur in Bloei'. De daarin opgenomen visie op het gebied van landschap vormt nog steeds een goed uitgangspunt. Belangrijke onderdelen van de landschapsvisie zijn het project Groene Schakel, agrarisch en particulier landschapsbeheer en de realisatie van ecologische verbindingzones (enkele tientallen kilometers):

- Het project Groene Schakel - een robuuste groenstructuur van zo'n 25 hectare tussen de bos- en natuurgebieden het Liesbos, de Hooiberg, de Berk en de Haagse Dijk - is gerealiseerd.
- Agrarisch en particulier landschapsbeheer is structureel vormgegeven via een apart project, inclusief financiering daarvan.
- De ecologische verbindingzones in Etten-Leur zijn voor ongeveer de helft gerealiseerd. Er is nog een forse restopgave. Ecologische verbindingzones zijn een belangrijk bestedingsdoel van de middelen uit het gemeentelijk Groenfonds.

Etten-Leur is doende met de opstelling van een Omgevingsvisie, een vooruitblik voor de komende 10 jaar. Het beleid uit de StructuurvisiePlus zal daarin op hoofdlijnen voortgezet worden. Aan de Omgevingsvisie zullen ook uitvoeringsprogramma's gekoppeld worden. Landschapsontwikkeling zal daarin ook een plaats krijgen. Naast de restopgave aan ecologische verbindingzones wordt gedacht aan andere bestedingsdoelen die goed aansluiten bij het begrip 'kwaliteitsverbetering landschap' zoals dat in het provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid gehanteerd wordt. Behalve aan landschap valt te denken aan verbetering van aanwezige en potentiële kwaliteiten van natuur, cultuurhistorie, bodem of water en verbetering van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het buitengebied. De middelen die beschikbaar zijn en nog komen via de regeling kwaliteitsverbetering landschap zullen ook daarvoor ingezet worden. Deze middelen zijn in de gemeentelijke financiële administratie geoormerkt en mogen alleen voor kwaliteitsverbetering van het landschap ingezet worden.

4.4.2 *Bestemmingsplan 'Buitengebied' Etten-Leur*

Op de planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 te Etten-Leur is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is op 30 september 2013 vastgesteld. Op 20 mei 2015 is het bestemmingsplan grotendeels onherroepelijk geworden. De gedeelten die niet onherroepelijk zijn geworden hebben geen betrekking op de ontwikkelingen die met deze herziening beoogd worden. Daarnaast gelden de planregels van het 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied'. Dit paraplubestemmingsplan is vastgesteld op 27 mei 2019.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' omvat vrijwel het gehele buitengebied van de gemeente Etten-Leur. Het plan is mede opgesteld op basis van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte Noord-Brabant (de voorlopers van de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

In figuur 12 is de huidige bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied' weergegeven. De planlocatie heeft de bestemming 'Horeca' met een bijbehorend bouwvlak en functieaanduiding 'kamerverhuur'. Daarnaast ligt over het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Binnen de vigerende bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Het vigerende bestemmingsplan moet partieel worden herzien middels een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien.



Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan 'Buitengebied'

4.4.3 Beleidslijn Incidentele Ruimte voor Ruimte, Etten-Leur (juli 2021)

De gemeente behoudt een eigen afwegingsruimte om al dan niet medewerking te verlenen aan verzoeken die worden ingediend waarbij sprake is van de aankoop van een ruimte-voor-ruimte-kavel. Dit afwegingskader is opgenomen in de gemeentelijke beleidslijn "Incidentele Ruimte voor Ruimte". Deze beleidslijn is vastgesteld om te voorkomen dat op basis van een bouwtitel van de provincie een burgerwoning wordt gebouwd zonder dat een kwaliteitsverbetering wordt behaald in het buitengebied van Etten-Leur. Ook bij het bouwen op basis van een bouwtitel voor een ruimte-voor-ruimte-kavel van de provincie moet daarom sprake zijn van een meerwaarde c.q. kwaliteitswinst binnen de gemeente Etten-Leur.

In 2009 is de Beleidslijn Incidentele Ruimte voor Ruimte, Etten-Leur vastgesteld. Er is geen gebruik gemaakt van dit beleid. Door het beleid te herzien, wil de gemeente de drempel om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling verlagen. Daarnaast is geconstateerd dat het beleid niet volledig toepasbaar is op het buitengebied. Dit is met de herziening aangevuld. De voorwaarden uit de beleidslijn zijn:

1. Er moet sprake zijn van een duidelijke kwaliteitswinst binnen de gemeente Etten-Leur. Dat houdt in dat er binnen het plangebied bebouwing gesloopt moet worden. Kwantitatief betekent dit de sloop van minimaal 1.000 m² (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing (anders dan kassen), minimaal 5.000 m² kas, 600 m² niet-agrarische bedrijfsbebouwing of 750 m² bedrijfsbebouwing ten behoeve van een horecabedrijf. Het volledige bedrijf moet in de planvorming worden gesaneerd. Voor overige bestemmingen geldt maatwerk in lijn met dit RvR-beleid.
2. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de locatie-eisen zoals gesteld door de provincie;

3. De locatie van de nieuw te bouwen woning moet planologisch aanvaardbaar zijn en de realisatie van de woning moet passen in de visie voor dit gebied. Voor de voorwaarden onder 1 geldt dat een veelvoud van genoemde oppervlaktematen niet direct betekent dat er meerdere woningen mogelijk zijn;
4. Wanneer er voldoende kwaliteitswinst plaats vindt op basis van de voorwaarden onder 1, dan mag één extra RvR-woning wordt toegevoegd in het buitengebied, mits de locatie planologisch aanvaardbaar is en er een kwaliteitsbijdrage wordt gestort in de reserve Landschapsbeleid, onderdeel Kwaliteitsverbetering van het landschap, ter waarde van de benodigde kwaliteitswinst (€ 25.000, -, prijspeil 2021).
5. Eventuele resterende bebouwing die niet wordt ingezet voor de toevoegen van een RvR-woningen mag ingezet worden voor de reguliere sloop-bonusregeling die geldt bij de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;
6. De nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de standaardbepalingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' (maximale standaard inhoudsmaat van de woning en maximale standaardoppervlakte van bijgebouwen en overkappingen);
7. Het plangebied moet landschappelijk worden ingepast.

Het initiatief op de planlocatie betreft naast het omzetten van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning, het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte-woningen. Voor de planlocatie betekent dit conform de beleidslijn van gemeente Etten-Leur het volgende:

- Ad 1) Op de locatie wordt in totaal 770 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van het voormalige horecabedrijf gesloopt. De bestemming op de locatie wordt omgezet naar 'Wonen' en 'Groen – Houtsingel' waardoor is geborgd dat er in de toekomst geen horecabedrijf meer gevestigd kan worden. Het saneren van het voormalige horecabedrijf brengt een duidelijke kwaliteitswinst met zich mee.
- Ad 2) In paragraaf 4.3 is het beleidskader vanuit de provincie uiteengezet. De planlocatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, en wel een bebouwingscluster. Conform de voorwaarde vanuit het provinciaal beleid past de ontwikkeling binnen deze voorwaarde.
- Ad 3) De planlocatie is gelegen op een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Direct grenzend aan de planlocatie zijn meerdere woonlocaties gelegen.
- Ad 4) Op basis van de minimale verplichte sloopbijdrage wordt één Ruimte voor Ruimte-woning opgericht. Voor het oprichten van de tweede Ruimte voor Ruimte-woning wordt een kwaliteitsbijdrage geleverd door het storten van € 25.000, - in het gemeentelijke reserve Landschapsfonds. Op dit bedrag zal € 500,- (20 m² x € 25,-) in mindering worden gebracht, met betrekking tot de resterende te slopen bebouwing. Het plangebied heeft een dermate omvang dat het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte-woningen naast de bestaande woning aanvaardbaar wordt geacht. De kavel waarop de twee Ruimte voor Ruimte-woningen kunnen worden opgericht heeft een oppervlakte van circa 3.640 m² waarvan 2.840 m² bestemd wordt als 'Wonen'. De overige m² krijgen de bestemming 'Tuin' of 'Groen – Houtsingel'.
- Ad 5) Zoals hiervoor beschreven zal € 500,- op het af te storten bedrag in het gemeentelijk reserve Landschapsfonds in mindering gebracht worden met betrekking tot de resterende bebouwing van 20 m² die gesloopt wordt.
- Ad 6) In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn de standaardbepalingen met betrekking tot de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woningen overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Parapluplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied'.
- Ad 7) Het plangebied wordt conform het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' en de Interim omgevingsverordening landschappelijk ingepast. Het landschapsplan is toegevoegd aan de regels van onderhavig bestemmingsplan en geborgd in de regels en op de planverbeelding.

Hoofdstuk 5 Milieu- en overige aspecten

5.1 Algemeen

Op de planlocatie wordt de voormalige horecabedrijfslocatie her ontwikkeld. De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Op het vrijgekomen terrein worden twee Ruimte-woningen gerealiseerd. De locatie is niet meer in gebruik ten behoeve van een horecabedrijf. Het huidige bestemmingsplan dient te worden herzien door middel van een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. In onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieu hygiënische aspecten welke betrekking hebben op het plangebied uiteengezet.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

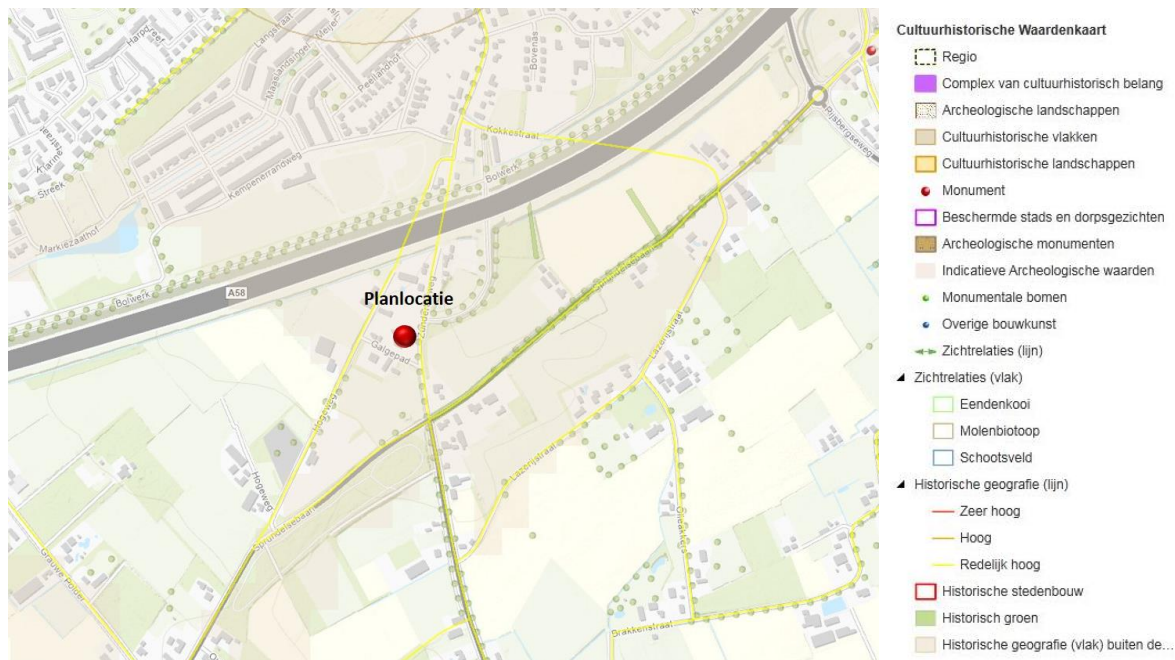
5.2.1 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

Voor het bepalen van de cultuurhistorische elementen van het plangebied is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Deze kaart is eveneens via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 13) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het planlocatie is gelegen in een cultuurhistorisch landschap 'West-Brabantse Venen'. De Zundertseweg is gemarkeerd als 'historische geografie – lijn van redelijk hoge waarde'.

Cultuurhistorische landschappen

Het plangebied is gelegen in de regio 'West-Brabantse Venen', zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De West-Brabantse Venen maken deel uit van het zwak golvende dekzandlandschap. Anders dan in Oost-Brabant waren hier geen beeklopen, waardoor de dekzandkommen een slechte ontwatering hadden. Hierdoor ontstond op grote schaal veen. Stormvloed en hebben grote delen van het West-Brabantse veen weggeslagen. Grote delen van de resterende venen zijn door de mens afgegraven en ontgonnen. In de 'West-Brabantse Venen' heeft de winning en het transport van turf het landschap eeuwenlang beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turfvaart en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt. Op de afgeveende gronden worden nieuwe dorpen gesticht, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen aangelegd. Het onderhavig plan is op de schaal van de hele regio echter een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling die geen specifieke aanknopingspunten biedt om invulling te geven aan het beleid voor de regio.

Historische geografie

De Zundertseweg is aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. Het betreft hier herkenbare en relatief gave elementen van het historisch landschap. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant. De provincie wil de geografische lijnen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. De historische lijnen blijven door de ontwikkelingen op de planlocatie onaangeroerd. Het plangebied wordt stedenbouwkundig ingepast in het bestaande karakter van het gebied. Het bestaande beeld aan de Zundertseweg blijft behouden. De ontwikkeling binnen het plangebied doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de nabije omgeving van het plangebied.

5.2.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

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. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2022 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beoordeling

De gemeente Etten-Leur heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied" de archeologische verwachtingswaarde verbeeld. In dit bestemmingsplan is ter plaatse van de Zundertseweg 38 en de aangrenzende gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Het betreft hier gronden met een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Blijkens de bouwregels is een archeologisch onderzoek benodigd zodra bouwwerken worden gerealiseerd met een oppervlakte groter dan respectievelijk 50.000 m² en grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m.

Het totale plangebied aan de Zundertseweg 38 en Galgepad 4 heeft een oppervlakte van circa 5.758 m². Hiermee blijft het plangebied onder de gestelde ondergrens van 50.000 m². Op basis van deze ondergrens is geen archeologisch onderzoek benodigd. Op dit moment is echter nog niet bekend hoe de twee nieuwe woningen aan de Zundertseweg gefundeerd gaan worden en of deze fundering dieper is dan de gestelde ondergrens van 0,4 m. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden of de graafwerkzaamheden ten gevolge van de realisatie van de woningen onderzoek plichtig zijn ten aanzien van archeologie. De bestemming 'Waarde – Archeologie 4' wordt op de gehele planlocatie gehandhaafd.

Het aspect archeologie staat het voorgenomen initiatief niet in de weg. Er dient met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.3 Wegverkeerslawaaai

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder 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) zijn de objecten; woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaai, industrielawaaai, spoorweglawaaai en omgevingslawaaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

In 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 geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buiten stedelijke 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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt voor de twee Ruimte voor Ruimte-woningen de geluidbelasting van de aan het plangebied gelegen wegen onderzocht door middel van een akoestisch onderzoek. De geluidbelasting van deze wegen zal worden berekend op de nieuwbouw en worden getoetst aan (kwalitatieve) eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Op 14 december 2021 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen aan de Zundertseweg. Het volledige onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. Hieronder is de korte samenvatting en advies uit het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlage.

Samenvatting en advies akoestisch onderzoek

Na uitvoering van het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai op de grenzen van het bouwvlak voor de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling aan de Zundertseweg 38 in Etten-Leur kan gesteld worden dat:

- De geluidbelasting op de grenzen van het bouwvlak vanwege de rijksweg A58 ten hoogste 53 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in navolging van de Wgh. De overschrijding van 1 – 5 dB vindt op nagenoeg alle rekenpunten plaats, maar voornamelijk op de verdiepingshoogten.
- De geluidbelasting op de grenzen van het bouwvlak vanwege de Zundertseweg ten hoogste 41 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.
- De geluidbelasting op de grenzen van het bouwvlak vanwege de Sprundelsebaan ten hoogste 41 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.
- De maximale geluidbelasting voor het aanvragen van een hogere waarde (53 dB) vanwege de rijksweg A58 niet wordt overschreden.
- Uit maatregelenonderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, praktische, stedenbouwkundige of verkeers- en vervoerskundige aard.
- Er geen of in slechts in beperkte mate sprake is van toename in geluid na cumulatie, omdat er slechts één geluidbron in het onderzoek relevant is, namelijk de rijksweg A58, en de geluidbelasting vanwege de overige twee
- Wegen op de nieuwbouw dermate laag is dat deze geen of nauwelijks invloed meer uitoefenen op het akoestisch woon- en leefklimaat.

- Het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw overwegend als goed tot redelijk dient te worden beoordeeld. Alleen op de tweede verdiepingshoogte is sprake van een matig woonmilieu, maar alleen aan de noordelijke en westelijke gevelzijde.
- Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de maatgevende weg en de rekenresultaten op de grenzen van het bouwvlak, het aannemelijk is dat er bij elke nieuwbouwwoning zondermeer één geluidluwe gevel aanwezig zal zijn, evenals een geluidluwe buitenruimte. Dit zal in ieder geval op de begane grondhoogte zo zijn (geluidbelasting na cumulatie ten hoogste 53 dB). In dit geval is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Volgens het hogere waarde beleid van gemeente Etten-Leur is een geluidluwe gevel pas vereist bij een geluidbelasting boven de 53 dB.
- Er voor de ontwikkeling een hogere waarde van 53 dB kan worden aangevraagd bij de gemeente Etten-Leur vanwege de geluidbelasting van de rijksweg A58.

Een bouw akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de nieuwbouwwoningen wordt op voorhand niet noodzakelijk geacht, aangezien in onderhavige situatie de benodigde geluidwering slechts 23 dB bedraagt en deze bij de nieuwbouw van tegenwoordig vrijwel zeker wordt behaald, zeker als gebruik gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem.

Daarbij het verzoek aan de gemeente Etten-Leur om voor de wooneenheden aan de Zundertseweg conform de resultaten uit het akoestisch onderzoek een hogere waarde besluit te nemen.

5.4 Hinder en bedrijven

5.4.1 Richtafstanden bedrijven

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. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Omgevingstype

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

De omgeving van het plangebied kan gezien worden als, door de VNG-publicatie aangegeven, 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied'. Daarnaast kent het gebied een sterke

functiemenging van (agrarische)bedrijven, recreatie en wonen. Doordat het gebied getypeerd wordt als 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden worden teruggebracht met één afstandsstap.

Richtafstanden

In de omgeving zijn diverse (agrarische) bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van circa 200 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van het plangebied, uitgaande van een gebiedstypering 'gemengd gebied'.

Tabel 2: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Milieucat.	Richtafstand omgevingstype 'gemengd gebied' in meters				Afstand bouwvlak (omliggend bedrijf) tot de planologische mogelijkheid voor het oprichten van een gevoelig object binnen het plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Recreatie - Paardensport	Galgepad 9/13	3.1	0	0	30	0	35 m
Nutsvoorziening	Galgepad 9		0	0	10	10	25 m
Agrarisch bedrijf (niet zijnde veehouderij)	Hogeweg 18	2	0	0	10	10	80 m
Agrarisch bedrijf (niet zijnde veehouderij)	Hogeweg 4	2	0	0	10	10	48 m
Bedrijf - aannemersbedrijf	Sprundelsebaan 101	3.1	0	10	30	10	131 m
Recreatie – Tennisbanen	Hogeweg 17	3.1	0	0	30	0	152 m

In bovenstaande tabel zijn alle bedrijven in een straal van 200 meter in beeld gebracht. De aanwezige bedrijven rondom het plangebied liggen op een dermate afstand dat hinder van deze bedrijven uitgesloten kan worden. Uit bovenstaande blijkt dat voldaan wordt aan de richtafstanden zoals beschreven in de VNG-publicatie.

5.4.2 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. 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 minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. 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.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. De bestaande voormalige bedrijfswoning aan Galgepad 4 en de twee nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen aan de Zundertseweg kunnen gezien worden als een geurgevoelig object. Voor de planlocatie dient te worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het plangebied aan de Zundertseweg en Galgepad acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen

(achtergrondbelasting) en de geurbelasting op de planlocatie door de individuele bedrijven (voorgroundbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

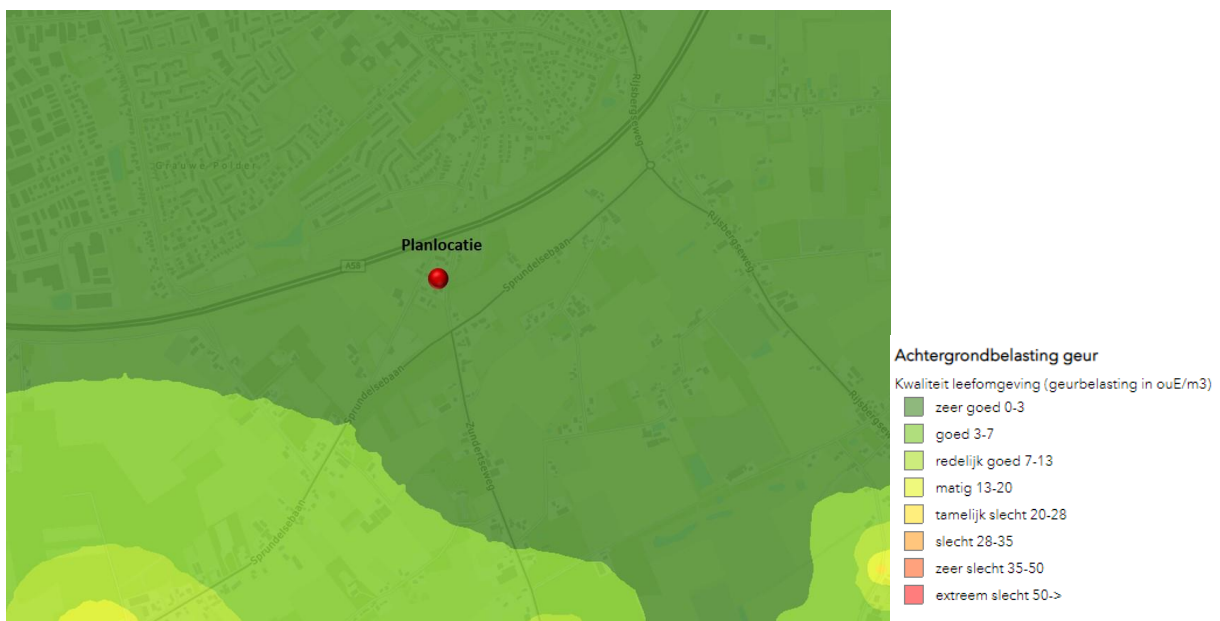
De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Etten-Leur kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen geurverordening, voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat worden daarom de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd.

Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een 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 Etten-Leur is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen buiten een concentratiegebied. Het plangebied aan Zundertseweg en Galgepad, is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1d van de Wgv een geurbelasting van 8 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 met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van $8 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$ geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Dan geldt een vaste afstand. De bestaande voormalige bedrijfswoning en de twee nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen in het plangebied kunnen gezien worden als geurgevoelige objecten in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij voor omliggende bedrijven. Gekeken moet worden of binnen het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling op de planlocatie (het omzetten van de huidige bestemming naar 'Wonen') geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit Web-BVB met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van het jaar 2021 en zijn daarmee actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het Web-BVB is ingevoerd. Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er overbelaste situaties aan de orde zijn, is een gedetailleerde achtergrondberekening benodigd.



Figuur 14: Uitsnede achtergrondbelastingkaart, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Uit figuur 14, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor de planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 op basis van de achtergrond belasting als 'zeer goed' is aan te merken. Op de planlocatie is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Op de planlocatie is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te verwachten is dat er op basis van de voorgrondbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.

Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

In de Wet geurhinder en veehouderij worden daarnaast eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 4.1 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het diervverblijf en geurgevoelige objecten. De minimale afstand buiten de bebouwde kom betreft 50 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 5.1 van de Wet geurhinder en veehouderij een minimale afstand aangehouden te worden van 25 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object.

Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn, is het veehouderijbedrijf aan de Sprundelsebaan 52 te Etten-Leur. Het betreft een melkveehouderij waar rundvee gehouden wordt. De melkveehouderij ligt op een afstand van circa 560 meter afstand ten oosten van de planlocatie, en ligt daarmee op een grote afstand van de planlocatie. Alle overige veehouderijen met dieren waarbij de vaste afstanden gelden zijn op een grotere afstand vanaf de planlocatie gelegen. De ontwikkelingen op de planlocatie aan Zundertseweg 38 en Galgepad 4 vinden hierdoor plaats op een ruime afstand van bestaande veehouderijbedrijven. De hiervoor genoemde afstanden worden hiermee ruimschoots behaald. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van de vaste afstanden.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, en andersom ook geen beperkende werking hebben op eventuele toekomstige uitbreiding mogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving.

5.4.3 Gezondheidsaspecten

Toetsingskader

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönose. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönose zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RvM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenveehouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat

pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof. Deze aspecten zijn elders in het bestemmingsplan omschreven. Daarnaast wordt voor het plangebied aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Beoordeling

Doormiddel van het bovenbeschreven stappenplan is bekeken of er voor de planlocatie een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit GGD wenselijk is.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting erg laag. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. De planlocatie aan de Zundertseweg 38 en Galgepad 4 is niet gelegen binnen een cirkel van 2 kilometer van een geitenveehouderij, binnen een cirkel van 1 kilometer van een pluimveehouderij of binnen 250 meter van een overige intensieve veehouderij.

De bestaande intensieve veehouderijen hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' daarnaast slechts beperkt de ruimte om uit te breiden, namelijk alleen binnen hun geldende bouwvlak. Gezondheid en duurzame ontwikkeling zijn daarbij belangrijke voorwaarden, die al in de BZV zijn verwerkt. Ook voor de melkveehouderijen geldt dat deze moeten voldoen aan de BZV. Het onderhavig bestemmingsplan laat overigens geen nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van meer of ander type veehouderijen dan reeds in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd die eventueel zouden kunnen bijdragen aan een verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat ter plaatse van de planlocatie. Er is daarmee geen toename in emissie voor geur, fijnstof of ammoniak op de planlocatie of omgeving.

Het VGO-onderzoek gaat uit van een endotoxine risicogebied indien 15 veehouderijen (of meer) zijn gelegen binnen een kilometer van een gevoelig object. Endotoxinen zijn vanuit gezondheid gezien een betere parameter dan fijnstof (PM10) omdat endotoxinen een betere voorspellende waarde hebben om gezondheidseffecten te duiden. De blootstelling aan endotoxine (gebonden aan stofdeeltjes) heeft een directe relatie met de in het VGO-onderzoek aangetoonde negatieve effecten op de luchtwegen en de verlaagde longfunctie rond veehouderijbedrijven. Uit onderzoek blijkt dat tot 500 meter rondom individuele pluimveebedrijven een overschrijding mogelijk is van de advieswaarde. Dit betekent dat wanneer omwonenden in een straal van 500 meter van een pluimveehouderij wonen, zij door de huidige geur- en fijnstofnormen onvoldoende beschermd kunnen worden tegen een verhoogd risico door endotoxinen. Bij individuele varkenshouderijen is deze overschrijding tot op een afstand van circa 200 meter mogelijk. De fijnstof emissie van andere veehouderijsectoren is voor zover bekend relatief laag. Daarom verwacht het Ondersteuningsteam dat de bijdrage van dit type veehouderijbedrijven aan een overschrijding van de endotoxinenorm beperkt zal zijn.

De geur- en fijnstofnormen zijn doorgaans voldoende om een overschrijding van de endotoxine advieswaarde te voorkomen. Zoals aangegeven in paragraaf 5.4.2 'geurhinder en veehouderij' en paragraaf 5.6 'luchtkwaliteit' wordt ruimschoots voldaan aan de geur- en fijnstofnormen in het plangebied en vindt er geen

overschrijding plaats van de normen. Daarbij is het plangebied niet gelegen in een gebied met een hoge concentratie aan veehouderijbedrijven. De afstanden zoals hierboven beschreven voor het plangebied ten opzichte van de intensieve veehouderijbedrijven worden ruimschoots behaald. Op basis hiervan is er voor het plangebied geen verhoogd risico door endotoxinen en daarmee geen verhoogd risico voor de volksgezondheid door de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Alles in ogenschouw nemende en de ruime afstand tot aan de veehouderijbedrijven wordt de ontwikkeling aan de Zundertseweg 38 en Galgepad 4 op gebied van gezondheid passend geacht. Door het stappenplan te doorlopen, blijkt dat er geen verhoogde gezondheidsrisico's te verwachten zijn en ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te garanderen is op basis van de gezondheidsaspecten. Er is geen advies van de GGD benodigd voor onderhavige planlocatie. Het aspect volksgezondheid zal dan ook niet leiden tot een belemmering voor het beoogde initiatief.

5.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is een rapportage uitgebracht ten behoeve van het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht. In onderstaande paragraaf is de conclusie uit het rapport weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage (bijlage 2).

Conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek

De locatie heeft een oppervlakte van 5.758 m² en betreft een vrijstaande woning met tuin en twee leegstaande panden met braakliggend terrein. Rondom de bebouwing is in het verleden mogelijk een boomgaard aanwezig geweest. Op twee panden is in het verleden asbesthoudende dakbedekking aanwezig geweest waarvan een pand begin 2020 is afgebrand. Vervolgens is in april/mei 2020 al het asbesthoudende materiaal op de locatie en het afgebrande gebouw volledig gesloopt/verwijderd/gesaneerd door een erkend saneringsbedrijf en is de locatie asbestvrij verklaard. Behoudens de vrijstaande woning wordt alle nog aanwezige bebouwing volledig gesloopt. Op het braakliggend terrein worden vervolgens twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie-inspectie) blijkt dat de gehele locatie als heterogeen verdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van PAK, asbest en organo chloorbestrijdingsmiddelen in de (boven)grond.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk bijmengingen met puin aangetroffen. Tevens is op het braakliggend terrein een asfaltgranulaat/splitlaag aangetroffen. Voor het overige zijn tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem en het asfaltgranulaat/splitlaag geen asbestverdachte (plaat)materiaal aangetroffen.
- In het zwak puinhoudende bovengrondmengmonster M01 is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet overschreden.
- In het zintuiglijk 'schone' bovengrondmengmonster M02 (direct onder het asfaltgranulaat/split) zijn licht verhoogde gehalten aan PCB, PAK en minerale olie aangetroffen. De nader onderzoekswaarden worden niet overschreden.
- In het zintuiglijk 'schone' bovengrondmengmonster M03 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In het zintuiglijk 'schone' ondergrondmengmonster M04 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de bovengrondmengmonsters M05 en M06 zijn geen verhoogde gehalten aan organo chloorbestrijdingsmiddelen aangetroffen.

- In het asfaltgranulaat/split puinmengmonster AM01 is geen verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen.
- In het zwak puin houdende grondmengmonster AM02 is geen verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen.
- In het zintuiglijk 'schone' grondmengmonster AM03 is geen verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen.
- In grondwatermonster GW01 zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese heterogeen 'verdachte' locatie dient formeel gezien te worden geaccepteerd. De verhogingen in de grond overschrijden de nader onderzoekswaarden echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht. De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op de locatie.

5.6 Luchtkwaliteit

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

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd. 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 op de planlocatie een toevoeging van twee nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen buiten de bestaande voormalige bedrijfswoning. De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast worden ter plaatse van het voormalige horecabedrijf twee Ruimte voor Ruimte-woningen opgericht. De locatie wordt omgezet van een voormalige horecalocatie naar een burgerwoonlocatie. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het omzetten van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning en het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte-woningen, zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Zundertseweg of Galgepad te Etten-Leur. Het zal eerder een afname van verkeer met zich meebrengen omdat het horecabedrijf definitief ophoudt te bestaan. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3 %. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling op de planlocatie zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3 % grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een nieuwe woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties. De coördinaten van de planlocatie aan de Zundertseweg 38 en Galgepad 4 zijn bij benadering:

- X = 103514
- Y = 396403

De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

- 2020: PM10: 15,33 µg/m³ en NO₂: 17,12 µg/m³

- 2025: PM10: 15,55 µg/m³ en NO₂: 15,87 µg/m³
- 2030: PM10: 13,53 µg/m³ en NO₂: 13,02 µg/m³

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit in het plangebied te bepalen wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN). Hieruit volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

5.7 Water

5.7.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

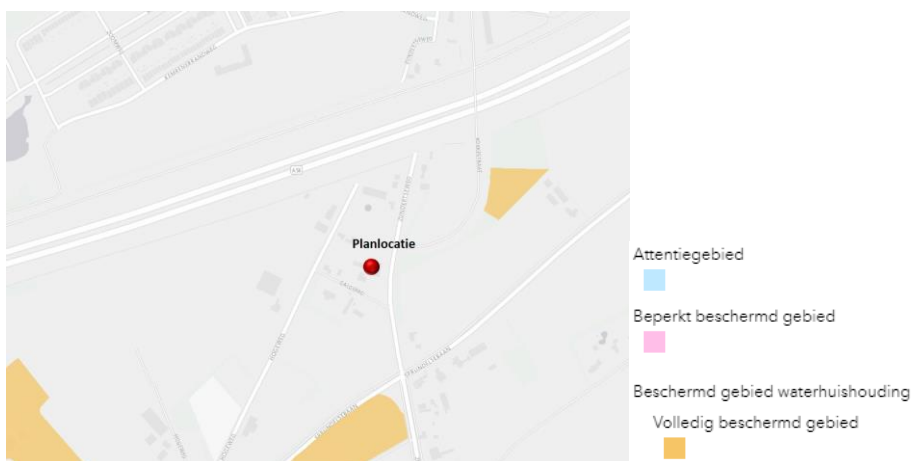
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. 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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn 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, Brabantse waterschappen'.

5.7.2 Grondwaterbeschermingsgebied



Figuur 15: Uitsnede Keurkaart Waterschap Brabantse Delta

Uit de beoordeling van de Keurkaart blijkt dat de planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 niet ligt in een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of in het invloedsgebied Natura 2000. De ontwikkeling op de planlocatie heeft geen invloed op de bovengenoemde gebieden.

5.7.3 Waterlopen



Figuur 16: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

Uit beoordeling van de Leggerkaart blijkt dat aan de noordoostzijde een waterloop categorie B is gelegen die direct grenst aan het plangebied. De overige waterlopen in categorie B zijn in de verdere omgeving gelegen. Er zijn geen categorie A waterlopen in de directe omgeving van de planlocatie gelegen. De bestaande waterlopen blijven behouden en worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

5.7.4 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 vuile water van de huidige bedrijfswoning en de twee nieuwe woningen wordt geloosd op de aanwezige riolering. Daarbij zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC zoveel mogelijk achterwegen gelaten. De bedrijfsvoering van het horecabedrijf is opgeheven waardoor er minder afvalwater via de riolering afgevoerd wordt.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem-)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem-)kwaliteit en ecologie. De initiatiefnemer is hierop gewezen.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de Keur opgenomen dat in principe verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening

met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: *Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06*.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat bij afgekoppeld verhardoppervlak voor locaties kleiner dan 500 m², het is toegestaan het water direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie dan wel retentie toegepast te worden.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,6 ha. De voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 770 m² worden gesloopt. Tevens wordt de totale erfverharding (bestrating horecabedrijf) met een oppervlakte van circa 1.100 m² verwijderd. Daarnaast werd het open terrein ten noorden van het café gebruikt als parkeerterrein bij het horecabedrijf. Het volledige voormalige parkeerterrein is voorzien van puinverharding en heeft een oppervlakte van circa 2.400 m². De bedrijfswoning wordt bestemd als 'Wonen', maximaal 200 m² aan bijgebouwen zijn hierbij toegestaan. De twee nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen hebben een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 200 m² per woning. De bebouwing van de Ruimte voor Ruimte-woningen is mogelijk binnen twee woonpercelen met een totale oppervlakte van circa 2.840 m², hiervan zal een groot gedeelte ook ingericht worden als tuin (onverhard). De overige gronden binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Tuin' en 'Groen – Houtsingel' (circa 1.415 m²). Er zal dus sprake zijn van een afname van verhard oppervlak. Het is niet nodig om te voorzien in extra infiltratie of retentie.

5.7.5 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 ervoor 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 bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap heeft in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro een wateradvies uitgebracht. In bijlage 6 is het positief advies toegevoegd als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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 zie paragraaf 4.2.7. 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.

5.8.2 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 Nederland/ EHS. De planlocatie ligt op circa 11 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op Nederlands grondgebied 'Ulvenhoutse Bos'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op Belgisch grondgebied ligt op circa 15 kilometer, het betreft het gebied 'Schiervelden'. Op de planlocatie wordt de horeca bestemming gewijzigd naar wonen. De horeca-activiteiten zijn op de planlocatie reeds stopgezet. Op de planlocatie kunnen na de wijziging van de bestemming geen horeca-activiteiten meer plaats vinden waardoor de invloed op de Natura 2000 gebieden en op speciale beschermingszones afneemt. De

ontwikkelingen zijn beperkt tot de planlocatie zelf. Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 gebieden, kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarde geheel uitgesloten worden. Een nader onderzoek naar de invloed op Natura 2000 gebieden is voor onderhavig wijzigingsplan niet benodigd.

Daarnaast worden er geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/NNB aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen. Een toetsing aan het NNN/NNB-beleid wordt niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Op basis van de aard van de voorgenomen ingreep en planontwikkeling kunnen overtredingen met betrekking tot de Groenblauwe mantel uitgesloten worden.

5.8.3 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. Dit kunnen verschillende dier- en plantensoorten betreffen, bijvoorbeeld zoogdiersoorten, amfibieën, reptielen, vissen, vogels en vleermuizen. Om te kijken of er beschermde soorten op de planlocatie aanwezig zijn wordt een ecologische QuickScan uitgevoerd.

Door Brabant Eco is een rapportage uitgebracht ten behoeve van de uitgevoerde ecologische QuickScan. Het rapport geeft een beschrijving van het plangebied en het uitgevoerde onderzoek. Daarnaast geeft het rapport inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van de natuurwetgeving en de mogelijke effecten op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden als gevolg van het project. Onderstaand is een korte conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage (bijlage 3).

Resultaat ecologische QuickScan

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er mogelijk verblijf- en nestplaatsen van respectievelijk vleermuizen en huismussen in het plangebied voorkomen. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of er een overtreding van de Wet natuurbescherming met betrekking tot gebouw bewonende vleermuizen en de huismus zou worden begaan door de sloop van twee gebouwen in het plangebied. Op basis van de resultaten van het onderzoek (de extra veldbezoeken) kan worden bepaald welke effecten optreden, of een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden. Het vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden alvorens tot sloop van de gebouwen kan worden overgegaan. Voor andere beschermde diersoorten soorten zijn er geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Resultaat aanvullend onderzoek huismussen en vleermuizen

Op basis van voorgenomde ecologische quickscan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar huismussen en vleermuizen. Het doel van het aanvullend onderzoek is te onderzoeken of het plangebied deel uitmaakt van het functionele leefgebied van huismussen en of vleermuizen. En zo ja, voor welke soorten (vleermuizen) en met welke functie.

Uitgevoerd onderzoek van april 2022 tot september 2022 leidt tot de conclusie dat er waarnemingen zijn gedaan van twee vleermuissoorten in de omgeving van het plangebied, namelijk de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*). Er zijn geen in- of uitvliegende, bouncende of baltsende vleermuizen bij de te slopen bebouwing waargenomen. Daardoor kan met zekerheid worden gesteld dat er geen verblijfplaatsen in de gebouwen aanwezig zijn en dat er geen sprake is van essentieel foerageergebied in het plangebied. Tijdens de onderzoeken zijn er geen waarnemingen gedaan van huismussen. Het voorkomen van nestlocaties in de te slopen bebouwing en een functioneel leefgebied van huismussen op de planlocatie is met zekerheid uit te sluiten.

Op basis van uitgevoerd veldonderzoek zullen de voorgenomen ontwikkelingen door gebrek aan verblijfs- en nestlocaties en het ontbreken van een gebruiksfunctie geen invloed hebben op de aldaar in de omgeving voorkomende vleermuizen en huismussen. Er zijn geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn

op de duurzame staat van instandhouding van de waargenomen soorten en hun functioneel leefgebied. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is dan ook niet nodig. De volledige resultaten van het aanvullend onderzoek zijn toegevoegd in bijlage 5. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

5.9 Externe Veiligheid

5.9.1 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 misgaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.9.2 Toetsingskader

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.

5.9.3 Beoordeling externe veiligheid

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de locatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 niet in een invloed gebied ligt van een Bevi-bedrijf, waardoor het Bevi niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transportleidingen

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (G R). Binnen de PR 10-6 risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloed gebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10-6 contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Uit de risicokaart van de provincie blijkt dat er geen risicorelevante buisleidingen in de directe omgeving van de planlocatie aanwezig zijn. Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet in een invloed gebied ligt van een buisleiding, waardoor het Bevb niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar.

Het plangebied is gelegen binnen het invloed gebied van de rijksweg A58. De planlocatie ligt op circa 90 meter van de rijksweg. De A58 valt onder het Bevt (Besluit Externe Veiligheid transportroutes). In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Op grond van het Bevt moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan de basisnetafstand (komt overeen met PR-contour) in acht worden genomen. Binnen deze afstand mag niet gebouwd worden. Deze afstand bedraagt ter hoogte van het plangebied '0' meter. Dit betekent concreet dat er geen veiligheidszone is waarmee rekening moet worden gehouden bij de invulling van het plangebied.

Op grond van de Bevt dient voor ontwikkelingen binnen 200 meter van een weg waarover een (significant) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het groepsrisico te worden bepaald en verantwoord. Hiervoor is door Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een groepsrisico-berekening met RBMII uitgevoerd. Dit is een rekenmethode ontwikkeld voor de berekening van het groepsrisico langs infrastructuur waaronder rijkswegen. De resultaten zijn verwoord in het rapport van de Omgevingsdienst Midden en West-Brabant van 18 november 2015. Hieruit blijkt dat het groepsrisico door het vervoer van gevaarlijke stoffen ruim onder de oriënterende waarde blijft.

Over de A58 vindt vervoer van stoffen in categorie LT2 (Liquid Toxic) plaats. Het invloed gebied als gevolg van het vervoer van deze stoffen bedraagt 880 meter en reikt dus over het plangebied. Conform artikel 7 Bevt is daarmee een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Wegens vervoer van specifieke stoffen over de rijksweg A58 is een beperkte verantwoording van het groepsrisico vereist. Een element die het bevoegd gezag kan aangedragen bij de verantwoording van het groepsrisico is gerichte risicocommunicatie met bewoners en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert). Dit kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Ook is het van belang dat de aanwezigen naar binnen kunnen vluchten en de ramen en deuren kunnen sluiten, de ventilatie kunnen uitzetten of het gebied veilig kunnen verlaten. Tot slot is het relevant dat een goede bereikbaarheid gewaarborgd blijft voor hulpdiensten.

De ontsluitingen van het plangebied verlopen via de Zundertseweg. Er is dus sprake van ontsluitingen die het vluchten vanaf de risicobron (A58) mogelijk maken. Ook de bereikbaarheid door de hulpdiensten is daarom goed. Het bestemmingsplan voorziet in het behouden van de voormalige bedrijfswoning en het toevoegen van twee Ruimte voor Ruimte-woningen. Er is geen sprake van bijzondere kwetsbare objecten. De zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners is goed.

De brandweer heeft protocollen voor het bestrijden van de bron bij het optreden van een incident. Uit de zoneringskaart en het stroomschema behorende bij het Standaard verantwoording groepsrisico blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de aangewezen 'blauwe zone'. Uit bovenstaande blijkt dat het standaard advies van de Veiligheidsregio en de standaard verantwoording groepsrisico in deze situatie voor deze ruimtelijk ontwikkeling van toepassing zijn. Er wordt voldaan aan het standaardadvies 2020 van de Veiligheidsregio. Daarom is een afzonderlijk advies niet nodig. Het standaardadvies is opgenomen als bijlage 4.

5.9.4 Brandveiligheid

Door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is op 3 oktober 2022 een advies uitgebracht op gebied van brandveiligheid. Het volledige advies is als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. De beoordeling van de veiligheidsregio is in het kort als volgt:

Bereikbaarheid

Het plangebied is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Zundertseweg. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Tot aan het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de bereikbaarheid.

Bluswatervoorziening

Voor de bepaling van de benodigde bluswatervoorziening zijn de bouwwerken beoordeeld als een woonfunctie in het buitengebied. Op basis van de meest actuele gegevens van de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant kan worden gesteld dat de aanwezige ondergrondse brandkraan voorziet in de behoefte aan bluswater, zoals is beschreven in de Beleidsregels, ondanks dat er een overschrijding van de voorgeschreven afstand is. Wel attendeert de brandweer de gemeente Etten-Leur erop

dat het aanvoeren van bluswater uit de bluswatervoorziening onder punt 2 in het advies, niet mogelijk is met een standaard brandweervoertuig. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een groot, middel of klein watertransportsysteem. De opbouw van een dergelijk watertransportsysteem neemt langere tijd in beslag.

Opkomsttijd brandweer

Er is sprake van nieuw te bouwen woonfuncties, die worden gebouwd onder de werking van het Bouwbesluit 2012. Hiervoor geldt een opkomsttijd van maximaal 12 minuten. Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Etten-Leur binnen de geldende opkomsttijd ter plaatse kan zijn.

5.10 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van het bouwplan kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt voor het uitvoeren van de werkzaamheden uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen tijdens de bouwfase.

5.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) dient bij de bepaling of er voor een bepaalde activiteit een milieueffectbeoordeling en/of rapportage moet worden gemaakt de omvang van de activiteit, de ruimtelijke context en de cumulatie met de omgeving beoordeeld te worden.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee extra woningen te bouwen aan de Zundertseweg 38. Er is hier sprake van een activiteit die genoemd is op de D-lijst van het Besluit mer. Op deze lijst is namelijk de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. De omvang van de nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningbouw) blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen.

Hoewel de drempelwaarde niet wordt overschreden, dient er nagegaan te worden of de activiteit desondanks geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Het gaat dan met name om de kenmerken en de plaats van het project en de potentiële effecten. In deze situatie liggen de te realiseren woningen ruimschoots onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Er is geen sprake van een bijzonder gevoelig of kwetsbaar gebied. Ook uit de milieuonderzoeken is hiervan niet gebleken. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom is een mer-beoordeling niet noodzakelijk. Er wordt ook geen milieueffectrapportage opgesteld. Er kan volstaan worden met de reeds uitgevoerde onderzoeken.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied' zijn gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplan' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven. In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader omschreven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP2012). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog).

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.1 Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die van toepassing zijn op de regels verklaard. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen – Houtsingel

De voor 'Groen – Houtsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor houtwallen, houtopstanden, en bosschages, behoud, versterking en/ ontwikkeling van de eerdergenoemde natuur- en landschapswaarden. Alsmede bestemd voor bijbehorende duikers, dammen en overkluizingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen, tuinpaden en in- en uitritten, duikers, dammen en overkluizingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Alsmede voor bijbehorende tuinen, erven en verhardingen, duikers, dammen en overkluizingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn een aantal aanvullende gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 13 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bestaande bedrijfswoning aan de Galgepad 4 naar een burgerwoning en het toevoegen van twee Ruimte voor Ruimte-woningen. De bestemming van het plangebied wordt omgezet naar 'Wonen'. De gemeente Etten-Leur heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inleiding procedure

Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. De procedure bestaat uit drie fasen: vooroverleg, ontwerp en vastgesteld plan. In de vooroverlegfase wordt vooroverleg gepleegd met alle betrokken overheden en partijen. Tijdens de ter inzage (6 weken) van het voorontwerp kan eenieder gebruik maken op het recht van inspraak. De ingekomen inspraakreacties worden beantwoord in een inspraakrapportage.

De achtereenvolgende fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (6 weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Paraplubestemmingsplan Vergroten inhoudsmaat burgerwoningen Buitengebied' zijn gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplan' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

7.2.2 Omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Voor het initiatief aan de Zundertseweg 38 en Galgepad 4 is een omgevingsdialoog gehouden. Omwonenden zijn geïnformeerd over de planontwikkelingen. Het communicatie- en participatietraject heeft in het najaar van 2022 plaats gevonden en is uitgevoerd door de initiatiefnemer. De reacties van geïnformeerde betrokkenen waren allen positief.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn vastgelegd in een kort verslag en overhandigd aan de gemeente. De onderdelen die minimaal zijn opgenomen in het verslag zijn:

- hoeveel en welke betrokkenen zijn er benaderd;
- hoeveel reacties/ opmerkingen/ vragen zijn er ontvangen;
- de inhoud van deze reacties/ vragen/ opmerkingen en wat hiermee is gedaan;
- of de plannen nog zijn aangepast.

De gemeente beoordeelt, aan de hand van het verslag van de omgevingsdialoog en als onderdeel van de procedure, uitsluitend of de omgevingsdialoog zorgvuldig heeft plaatsgevonden. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is aan de gemeente toegestuurd. Wegens privacy redenen wordt het verslag van de omgevingsdialoog niet als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

7.2.3 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

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

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant heeft op 21 september 2022 een advies uitgebracht voor de ontwikkeling aan Zundertseweg 38 en Galgepad 4 te Etten-Leur. Provincie geeft aan dat er voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan twee bouwtitels aanwezig dienen te zijn. Deze bouwtitels (met de nummers 20170601 en 20170602) zijn reeds aangeschaft en worden separaat bij het ontwerp bestemmingsplan aangeboden. Ten aanzien van de verplichte kwaliteitsverbetering merkt de provincie op dat ten onrechte is uitgegaan van een ontwikkeling in categorie 2 van de regionale afspraken en dat er uitgegaan dient te worden van een categorie 3 ontwikkeling. Gemeente Etten-Leur heeft in overleg met provincie afgesteld dat voor het omzetten van de bestemming van de bestaande voormalige bedrijfswoning toch uitgegaan kan worden van een categorie 2 ontwikkeling. Er dient nader gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling vergelijkbaar is met een categorie 2 ontwikkeling. Deze nadere onderbouwing is toegevoegd in paragraaf 3.3.3. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Het volledige advies van provincie Noord-Brabant is toegevoegd in bijlage 6.

Waterschap Brabantse Delta

Op 8 september 2022 heeft het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het vooroverleg een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen op de planlocatie aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen. Het advies is in bijlage 6 toegevoegd.

Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Op 3 oktober 2022 heeft de Veiligheidsregio Midden en West-Brabant een advies uitgebracht voor de locatie Zundertseweg 38 te Etten-Leur. De Veiligheidsregio geeft met betrekking tot de externe veiligheid aan dat het aspect in het bestemmingsplan voldoende is beschreven. Daarnaast geven zij een positief advies op bereikbaarheid, opkomsttijd en bluswatervoorzieningen op de planlocatie. In paragraaf 5.9.4 is het advies van de brandweer verwerkt. Daarnaast is het volledige advies toegevoegd in bijlage 6.

7.2.4 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Zundertseweg 38 te Etten-Leur” met planidentificatie NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-2001 wordt voor eenieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in, het Raadhuis van de gemeente Etten-Leur. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

De ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft niet geleid tot schriftelijke zienswijzen. Ook is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze te geven.

7.2.5 Vaststelling

Het bestemmingsplan “Zundertseweg 38 te Etten-Leur” met planidentificatie NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-3001 wordt door de gemeenteraad van Etten-Leur vastgesteld en

wordt voor eenieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in, het Raadshuis van de gemeente Etten-Leur. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Regels

Bestemmingsplan “Zundertseweg 38 te Etten-Leur”

Planstatus:	Vaststelling
Datum:	2023-01-27
Plan identificatie:	NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-3001

III SCHOENMAKERS III

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	18
Artikel 3	Groen – Houtsingel	18
Artikel 4	Tuin	19
Artikel 5	Wonen	20
Artikel 6	Waarde – Archeologie 4.....	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 7	Antidubbelregel	27
Artikel 8	Algemene bouwregels	27
Artikel 9	Algemene gebruiksregels.....	28
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 11	Overige regels	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	30
Artikel 12	Overgangsrecht.....	30
Artikel 13	Slotregel	30
Bijlagen		
1.	Beplantingsplan Zundertseweg 38 en Galgepad 4 te Etten-Leur	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Zundertseweg 38 te Etten-Leur" van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-3001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 ondergrond:

de informatie die gebruikt is om de geometrische planobjecten te bepalen als vervat in het bestand NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-3001.

1.4 verbeelding:

de digitale weergave van het bestemmingsplan 'Zundertseweg 38 te Etten-Leur', gewaarmerkt als NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-3001 en elektronisch beschikbaar gesteld op de daarvoor aangewezen landelijke voorziening.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en / of het bebouwen van deze gronden.

1.6 AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

1.7 aangebouwd:

minimaal twee bouwwerken die aan elkaar zijn gebouwd en al dan niet een interne verbinding hebben.

1.8 aan-huis-gebonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinning of ontwerp-technisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke. Hieronder worden eveneens kleine ateliers en kleine galleries verstaan.

1.9 aardkundige waarden:

waarden van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen dan wel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt.

1.10 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding gehuisvest is.

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en / of het houden van dieren.

1.12 agrarische bedrijfswoning:

een woning op bij een agrarisch bedrijf behorende grond en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouding waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

1.13 agrarisch hulpgebouw:

buiten agrarische bouwvlakken gelegen gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zoals veldschuren. Tijdelijke menstoegankelijke tunnels vallen hier niet onder.

1.14 ambachtelijk en verzorgend bedrijf:

het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen die verband houden met het ambacht.

1.15 archeologisch onderzoek:

bureauonderzoek en / of boren en / of graven en / of begeleiden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.16 archeologische verwachtingswaarde:

de kans op aanwezigheid van onbekende archeologische vindplaatsen, zoals die met behulp van locatieanalyse is voorspeld.

1.17 attentiegebied EHS:

gebied gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

1.18 bebouwing:

één of meer gebouwen en / of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.19 bed & breakfast:

particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening, niet zijnde uitoefening van hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers.

1.20 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten. Een bedrijfswoning wordt hieronder niet begrepen.

1.21 bedrijfsmatig:

in uitoefening van een bedrijf.

1.22 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bestemd voor één huishouden waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

1.23 begane grond:

de eerste bouwlaag volledig gelegen boven het peil.

1.24 beplantingsplan:

plan, waarin wordt aangegeven hoe de beplanting ingericht en beheerd zal gaan worden.

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.28 bewoning:

het verblijf c.q. gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

1.29 bijgebouw:

een gebouw, vrijstaand, aangebouwd dan wel inpandig, ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, zoals een garage, schuurtje en berging.

1.30 boog- en tunnelkassen:

al dan niet verplaatsbare constructies geheel of gedeeltelijk overtrokken met en / of omsloten door lichtdoorlatend materiaal, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruit of sierteelt.

1.31 bosbouw:

een complex van activiteiten die zich richten op de ontwikkeling en instandhouding van de levensgemeenschap bos ten behoeve van de volgende doeleinden: houtteelt, natuur, landschap en dagrecreatie.

1.32 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.33 bouwen, ondergronds:-

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.34 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.35 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.36 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen en andere permanente voorzieningen zijn toegelaten.

1.37 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct steun vindt in of op de grond.

1.38 cultuurhistorische waarden:

waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.39 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

karacteristieke bebouwing aangewezen gemeentelijke monumenten en / of rijksmonumenten.

1.40 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en / of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.41 duurzame locatie:

bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het ter plaatse uit te breiden.

1.42 ecologische hoofdstructuur:

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

1.43 ecologische waarden en kenmerken:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

1.44 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.45 evenement:

een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het betreffende publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke.

1.46 extensief recreatief medegebruik:

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën.

1.47 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en / of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.48 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.49 geiten- en / of schapenhouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die gericht is op het houden van schapen en / of geiten.

1.50 geluidhinder:

gevaar, schade of hinder, als gevolg van geluid.

1.51 geluidsgevoelige functies:

geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en / of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.52 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en / of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.53 geluidzone - industrie:

een op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting veroorzaakt door dat industrieterrein niet meer bedraagt dan 50 dB(A).

1.54 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van een vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.55 geometrische plaatsbepaling:

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

1.56 gevelvlak:

een (denkbeeldig) vlak, gesloten dan wel open, aan de buitenzijde van een bouwwerk dat de contouren van een bouwwerk aangeeft en waarbinnen de constructieve delen liggen.

1.57 glastuinbouwbedrijf:

agrarisch bedrijf gericht op het telen van gewassen waarbij de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.

1.58 groenblauwe mantel:

gebieden die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

1.59 groepsaccommodatie:

als zodanig aangeduid gedeelte van een (voormalig) agrarisch bedrijf, waarbij een of meerdere gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn ingericht om daarin gelegenheid te geven tot recreatief nachtverblijf.

1.60 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

1.61 grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf dat gericht is op het houden van dieren en op de huiskavel en in de directe omgeving voldoende areaal grond ter beschikking heeft voor de ruwvoederproductie en / of weidegang, waarbij de grondgebondenheid van het bedrijf door de ondernemer dient te worden onderbouwd.

1.62 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en / of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven, instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.63 herbouw:

herbouw van de bestaande bebouwing waarbij sprake is van herbouw op exact dezelfde locatie en met exact dezelfde buitenwerkse maatvoeringen als de bestaande bebouwing.

1.64 hogere grenswaarde:

een bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en / of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.65 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

1.66 hoofdverblijf:

de woning waar:

- naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
- als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
- waar dat huishouden staat ingeschreven in de GBA.

1.67 horeca / horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of het bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar. Discotheken en het bieden van nachtverblijf worden hieronder niet begrepen.

1.68 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe een vrijstelling is verleend.

1.69 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, geen tuincentrum zijnde, dat gericht is op het kweken van planten, bomen en graszoden, de aanleg en het onderhoud van tuinen, parken en plantsoenen alsmede de levering van producten daartoe.

1.70 huishouden/ huishouding:

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband.

Een éénpersoonshuishouden wordt hieronder ook begrepen.

1.71 huisverkoop:

detailhandel in de vorm van verkoop van eigen agrarische producten dan wel streekgebonden agrarische producten uit eigen streek en rechtstreeks daarvan afgeleide ambachtelijke producten.

1.72 informatieve en / of educatieve activiteiten:

informatieve en / of educatieve activiteiten zoals rondleidingen en excursies, in relatie tot het bedrijf en / of de omgeving, als ondergeschikt, niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten.

1.73 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.74 inrichting, Bevi-:

een inrichting die valt onder het regime van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.75 installatie:

één of een aantal bij elkaar behorende technische en / of mechanische hulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een hijsinstallatie, antenne-installatie, waterzuiveringsinstallatie en dergelijke.

1.76 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten-, of schapenhouderij, of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij.

1.77 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.78 kas:

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 m.

1.79 kernrandzone:

een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en / of afnemende agrarische functie.

1.80 kleinschalig kamperen:

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking van kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal standplaatsen.

1.81 kwetsbare soorten:

flora en / of fauna die zeer gevoelig is voor verstoring door menselijke activiteiten.

1.82 landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

1.83 landschapselementen:

ecologische en / of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie.

1.84 loon- en grondwerkbedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loon- en grondwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos- of natuurbouw wordt verricht.

1.85 maaiveld:

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.86 manege:

een bedrijf dat op eigen terrein binnen en / of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport, het recreatief laten berijden van paarden en pony's en het lesgeven / gelegenheid geven tot paardrijlessen, al dan niet met mogelijkheden voor verblijf en verzorging van de paarden en pony's.

1.87 mantelzorg:

zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is.

1.88 mestbewerking:

behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen.

1.89 mestverwerking:

het behandelen van dierlijke mest door het toepassen van basistechnieken of combinaties daarvan, met als doel de aard, de samenstelling of de hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen.

1.90 milieuhygiënisch inpasbaar:

ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient o.a. rekening te worden gehouden met:

- de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
- de regels, voortvloeiend uit wettelijke bepalingen.

1.91 molenbiotoop:

de omgeving van een molen die van belang is voor een goede windvang.

1.92 monumentencommissie:

de op basis van artikel 15 Monumentenwet 1988 ingestelde commissie met als taak het college van burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Erfgoedverordening Etten-Leur en het monumentenbeleid.

1.93 Natuurbeschermingswet:

de Wet van 25 mei 1998, houdende nieuwe regelen ter bescherming van natuur en landschap (Natuurbeschermingswet 1998) dan wel de wet- en / of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.

1.94 natuurwaarden:

waarden in verband met de aanwezigheid van of potentiële mogelijkheden voor bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid, zeldzaamheid, natuurlijkheid, ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied.

1.95 niet - grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf, met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

1.96 nieuwvestiging:

projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwvlak.

1.97 omschakeling:

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm.

1.98 ondergeschikte functie:

gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan en / of beperkt aanvullend is op de hoofdfunctie.

1.99 (normaal) onderhoud, gebruik en beheer:

het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande en / of voorgeschreven kwaliteitsniveau wordt gewaarborgd en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft en / of aan de voorgeschreven eisen blijft voldoen.

1.100 onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.101 ondersteunende horeca:

horeca die wordt aangeboden binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ter ondersteuning van en gerelateerd en ondergeschikt aan de hoofd- of nevenfunctie een ruimte gebruikt dan wel specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, niet bedoeld voor feesten en partijen. Sanitaire en keukenvoorzieningen zijn als onderdeel van de ondersteunende horeca toegestaan.

1.102 onevenredige aantasting:

de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

1.103 openheid:

landschappelijke waarde die wordt gekenmerkt door een landschap met een bepaalde openheid.

1.104 overkapping:

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.105 paardenbak:

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.

1.106 paardenhouderij:

het bedrijfsmatig voortbrengen, opfokken, africhten, trainen, verhandelen, houden en / of stallen van paarden en pony's, niet zijnde een manege.

1.107 prostituee:

degene (v/m) die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.108 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.109 recreatief agrarisch natuurbedrijf:

een agrarisch verwant bedrijf met zorg-, educatie- en kleinschalige of nader aangeduide recreatievoorzieningen, waarbij de agrarische uitstraling in stand wordt gehouden en behoud en versterking van de aanwezige en potentiële natuur- en landschapswaarden deel uit maken van de bedrijfsvoering.

1.110 recreatief verblijf:

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte ten behoeve van niet permanent verblijf met een recreatieve bedoeling.

1.111 recreatiewoning:

woning of enig ander verblijf, een bouwwerk zijnde, dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief verblijf.

1.112 referentiedatum:

de datum waarop het betreffende Natura 2000-gebied als zodanig is aangewezen, tenzij bij, krachtens of ingevolge de Natuurbeschermingswet een andere datum wordt voorgeschreven. In het laatste geval geldt de daar voorgeschreven datum.

1.113 regionaal waterbergingsgebied:

gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan.

1.114 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

1.115 seksinrichting:

een bedrijf met een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.116 speelvoorziening:

voorziening ter stimulering van het klim-, klauter- en balanceergedrag van kinderen, al dan niet functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens, zoals hangnetten, schommels, glijbanen, speelforten en dergelijke.

1.117 spoorweg:

spoorweg als bedoeld in artikel 1 van de Spoorwegwet, voor zover deze is aangegeven op een bij of krachtens deze wet vastgestelde kaart.

1.118 statische binnenopslag:

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.119 teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak).

1.120 teeltondersteunende kas:

een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal of permanente tunnel- of boogkassen (> 1,5 m) en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden.

1.121 teeltondersteunende voorzieningen, permanent:

teeltondersteunende voorzieningen, geen kassen of andere gebouwen zijnde, die op een locatie voor onbepaalde tijd worden gebruikt, zoals containervelden, stellingen en dergelijke.

1.122 teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk:

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, doch maximaal 6 maanden per kalenderjaar. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke.

1.123 teeltondersteunende voorzieningen, overig:

teeltondersteunende voorzieningen niet zijnde permanente en / of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, bedoeld ter ondersteuning of bescherming van teelten die rechtstreeks in de open grond plaatsvinden, zoals een hekwerk ten behoeve van boomteelt, teeltgeleidende en / of -ondersteunende palen en dergelijke.

1.124 ter zake deskundige:

de AAB of een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.

1.125 torensilo:

veelal cilindervormig bouwwerk voor de opslag van stoffen met bijbehorende constructie en randapparatuur.

1.126 tuincentrum:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop de volgende categorieën artikelen te koop worden aangeboden:

- a. Boomkwekerijproducten, buitenplanten en bloembollen;
- b. Artikelen voor de inrichting, het onderhoud en de verfraaiing van particuliere tuinen en daarbij noodzakelijke hulpmiddelen dan wel daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen; waarbij in daaraan ondergeschikte mate ook de volgende categorieën artikelen te koop kunnen worden aangeboden:
 1. binnenplanten en bloemen en daarvoor bestemde potten en vazen;
 2. tuinmeubelen en barbecues;
 3. diervoer en kleine huisdieren geschikt voor verblijf buitenshuis;
- c. Branchevreemde artikelen, te weten:
 1. artikelen voor decoratie binnenshuis;

2. seizoensgebonden artikelen;
 3. kleine huisdieren die in het algemeen binnenshuis verblijven en dierbenodigdheden;
 4. kookartikelen, zoals keukengerei, kookboeken, luxe eetproducten (zoals olie, azijn, tapas) en serviezen;
 5. algemene schoonmaakproducten voor in het huis;
 6. kleding anders dan voor werken in de tuin;
 7. en daarmee gelijk te stellen artikelen;
- d. Waarbij ook ondersteunende horeca is toegestaan;
een en ander met inachtneming van de in de planregels opgenomen percentages.

1.127 tuinmeubelen:

meubelen die volgens algemeen gebruik onmiskenbaar bedoeld zijn voor gebruik in de tuin.

1.128 veiligheidszone:

gebied waar beperkingen ten aanzien van gebruik en / of bouwen gelden ter bescherming van personen tegen een aanwezig plaatsgebonden risico.

1.129 verbrede landbouw:

specifieke vorm van een nevenfunctie. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, informatieve en educatieve activiteiten, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, huisverkoop en zorgfunctie.

1.130 vereveningseffect:

toename van stikstofemissie binnen een inrichting terwijl binnen een of meerdere andere inrichting(en), al dan niet in hetzelfde plangebied, een afname van de stikstofemissie plaatsvindt zodat de totale stikstofdepositie op een voor stikstof overbelast Natura 2000 - gebied ten opzichte van de voor het betreffende gebied relevante referentiedatum aantoonbaar niet toeneemt, of door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat er concreet zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet, dan wel indien aangetoond wordt dat de toename past binnen bij of krachtens de Natuurbeschermingswet opgestelde regels.

1.131 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten dienste van de detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.132 verkoopvloeroppervlak tuincentrum:

het totale vloeroppervlak (overdekt en niet overdekt) van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare (winkel)ruimte in een detailhandelsvestiging waarop artikelen aan particulieren te koop worden aangeboden, waarbij het vloeroppervlak op de begane grond, eventuele verdiepingen en/ of verhogingen en eventueel ondergronds vloeroppervlak, elk afzonderlijk voor het totaal, wordt meegerekend en waarbij ook de gangpaden als verkoopvloeroppervlak worden aangemerkt.

1.133 vervangende nieuwbouw:

het vervangen van bebouwing.

1.134 voeder- en watervoorzieningen:

een bouwwerk, geen gebouw, overkapping of torensilo zijnde, eventueel met opstaande randen of aarden wal, voor het opslaan van veevoeder dan wel water.

1.135 volkstuin:

perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.136 volwaardig agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen, waarvan de continuïteit ook op langere termijn gewaarborgd is. Zonodig kan ter beoordeling advies worden gevraagd bij de AAB dan wel een andere door het

bevoegd gezag aangewezen ter zake deskundige. Voor het beoordelen van de volwaardigheid van een paardenhouderij wordt dit begrip overeenkomstig toegepast.

1.137 vormverandering van een bouwvlak:

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

1.138 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

1.139 voorkeursgrenswaarde:

de bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en / of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.140 vrijstaand:

bouwwerk dat geheel los staat van andere bouwwerken.

1.141 vrijwaringszone:

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en / of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg of molen.

1.142 water:

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en vennen, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld.

1.143 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterretentie, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit.

1.144 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, bermsloten en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig kenbare parkeervoorzieningen.

1.145 werkzaamheid:

op zich staande activiteiten al dan niet ter uitvoering van een werk, zoals bestraten, beplanten, dempen van sloten, graven, heien en dergelijke.

1.146 windturbine:

een bouwwerk bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor met rotorbladen bedoeld voor het opwekken van electriciteit door middel van windenergie.

1.147 woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.148 woonunit:

een (tijdelijke) woonunit voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg of seizoenarbeiders bestaande uit een demontabel en / of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en / of nachtverblijf.

1.149 zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen:

gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het provinciaal waterbeleid op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen.

1.150 zoekgebied voor ecologische verbindingszone:

gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone wordt gerealiseerd.

1.151 zoekgebied doorgroeigebied glastuinbouw:

gebied waar een beperkt aantal glastuinbouwbedrijven aanwezig is dat zich verder kan ontwikkelen.

1.152 zoekgebied vestigingsgebied glastuinbouw:

gebied waar nieuwvestiging van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven mogelijk zijn, tenzij anders bepaald.

1.153 zorgfunctie:

een ondergeschikte nevenfunctie ten behoeve van dagbesteding van mensen op het fysieke, psychische en / of sociale vlak in het kader van de verbetering van hun welzijn, met uitzondering van mantelzorg. Overnachting valt hier niet onder.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten, tenzij anders is aangegeven.

2.2 Bouwwerken

2.2.1 de bepaling van het peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee te vergelijken constructiedeel.

2.2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2.4 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as en / of de tiphoogte van de windturbine.

2.2.5 de bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het laagste punt van een gebouw met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals rioleringen, kabels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2.2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ondergronds bouwen wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud van een bouwwerk. Bijgebouwen tellen niet mee voor het bepalen van de inhoud van de woning.

2.2.8 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2.9 de afstand tot de perceelsgrens:

vanaf de perceelsgrens tot aan het gevelvlak van een bouwwerk, daar waar de afstand het kleinste is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen – Houtsingel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Houtsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. houtwallen, houtopstanden en bosschages;
- b. behoud, versterking en / of ontwikkeling van de in lid a genoemde natuur- en landschapswaarden;

alsmede voor bijbehorende:

- c. duikers, dammen en overkluizingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag niet worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een open constructie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden alsmede het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
- b. Het verlagen, vergraven, ophogen en / of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m.
- c. Het aanbrengen of verbreden van onverharde paden.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en / of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend voor werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden die de natuur- en landschapswaarden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor behoud, versterking en / of herstel van die waarden niet in onevenredige mate verkleinen. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van natuur- en landschapswaarden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven met bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. tuinpaden, terrassen, rechtstreekse toegangspaden tot gebouwen en overkappingen en in- en uitritten;
- d. duikers, dammen en overkluizingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de in 4.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In 4.2.2 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m vóór de voorgevel van de woning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. In 4.2.2 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 2 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aanleggen van verhardingen

Het aanleggen van verhardingen is niet toegestaan, met uitzondering van het aanleggen van verhardingen voor tuinpaden, terrassen, rechtstreekse toegangspaden tot gebouwen en overkappingen en in- en uitritten.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en / of 'Agrarisch met waarden' met bijbehorende aanduidingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden worden niet langer als tuin ten behoeve van de bijbehorende woning gebruikt.
- b. De aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in woningen, met dien verstande dat
 1. per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de planverbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan.
- b. aan-huis-gebonden-beroepen;
- c. bed & breakfast;

alsmede voor bijbehorende:

- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. duikers, dammen en overkluizingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de in 5.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- a. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.
- b. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan één, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de planverbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan.
- c. Vervangende nieuwbouw, met uitzondering van herbouw, van woningen is niet toegestaan.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. De ondergrondse wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud.
- b. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.
- e. De afstand van het hoofdgebouw tot de as van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 15 m, met dien verstande dat, indien de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de as van de weg minder bedraagt dan 15 m, deze kleinere afstand als minimale afstand geldt.

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 200 m² per woning.
- b. De gronden die zijn gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd de gronden onder het hoofdgebouw, mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- c. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat, indien deze afstand in de bestaande situatie minder dan 1 meter bedraagt, de bestaande afstand als minimale afstand geldt.
- d. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- e. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- f. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 50°.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder a:

- a. Voor het bouwen op een afstand minder dan 5 m van dan wel op de perceelsgrenzen met derden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
 - 2. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.3.2 Afwijken vervangende nieuwbouw woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder c voor vervangende nieuwbouw van een woning, al dan niet op dezelfde locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vervangende nieuwbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- b. De afstand van de woning tot de as van de openbare weg dient minimaal 15 m te bedragen. Deze afstand mag minder bedragen, mits:
 - 1. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad;
 - 2. er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- c. De bouw van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en / of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- d. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- e. De afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.

5.3.3 Afwijken bouwregels bijgebouwen en overkappingen

Bij sloop van overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder a en / of 5.2.3 onder a, voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen en/of voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan.
- b. Indien de sloop wordt ingezet voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. Als op het perceel in de bestaande situatie minder dan 400 m² aan bestaande, legaal opgerichte, (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, geldt de bestaande oppervlakte van deze gebouwen en overkappingen als maximale oppervlakte die kan worden toegestaan.
 - 2. Als op het perceel 400 m² of meer aan bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, bedraagt de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 400 m².
 - 3. Indien bij toepassing van het bepaalde onder 2 sprake zou zijn van een situatie waarbij in redelijkheid niet kan worden verlangd dat een bestaand gebouw gedeeltelijk wordt gesloopt, of de gedeeltelijke sloop van dat gebouw zou tot een onaanvaardbare ruimtelijke situatie leiden, bedraagt de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 500 m².
 - 4. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden.
- c. Indien de sloop (tevens) wordt ingezet voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
 - 1. Voor iedere 100 m² te slopen bebouwing mag de inhoud van het hoofdgebouw worden vergroot met 50 m³ tot een maximale inhoud van 850 m³.

2. Indien (een deel van de) te slopen bebouwing wordt ingezet voor vergroting van het hoofdgebouw, wordt de maximale oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen die kan worden toegestaan op grond van het bepaalde onder b, teruggebracht met 5 m² voor iedere 10 m³ waarmee het hoofdgebouw wordt vergroot.
- d. Indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan kan worden toegestaan op grond van het bepaalde onder b, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum.
- e. Alle overtollige bebouwing moet worden gesloopt, zodat de totale hoeveelheid bebouwing wordt teruggebracht tot hetgeen op grond van het bepaalde onder b, c en/of d is toegelaten.
- f. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
- g. Indien op grond van het bepaalde onder b.3 meer dan 400 m² aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient tevens te worden voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

5.3.4 *Afwijken situering bijgebouwen en overkappingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder c voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping op een afstand van minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, of voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.
- b. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.3.5 *Afwijken ten behoeve van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder a voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.
- d. De oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 100 m².
- e. De goothoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- f. De bouwhoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- g. De dakhelling van de woonunit mag niet meer bedragen dan 50°.
- h. Een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- i. De woonunit dient minimaal 1m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst.
- j. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.
- k. De plaatsing van de woonunit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- l. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

5.3.6 *Afwijken bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In 5.2.4 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m vóór de voorgevel van de woning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. In 5.2.4 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 5 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Naast het bepaalde in artikel 9 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.
- b. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, al dan niet als afhankelijke woonruimte.
- c. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders.

5.4.2 *Aan-huis-gebonden-beroep*

Het gebruik van het hoofdgebouw en/of een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming.
- b. Uitsluitend toegestaan zijn aan-huis-gebonden-beroepen die zijn opgenomen op de Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen zoals opgenomen in bijlage 12 bij deze regels. Indien in de lijst nadere voorwaarden zijn gesteld voor specifieke aan-huis-gebonden-beroepen, zijn deze aan-huis-gebonden-beroepen uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de nadere voorwaarden.
- c. De vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden-beroep bedraagt maximaal 50 m².
- d. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is en dat er ter plaatse geen personeel werkzaam is.
- e. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.
- g. Buitenopslag ten dienste van het aan-huis-gebonden-beroep is niet toegestaan.

5.4.3 *Bed & breakfast*

Het gebruik van de woning ten behoeve van bed & breakfast is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- b. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- c. Per woning is sprake van maximaal 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaappleatsen.
- d. De vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

5.4.4 *Landschappelijke inpassing*

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde landschappelijke inpassing' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, dan wel een door de gemeente goedgekeurd gelijkwaardig beplantingsplan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 *Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.
- d. De oppervlakte voor afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient het gebruik te worden beëindigd.
- f. Het gebruik als afhankelijke woonruimte mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.

- g. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

5.5.2 *Afwijken ten behoeve van bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.5 en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als bed & breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- b. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- c. Per woning is in totaal sprake van maximaal 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplekken, inclusief kamers/slaapplekken in het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen.
- d. De totale vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen in het hoofdgebouw, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- f. Het gebruik als bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- g. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

5.5.3 *Afwijken ten behoeve van huisvesting van seizoenarbeiders in bestaande woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder c ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in een bestaande woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De huisvesting vindt plaats in een bestaande woning, waarbij de gebruiksoppervlakte niet minder bedraagt dan 12 m² per seizoenarbeider.
- b. Er mogen niet meer dan 6 seizoenarbeiders per woning gehuisvest worden.
- c. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden.
- d. De huisvesting voldoet aan de normenset van de Stichting Normering Flexwonen of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen, zoals die normensets luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, of heeft ten minste een daarmee vergelijkbare kwaliteit.

5.5.4 *Afwijken ten behoeve van statische binnenopslag*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 ten behoeve van statische binnenopslag, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Statische binnenopslag is uitsluitend toegestaan indien de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan de oppervlakte die is toegestaan ingevolge artikel 5.2.3 sub a, dan wel de oppervlakte die is toegestaan met gebruikmaking van artikel 5.3.3.
- b. Opslag ten behoeve van een bedrijf is niet toegestaan.
- c. De opslag mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- d. Detailhandel is niet toegestaan.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de te verwachten archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

6.2 Bouwregels

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 50.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 50.000 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie - opgehoogd' de verplichting tot het overleggen van bedoeld rapport voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter.
- d. Het overleggen van een rapport is niet noodzakelijk indien naar oordeel van het bevoegd gezag:
 1. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat ter plaatse reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden; of
 2. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat als gevolg van de ingreep geen verstoring plaatsvindt.
- e. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden als bedoeld in 6.1 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 50.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 50.000 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie - opgehoogd' het verbod voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en beheer betreffen.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- d. In het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, danwel indien naar oordeel van het bevoegd gezag:
 1. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat ter plaatse reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden; of
 2. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat als gevolg van de ingreep geen verstoring plaatsvindt.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het wordt niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de contouren van legaal opgerichte bovengrondse gebouwen, met uitzondering van toegangen tot gebouwen zoals laaddocks, hellingbanen en trappen, welke tevens buiten de genoemde contouren mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat indien een bouwvlak is opgenomen deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter onder peil.

8.2 Bestaande maten en andere maten

8.2.1 Maximaal toelaatbaar

Voor:

- de inhoud van woningen;
- het aantal bedrijfswoningen;
- de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;

die gebouwd zijn krachtens een vergunning, geldt dat wanneer zij op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan meer bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, deze maten en hoeveelheden - ook in geval van vervangende nieuwbouw - als maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden.

8.3 Onoverdekte zwembaden

Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning / bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. Onoverdekte zwembaden zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar de woning/bedrijfswoning is gelegen, het bestemmingsvlak van de bestemming 'Tuin' dan wel binnen het bouwvlak van agrarische bedrijven.
- b. Het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning en op een afstand van ten minste 1 m van de perceelsgrenzen met derden.
- c. Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- d. Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- e. De oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 100 m².

8.4 Radarverstoringsgebied

- a. Al dan niet in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, is het niet toegestaan om een nieuwe windturbine te bouwen dan wel een bestaande windturbine te wijzigen indien de tiphoogte van de windturbine hoger is dan 90 meter boven NAP.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het toestaan van nieuwbouw of wijziging van een windturbine met een tiphoogte die hoger is dan 90 meter boven NAP, mits:
 1. wordt voldaan aan de regels voor de ashoogte en tiphoogte van een windturbine zoals opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen;
 2. geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het radarbeeld van de radarstations die in beheer zijn bij het Ministerie van Defensie;

3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de radarstations.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming.
- b. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik en / of laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken voor:
 1. seksinrichtingen, escortbedrijf of prostitutie;
 2. evenementen;
 3. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, tenzij behorend bij dan wel onderdeel van de betreffende toegestane bedrijfsvoering;
 4. detailhandel tenzij expliciet toegestaan;
 5. het plaatsen of het geplaatst houden van onderkomens, waaronder begrepen kampeermiddelen, tenzij expliciet toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan en toestaan dat:

- a. Nutsvoorzieningengebouwtjes ten behoeve van agrarische bedrijven buiten het agrarische bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m².
 2. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- b. Geluidwerende voorzieningen worden gebouwd indien deze in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk zijn, mits:
 1. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.
- c. Waterkerende voorzieningen en sluizen ter voorkoming van wateroverlast worden gebouwd, mits:
 1. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- d. Bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen worden overschreden indien dit nodig is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig is in verband met de juiste inpassing van de gebouwen, waarbij de grenzen niet meer dan 2 m mogen worden overschreden.
- e. De voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10% worden overschreden, met dien verstande dat:
 1. Deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw van (bedrijfs)woningen.

10.2 Afwijken ten behoeve van evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van evenementen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het evenement duurt maximaal 15 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen.
- b. Er vindt geen horeca plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.
- c. Er vindt geen detailhandel plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.
- d. Er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden.
- g. De belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemming voor het evenement.

10.3 Afwijken ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van paardenbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Situering binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak van de bijbehorende woning is niet mogelijk.
- b. De paardenbak grenst direct aan een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf', 'Wonen' en/of 'Tuin' van de bijbehorende woning en is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied kwetsbare soorten'.
- c. De afstand tot de meest nabijgelegen woning/bedrijfswoning van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
- d. De totale oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m².
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- f. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- g. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van particulier gebruik.
- h. De afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ter voorkoming van onevenredige ruime situering van de bebouwing binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Zundertseweg 38 te Etten-Leur".

Bijlagen

1. Beplantingsplan Zundertseweg 38 en Galgepad 4 te Etten-Leur

Landschappelijke inpassing

Zundertseweg 38 - Galgepad 4 - Etten Leur



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever

Schoenmakers Advies BV
Molenzicht 2
4881 BW Zundert

Datum

11 december 2021

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	8-12
Beheer landschappelijke elementen	13
Referentiebeelden	14

Inleiding

De locaties Zundertseweg 38 / Galgepad 4 maken onderdeel uit van één horeca locatie. Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning aan Galgepad 4 om te zetten naar burgerwoning. Op het overige terrein aan de Zundertseweg 38 worden twee ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd, waarvoor de bestemming naar 'wonen' wordt gewijzigd. 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 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

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 beoogde ontwikkeling (bestemming 'Horeca' ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning omzetten naar 'Wonen') op de planlocatie wordt niet als zodanig benoemd binnen de specifieke ontwikkelingen die opgenomen zijn bij categorie 1 en 2 en in het afsprakenkader.

De ontwikkeling valt daardoor onder categorie 3, maar gelet op het feit dat de ruimtelijke ontwikkeling vergelijkbaar is met een bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming kan gesteld worden dat de ontwikkeling gelijk te stellen is met categorie 2

Huidige analyse

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Zundertseweg 38/Galgepad 4 ten zuiden van de kern Etten-Leur. Het buitengebied van Etten Leur bestaat hier uit Zandlandschap wat zich kenmerkt door zijn halfopen karakter met elementen die bestaan uit bomenrijen, (struweel)hagen en klein bosjes. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied uit cultuurgronden met kleine bosjes en hagen bestond

Locatie beschrijving

De planlocatie ligt in een gebied waar de cultuurgronden domineren 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



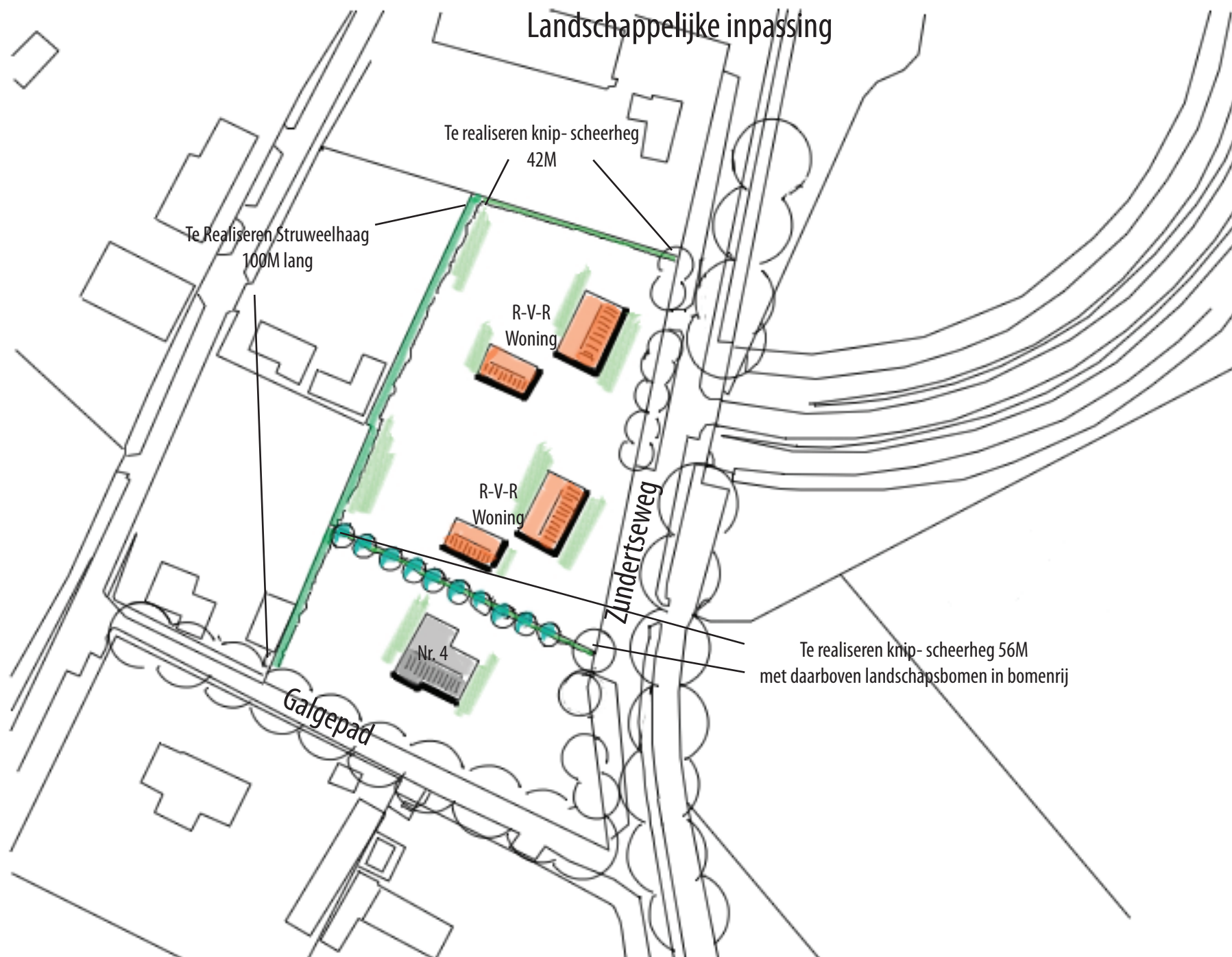
1950



1990



2020



Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Etten-Leur heeft in zijn structuurvisie de potentie aangegeven om de bestaande groenstructuur tussen kern en landschap te versterken. Op planlocatie Zundertseweg 38 en Galgepad 4 worden de landschapspakketten 'Knip-scheerheg', 'Landschapsbomen in bomenrij' en 'Struweelhaag' gerealiseerd. De Knip-scheerheggen worden aan de noord- en zuidelijke perceelsgrens van Zundertseweg 38 aangeplant. Aan de zuidelijke perceelsgrens van Zundertseweg 38 (noordelijke perceelsgrens voor Galgepad 4) worden ook Landschapsbomen boven gezet. De westelijke perceelsgrens van de Zundertseweg 38 en Galgepad 4 wordt een struweelhaag aangeplant. Deze elementen versterken de al robuuste uitstraling van het landschap zonder de karakteristieke elementen te beperken in zicht of omvang.

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 Etten Leur wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt.

Knip- Scheerhaag (98 Meter):

Het landschapselement 'Knip-Scheerhaag' 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.

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
Fagus sylvatica	gewone beuk	150/175 1+2	392

Landschapsbomen in bomenrij (10 stuks):

Het landschapselement 'Landschapsbomen in bomenrij' valt onder het landschapspakket L8B (STIKA). Een bomenrij is een één-, twee of meerrijigge beplanting van bomen, niet zijnde knotbomen, die meestal van ongeveer gelijke leeftijd zijn. Een laan is een specifieke vorm van een bomenrij. Er is sprake van een laan als aan beide zijden van een weg één of meer rijen bomen in een regelmatig plantverband geplant zijn.

Een bomenrij rij bestaat uit minimaal 10 inheemse loofbomen en de bomen staan in een langgerekte en relatief smalle zone zonder agrarisch gebruik.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer

- *De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt;*
- *Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in de strook zonder agrarisch gebruik worden verwerkt;*
- *Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen;*
- *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 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 augustus en 15 maart.*

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
Tilia cordata	kleinbladige linde	18-20	10

Struweelhaag (100m lang, 2m breed):

Het landschapselement 'Struweelhaag' valt onder het landschapspakket L6A (STIKA). Het is een vrijliggende lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige struiken met een bedekking van minimaal 80%.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- *Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 2 meter en ten hoogste 5 meter breed;*
- *Het element kan vrij uitgroeien en wordt maximaal 1 maal per 6 jaar op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid; overhangende takken aan de zijanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid;*
- *Bij versnipperen van het takhout (met versnipperaar) mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;*
- *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 tammen 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 in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.*

o

Voor de Struweelhaag wordt anderhalve plant per vierkante meter gebruikt.

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
Corylus avellana	gewone hazelaar	60/80 3t	60
Rosa canina	hondsroos	60/100	30
Acer campestre	veldesdoorn	60/80	30
Viburnum opulus	Sneeuwbal	60/100 2t	30

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.

Landschapsbomen in bomenrij en/of als solitair:

Na het broedseizoen tussen 1 aug en 15 maart wordt dit element gesnoeid om de gewenste vorm te bereiken. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Het verwijderen van waterloten, zuigers, plakoksels en kruisende(schurende) takken.
- Begeleidingssnoei
- Kronen tot gewenste stamhoogte.

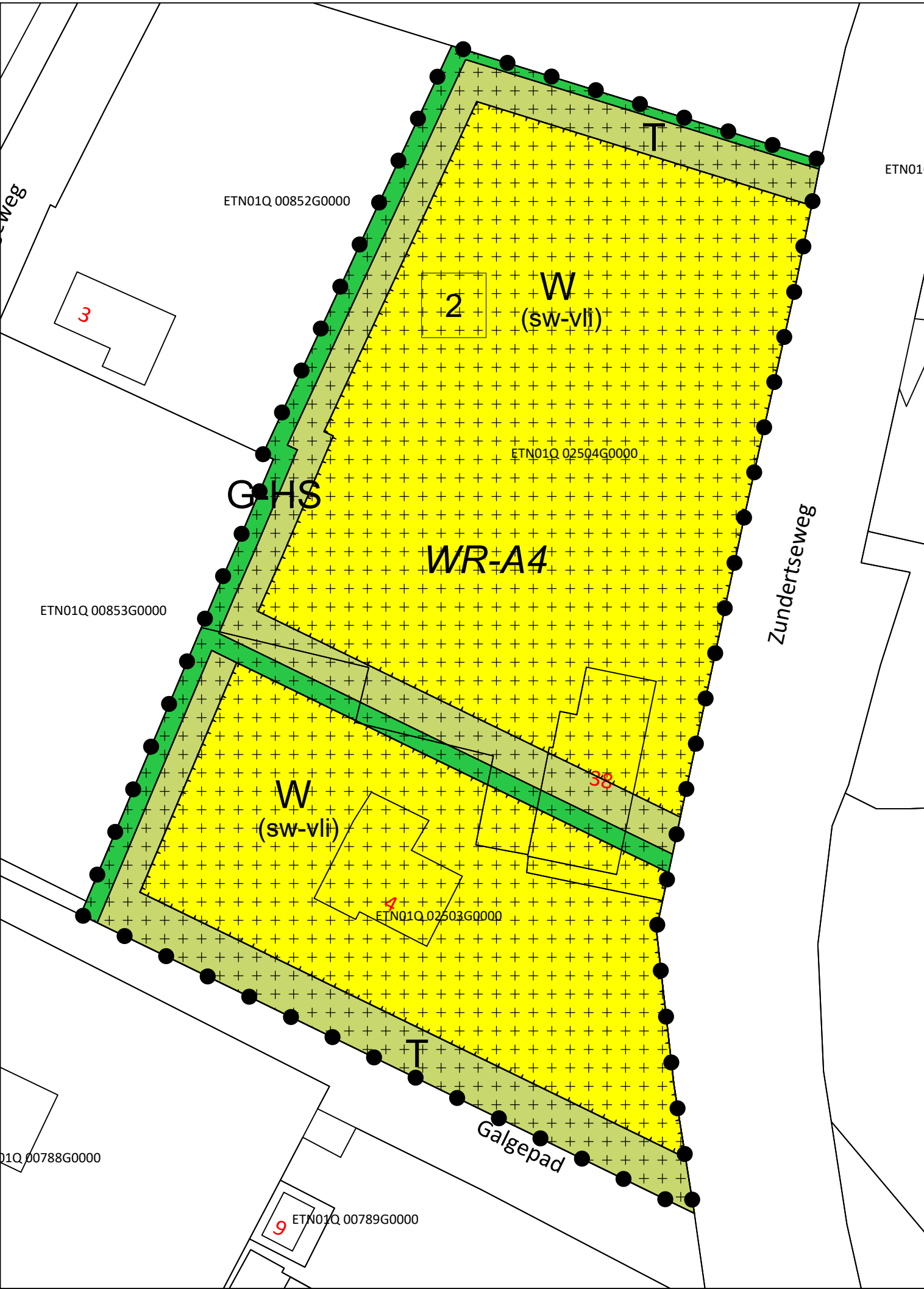
Struweelhaag:

Eens in de drie jaar mag in de periode 1 november tot en met 15 maart, de overhangende takken aan de zijkant van de struweelhaag gesnoeid worden. 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.

Referentiebeelden





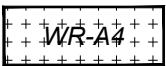
Plangebied

 Zundertseweg 38 te Etten-Leur

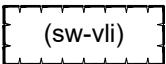
Enkelbestemmingen

-  Groen - Houtsingel
-  Tuin
-  Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 4

Funcctieaanduidingen

 specifieke vorm van wonen - voorwaarde landschappelijke inpassing

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

BESTEMMINGSPLAN
"Zundertseweg 38 te Etten-Leur"

Projectnr : 202330
Blad : NL.IMRO.0777.0177ZUNDERTSEWEG38-3001
Getekend : A.J.
Schaal : 1:500
Datum : 2023-01-27
Wijz. : --

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Molenzicht 2 | 4881 BW Zundert | 076-5990340 | www.schoenmakersadvies.nl