



Bestemmingsplan

Hellegatweg 1A Rijsbergen

project
onderdeel

Hellegatweg 1A Rijsbergen Bestemmingsplan

opdrachtgever
nummer
datum

't Meertje B.V.
1009-A
8 maart 2012

vastgesteld

Postbus 1536
5602 BM
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

8 februari 2011

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeleelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

't meertje bv. **toelichting bestemmingsplan hellegatweg 1a**

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
0. Leeswijzer	8
 Deel 1. Toelichting	
1. Inleiding	10
1.1. Voorgeschiedenis	10
1.2. Plangebied	10
1.3. Planomschrijving	11
2. Bestaande situatie	12
2.1. Landschappelijke context	12
2.2. Huidige inrichting	16
3. Gewenste situatie	18
3.1. Nieuwe inrichting	18
3.2. Landschappelijke inpassing	20
3.3. Beeldkwaliteit	21
3.4. Gebruiksfunctie van het project	28
3.5. Ontsluiting & parkeren	28
3.6. Groene inpassing nieuwbouw	28
4. Beleidstoets	30
4.1. Nationaal niveau	30
4.2. Regionaal niveau	32
4.3. Lokaal niveau	37
5. Ruimtelijke toets	42
5.1. Omgevingsaspecten	42
5.2. Milieuaspecten	47

6.	Bestemmingsregeling	62
6.1.	Functionele verandering	62
6.2.	Planologische afweging	62
6.3.	Plansystematiek	62
6.4.	Bestemmingen	66
6.5.	Verbeelding Bestemmingsplan	68
6.6.	Uitvoerbaarheid	68
6.7.	Procedure	68

Bijlages

B1.	Foto's bestaande situatie en omgeving	71
B2.	Verbeelding	74
B3.	Flora en Faunaonderzoek	75
B4.	Bodemonderzoek Hellegatweg	76
B5.	Akoestisch onderzoek	77
B6.	Grondwateronderzoek	78

0. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan (rapportnummer 1009-A Hellegatweg 1A) bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding (bestemmingsplankaart). De toelichting van een bestemmingsplan is niet juridisch bindend, maar is wel van belang vanuit het oogpunt van rechtszekerheid voor belanghebbenden. In de plantoelichting wordt aangegeven waarom is gekozen voor het geven van een bepaalde bestemming aan een gebied. Tevens wordt een nadere interpretatie van deze bestemming toegelicht. De toelichting omvat Deel 1 van dit rapport. De voorschriften zijn te vinden in Deel 2. De verbeelding is in deze rapportage opgenomen en los bijgevoegd als totaaltekening.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 gaat nader in op de aanleiding tot deze aanpassing van het vigerend Bestemmingsplan Buitengebied. Hoofdstuk 2 bestaat uit een beschrijving van de projectlocatie aan de Hellegatweg . In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de gewenste situatie gegeven. Het vierde hoofdstuk betreft een toets van de beoogde functieverandering aan de geldende beleidskaders. Hoofdstuk 5 omvat een ruimtelijke toets van het initiatief. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsregeling en de procedurele kant van de bestemmingsplanwijziging nader toegelicht.

In Deel 2 komt de juridische verantwoording aan bod. In hoofdstuk 1 zijn de Inleidende Regels opgenomen. Hoofdstuk 2 betreft de Bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 gaat nader in op Algemene Regels van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 tenslotte zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen.

Deel 1. Toelichting

1. Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een locatie gelegen aan de Hellegatweg in het buitengebied van Rijsbergen, gemeente Zundert. Aan **P15** (stads)landschappen is de opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplanherziening voor deze projectlocatie. Op deze locatie was voorheen een varkensbedrijf gevestigd. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de beoogde herontwikkeling van deze intensieve veehouderijlocatie. Het bedrijf is reeds verplaatst in het kader van de VIV-regeling. De eigenaar van betreffende locatie is 't Meertje BV te Volkel. Namens betreffend bedrijf is de heer M.P.J.M. van den Berg gerechtigd te handelen. Hij is de initiatiefnemer voor onderhavig herontwikkelingstraject.

De voormalige veehouderijlocatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie "Hellegat". Deze bebouwingsconcentratie is gelegen ten noorden van het dorp Rijsbergen. Gezien de ligging van het agrarisch bouwblok van de intensieve veehouderij in een extensiveringsgebied en bufferzone voor de naastgelegen natte natuurparels (Bijloop / Vloeiweide) bleek de locatie geen duurzame locatie voor de intensieve veehouderij die hier werd uitgeoefend.

1.1. Voorgeschiedenis

Tot 10 september 2009, toen de vergunning werd ingetrokken, was aan op de projectlocatie Hellegatweg 1A een intensieve veehouderij gevestigd met een vergunning voor het houden van maximaal 3.359 dieren. Het betrof een varkensfokkerij met meerdere stallen en een bedrijfswoning. Eind 2009 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie in het kader van de regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijbedrijven (VIV-regeling). Vervolgens zijn de agrarische bedrijfsgebouwen (stallen) afgebroken. De voormalige bedrijfswoning is gehandhaafd, maar wordt niet meer bewoond. Op 21 mei 2010 heeft de initiatiefnemer bij de gemeente Zundert een principeverzoek tot planologische medewerking ingediend voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een (gewone) woonbestemming. Op 6 juli van dat jaar is betreffend principeverzoek positief beantwoord door de gemeente.

1.2. Plangebied

Binnen het plangebied (afbeelding 1.) Hellegatweg 1A, kadastraal bekend als gemeente Rijsbergen, sectie C, nummers 2354, 2374 en 2375, is het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijsbergen' van kracht. Dit bestemmingsplan is

vastgesteld door de Gemeenteraad op 15 december 1977 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 februari 1979. De Raad van State heeft op 7 november 1983 een uitspraak gedaan waarna het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Momenteel is een nieuw "bestemmingsplan Buitengebied" in voorbereiding.

1.3. Planomschrijving

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is het voorzien in een juridisch en planologisch kader ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel gelegen aan de Hellegatweg 1A te Rijsbergen.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een landbouwperceel gelegen aan de Hellegatweg ten noorden van Rijsbergen. Het projectgebied bestaat uit een drietal kadastrale percelen en is in totaal 0,9 hectare groot. De bestemmingswijziging betreft het nu nog als zodanig bestemde agrarisch bouwblok, waarbinnen de nieuwe functies gesitueerd zullen worden. Het plangebied omvat het gehele projectgebied. De locatie zal worden herontwikkeld naar een locatie voor een nieuwe woning. De huidige bedrijfswoning zal worden afgebroken. Het agrarische bouwblok wordt gesaneerd met deze bestemmingsplanherziening.



afbeelding 1.

De locatie aan de Hellegatweg is gelegen ten noorden van het dorp Rijsbergen. De projectlocatie is gesitueerd nabij de doorgaande weg naar Etten-Leur en nabij de waterloop genaamd de Bijloop.

2. Bestaande situatie

2.1. Landschappelijke context

Belangrijk voor de bestaande verschijningsvorm van de projectlocatie, de ondergrond, eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden of archeologische resten en ecologische waarden op en rond de locatie is de landschappelijke context van het projectgebied.

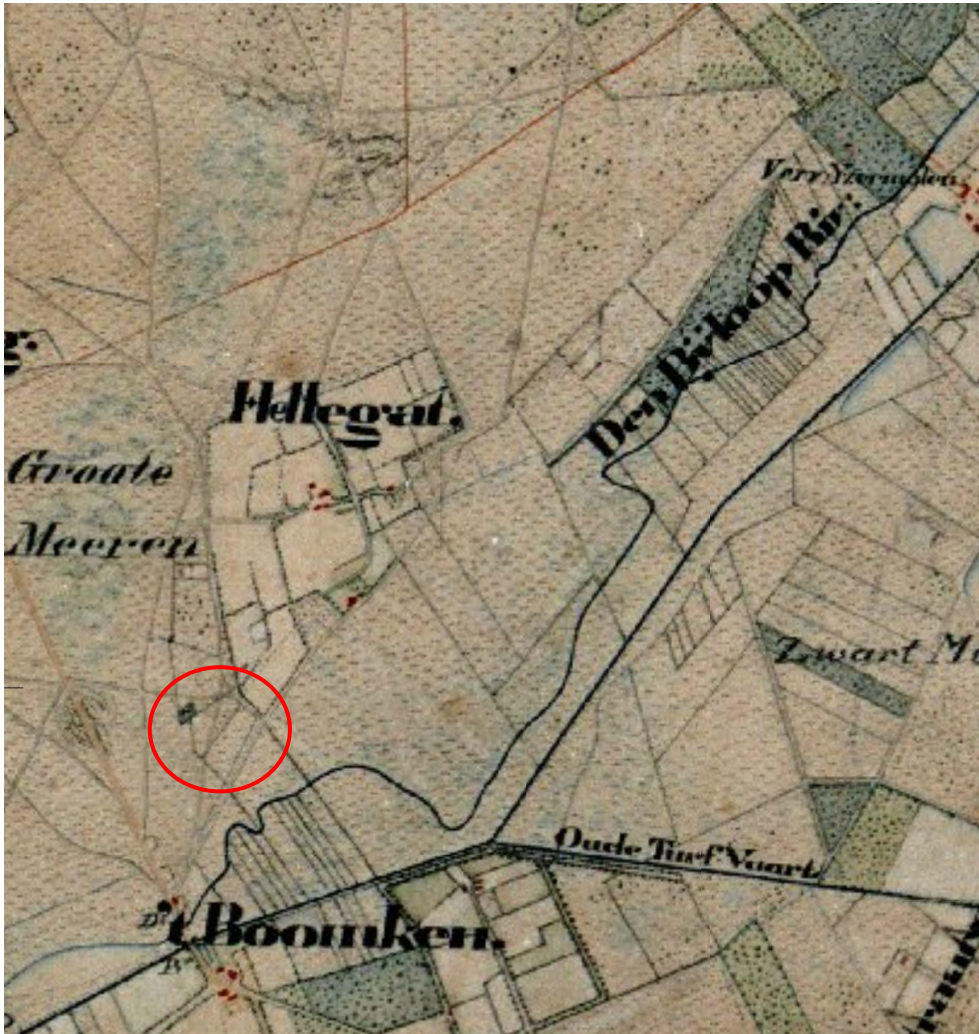
2.1.1. Ondergrond

Geologisch gezien behoort het grondgebied van de gemeente Zundert tot het westelijke deel van het Brabantse zandplateau. Dit plateau strekt zich uit tussen twee hoger gelegen zandruggen, die van Alphen naar Oosterhout in het oosten en die van Ossendrecht naar Halsteren in het westen. De in het huidige landschap aanwezige hoogteverschillen, beeklopen en natuurlijke gesteldheid van de bodem zijn voor een groot deel ontstaan door de dynamische processen van ijs, wind en water en dateren uit de periode van het Pleistoceen (ca. 2 miljoen jaar geleden tot 8.000 v. Chr.) en het Holoceen (10.000 jaar geleden tot heden). De oudere rivierafzettingen in de ondergrond zijn tijdens de laatste ijstijd bedekt door een laag dekzand met een variabele dikte van enkele tientallen centimeters tot enkele meters. Aan het eind van de ijstijd wordt dit licht golvend dekzandlandschap verder gevormd door smeltwater, waardoor zich dalen insnijden. Door overstromingen ontstaan plaatselijk zandlagen met ingesloten leemlagen, bekend als het Brabantse leem. Hierna is wederom door de wind dekzand afgezet. Dit jongere dekzand is grover en bevat zelden leem. Door stagnatie van water (de oude dalen werden afgesloten door het dekzand) ontstond veengroei in laagtes en zelfs op slecht ontwaterde dekzandvlaktes. In het Westen van Brabant ontstonden daardoor grote veencomplexen. Hierdoor zijn er op het grondgebied van de gemeente Zundert naast zandgronden ook leemgronden en veengronden te vinden.

2.1.2. Ontstaan van het landschap

Het bestaande dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Er zijn verschillende waterlopen aanwezig. Slechts ten dele betreft dit natuurlijke waterlopen. Voor een deel betreft het gegraven kortsluitingen (tussen moerassen en laagtes) en vaarten (ontginningskanalen). Het dorp Rijsbergen dankt de naam aan de historische ontwateringssituatie (de naam betekent zoveel als "ter plaatse van de lage heuvel bij een wilgenbos"). De 'berg' in kwestie is een zogenaamde

donk , een zandige opduiking in moerassig terrein (hier de kop van een dekzandrug). De naamgeving van het gehucht Hellegat verwijst overigens ook naar de ooit natte situatie ter plekke. Deze plaatst dankt de naam niet aan een poel waarin de duivel zou huizen, maar is een samenstelling van 'Helle' en 'gat' met de betekenis laag gelegen gebied met diep open water. De nederzetting is overigens ook op een donk gelegen.



afbeelding 2.

De nederzetting Hellegat op de kaart van 1835. De akkers zijn gesitueerd rondom de boerderijen. Het betreft individuele kamptginningen. Daaromheen natte heide en moerassen (Groote Meeren).

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van

het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. De nederzetting Hellegat was gelegen op een donk in een verder moerassig terrein met veel veenvorming.

De kern van het ontginningscomplex van Hellegat gelegen ten noordoosten van de projectlocatie. Deze ontginning is geïsoleerd gelegen ten opzichte van de band met nederzettingen (Wernhout, Zundert, Tiggelt, Rijsbergen en Effen) langs de rivier de Aa. De oudste vermelding van 't Hellegat dateert uit de tweede helft van de 15e eeuw. Het betreft een middeleeuws leengoed. In het begin liggen deze ontginningen als kleine enclaves in de uitgestrekte bossen en moerassen. Door een steeds verdergaande ontginning en een te hoge begrazingsdruk (van die bossen) maken deze plaats voor kreupelhout en later uitgestrekte heidevelden. Gaandeweg worden ook de lagere delen van het landschap, zoals beekdalen en laagtes, ontgonnen door het veen te verwijderen en het moerasbos te rooien. Daartoe worden bestaande waterlopen vergraven (herkenbaar aan het achtervoegsel -loop) of nieuwe ontginningskanalen gegraven (herkenbaar aan het achtervoegsel -vaart). Deze ontveende gronden worden vaak omgezet in weiland, maar als de ondergrond bestaat uit leemhoudend zand ook wel als bouwland onder de ploeg genomen. Waar de ondergrond uit (grindhoudend) grof zand bestaat ontstaan heidevelden. Dit laatste is duidelijk te zien op de oude kaart waar rondom de enclave Hellegat uitgestrekte natte heidevelden zijn gelegen.

Vanaf het begin van de 16e eeuw gaven de Heren van Breda regelmatig woeste gronden onder Zundert uit ter ontginning. Deze ontginningen hielden in, dat de gronden werden afgegraven vanwege de turfwinning. Om de turf gemakkelijk te kunnen vervoeren, is in 1619 het eerste deel van de Turfvaart gegraven. De vaart was een belangrijke ader van waaruit het gebied werd verveend. Hij mondde uit in het riviertje de Aa of Weerijs. De vaart zorgde voor ontwatering van het veenmoeras en de turf werd er door naar Breda, Etten, Oudenbosch en Roosendaal vervoerd. Tegen het einde van de 17e eeuw begon de turfwinning af te nemen, aangezien de beste terreinen afgewerkt waren. De Turfvaart deed daarna geen dienst meer als vaarweg (de laatste vracht met een platte schuit door de Turfvaart naar Breda vond plaats in 1733), wel bleef de vaart van belang voor de afwatering, terwijl er vanaf 1763 gebruik van werd gemaakt voor de aandrijving van een iJermolen te Rijsbergen.

De Ettenseweg ten westen van Hellegat is pas aan het eind van de 19^e eeuw aangelegd waardoor het gebied beter ontsloten werd. Daarvoor lag de nederzetting aan een doorgaand zandpad over de hei richting Rith. Pas aan het begin van de 20^e eeuw wordt het beekdal ten zuiden van Hellegat ontgonnen. Dan wordt ook een begin gemaakt met de drooglegging van de Groote Meeren. In 1938 is de omgeving rondom wat ooit de enclave Hellegat was ontgonnen tot bouwland, weide en (naald)bos.

2.1.3. Ruimtelijke opbouw

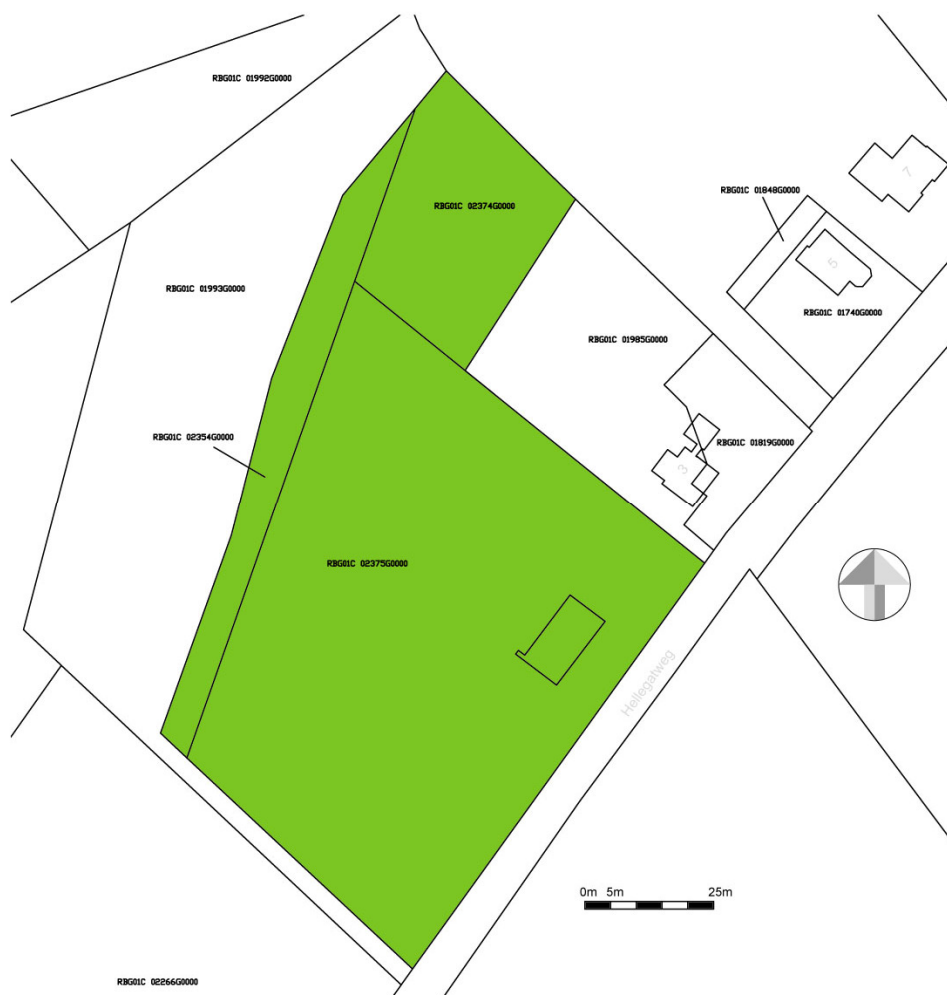
In de bestaande situatie is het Hellegat nog steeds geïsoleerd gelegen ten noorden van Rijsbergen. Rijsbergen zelf heeft een groei gekend van het aantal inwoners en daarmee het aantal huizen en bedrijfspanden. Er is zelfs een klein bedrijventerrein aangelegd aan de noordzijde van de dorpskern. Ook de bebouwing van Hellegat is toegenomen. Er is vooral aan de randen van wat ooit het akkercomplex was nieuwbouw verschenen. Hier is ook bos ingeplant. Plaatselijk zijn ook bomenkweekpercelen aanwezig met struiken en teeltgoed.

Het ooit open landschap is nu halfopen geworden met vergezichten tussen bossen en lanen door. Dit is op kleine schaal ook het geval rondom de projectlocatie. Langs de Hellegatweg is aan de zijde van de Bijloop een groensingel aanwezig met bomen en struiken. Iets verderop (vanaf de bocht) wordt dit een wegbegeleidende boombeplanting. De projectlocatie wordt aan beide zijden begrensd door opgaand groen. Aan de westzijde middels een onregelmatig laantje naar het achterliggende huis Bourgondië. Aan de oostzijde wordt de kavel begrensd door een gemengde wintergroene haag en bomen. Aan de achterzijde wordt de locatie begrensd door opgaand gemengd bos. Daarmee ontstaat een besloten geheel met aan de voorzijde uitzicht richting de Turfvaart (die opvallend voorzien is van een begeleidende boombeplanting).



afbeelding 3.

Vanaf de de Hellegatweg nabij de ingang naar Bourgondië is een goed overzicht te krijgen van de projectlocatie. Van de hier eens gevestigde varkenshouderij rest nog enkel de voormalige bedrijfs-woning (het lage gebouw middenop de foto).



afbeelding 4.

De projectlocatie bestaat uit een drietal kavels, welke grotendeels zijn afgesplitst van Hellegatweg 3.

2.2. Huidige inrichting

De projectlocatie betreft het perceel, kadastraal bekend als Rijsbergen, sectie C, nummers 2354, 2374 en 2375. Het totale oppervlak van deze drie percelen is 9.168 m². Het perceel is onregelmatig rechthoekig van vorm met een uitstulping aan een zijde waardoor een veelvormige kavel ontstaat die deels doorloopt achter de naastgelegen woning Hellegatweg 3.

Voorheen was de locatie grotendeels bebouwd. Het agrarisch bouwblok was maximaal benut voor bedrijfsgebouwen. Naast een bedrijfswoning waren hier vijf varkenstallen en een mengkeuken aanwezig, alsook een drietal dieseltanks. Rondom de stallen was verharding met beton en klinkers aanwezig. De bedrijfsbebouw-

ing werd ontsloten middels een tweetal inritten op de Hellegatweg. Het perceel is nu braakliggend uitgezonderd de bedrijfswoning en de naastgelegen inrit. Verder is alle bebouwing en verharding verwijderd.

De bedrijfswoning betreft een naoorlogse woning met een plat dak, opgetrokken in baksteen. Het gebouw heeft één bouwlaag. Dit type gebouw wordt ook wel aangeduid als bungalow. Kenmerkend is dat alle woon- en slaapvertrekken op de begane grond zijn gelegen. De afdekking is gebruikelijk met een zadeldak of schilddak. Hier echter is er een plat dak met trim rondom aangebracht. Het gebouw is zeer eenvoudig van opzet en is te omschrijven als een bakstenen rechthoek met gevelopeningen. De beeldkwaliteit is zeer mager. Deze voormalige bedrijfswoning is niet kenmerkend voor agrarische bedrijfswoningen in de omgeving, zelfs niet vergelijkbaar met de veelvoorkomende suburbane bebouwing in het nabijgelegen Rijsbergen. De bouwkundige kwaliteit laat daarbij ook te wensen over. Deze bestaande voormalige bedrijfswoning zal dan ook worden afgebroken voor nieuwbouw.



afbeelding 4.

De projectlocatie voor sloop gezien van bovenaf. De natuurontwikkeling langs de Bijloop valt ook op.

3. Gewenste situatie

De huidige situatie op de locaties is niet als kwalitatief hoogwaardig te omschrijven. Vooral visueel-ruimtelijk en landschappelijk valt er nogal wat aan te merken op de bestaande bebouwing. Door de reeds gerealiseerde sloop van de bedrijfsbebouwing en de beoogde sloop van de voormalige bedrijfswoning ontstaat de mogelijkheid zowel een nieuwe hier passende woning terug te bouwen, maar ook de landschappelijke kwaliteit van de omgeving van deze woning te verbeteren.

3.1. Nieuwe inrichting

De herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van een nieuwe woning als vervanging van de bestaande voormalige bedrijfswoning. Een en ander is een gevolg van de sanering van de hier voorheen gevestigde intensieve veehouderij. Deze nieuwe woning wordt gerealiseerd op het agrarische bouwblok van de in het kader van de VIV-regeling verplaatste varkenshouderij.

De situering van de nieuwe woningen is zodanig dat ze aansluiten bij het zo karakteristieke historisch gegroeide patroon van bebouwing aan de rand van de oude akker van Hellegat op de overgang naar de naastgelegen lage gronden nabij de Bijloop. Daarbij is deze gerichtheid naar de Bijloop en Turfvaart het leidende principe. Aan deze zijde krijgt de woning dus de belangrijkste zichtgevel. Tevens wordt de woning vanaf deze zijde benaderd en ontsloten. Gelijk de overige bebouwing zal de woning op enige afstand van de bestaande weg worden gebouwd achter de bestaande - en te handhaven- bermsloot.

Het nieuwe woongebouw is te kenschetsen als een vrijstaand gebouw van liefst een en maximaal twee verdiepingen met een kap, op een vierkante tot rechthoekige plattegrond. Bijgebouwen worden teruggelegen geplaatst ten opzichte van het hoofdgebouw. De afstand tot de naastgelegen weg is zodanig dat er geen beïnvloeding door geluidshinder plaats zal vinden. Er zal maar één nieuwe woning gerealiseerd worden op deze voormalige agrarische bedrijfslocatie. Voor een nadere uitwerking van het bouwblok wordt verwezen naar paragraaf 3.3. Beeldkwaliteit.



afbeelding 5.

Het inrichtingsplan voor de locatie Hellegatweg 1A bestaat uit nieuwbouw van een grote woning met bijgebouw, ongeveer ter plaats van de huidige voormalige bedrijfswoning, en de aanplant van bomen en struiken als landschappelijke inpassing van deze nieuwbouwwoning.

3.2. Landschappelijke inpassing

De huidige besloten ligging wordt benadrukt door de manier waarop de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast. Daarbij is de vele opgaande beplanting in de directe omgeving een gegeven dat verder uitgewerkt is om een soort functionele verdeling op de kavel te realiseren. De inpassing bestaat uit het aanbrengen van een nieuwe groensingel analoog aan het laantje naar het huis Bourgondië en de singel langs de Hellegatweg aan de voorzijde. Verder wordt het deel van de kavel achter de naastgelegen woning (Hellegatweg 3) ruimtelijk afgesloten van de rest van de kavel door ook hier een korte groensingel aan te brengen in het verlengde van de bestaande hoge haag die de tuin van deze naastgelegen woning begrensd. Daarbij wordt een deel gereserveerd voor de nieuwe woning en daarbij horende functies zoals een tuin, inrit, bijgebouwen, terras, et cetera.

De bestaande groene erfafscheidingen rondom de te slopen woning zullen niet worden gehandhaafd. Dat geldt in principe ook voor de hier aanwezige beplanting. Eventueel is deze her te gebruiken in de nieuwe aanleg. Dit is een keuze voor de nieuwe bewoners.

Waar afscheidingen nodig zijn gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen aan de voorzijde. Hier kan dan gewerkt worden met lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn- of lingusterhagen). Een hoge haag, hoog hekwerk of schutting aan deze zijde is onwenselijk. Eventueel kan in een dergelijke haag een laag hekwerk worden opgenomen.. Een andere mogelijkheid aan de voorzijde is het open houden van de overgang naar de grazige wegberm door bijvoorbeeld een bloemenweide in te zaaien en pas nabij het huis een hekwerk aan te brengen. Alleen de hoofdgroenstructuur zal worden verankerd in het bestemmingsplan.

De functionele opdeling wordt ondersteund door de gekozen bestemmingen. Rondom de nieuwe woning -inclusief de daarachter gelegen tuin- zal een woonbestemming worden gelegd. De gronden daarachter, alsook de groene inpassing zal als "Groen"bestemd worden. De onbebouwde kavel naast de woning zal de bestemming "Agrarisch met Waarde" krijgen.

De op de inrichtingstekening (en bestemmingsplankaart) opgenomen voor-gevelrooilijn is niet limitatief. Er mag ook verder terug worden gebouwd indien daarmee een aantrekkelijker totaalbeeld ontstaat. Deze afweging moet plaatsvinden bij aanvraag van de bouwvergunning (onderdeel van de omgevingsvergunning).

3.3. Beeldkwaliteit

3.3.1. Bouwvolume en kavelgrootte

Het nieuwe bouwvolume aan de Hellegatweg dient zich te voegen naar de directe omgeving. De in de directe omgeving reeds aanwezige bouwvolumes zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle andere (bedrijfs)woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat enige variatie, waarbij zadeldaken en langskappen overheersen. Qua situering staan alle (bedrijfs)woningen op enige afstand van de naastgelegen weg.

In het inrichtingsplan wordt derhalve aangesloten op de algemene kenmerken van de omliggende bebouwing en de bebouwingscluster Hellegat, namelijk ruime vrijstaande woningen op grote kavels met vrijstaande bijgebouwen. De kavel bij de nieuwe woning krijgt een grootte van ongeveer 3.100 m². Maar een klein deel van de kavel mag echter bebouwd worden. Dit is geregeld in de bestemmingsplanregels. De maximale inhoud van de hierop te realiseren woning bedraagt maximaal 600 m³ exclusief aan-, uit- en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 200 m².



afbeelding 6.

Een mooi voorbeeld van een boerderijtype met bijpassend bijgebouw. Let ook op het subtiele gebruik van hout om de verlenging van het volume aan de achterzijde te benadrukken.

3.3.2. Basiskarakter van de nieuwbouw

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Over het algemeen betreft het eenvoudige naoorlogse bebouwing die past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, korte schoorstenen en een eenvoudige dakafwerking en dakvorm. Het betreft zowel gewone woningen als woonhuizen bij een agrarisch bedrijf (agrarische bedrijfswoningen), die beide een duidelijk suburbaan karakter hebben.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is derhalve te omschrijven als: rechthoekig grondplan, met een vrijstaand teruggelegen bijgebouw en gedekt met een zadeldak. Dit betekent dat er geen platte daken mogen worden toegepast, ook niet voor aanbouwen en bijgebouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopen dakvlak te vallen. Uitbouwen van het hoofdvolume zijn toegestaan. Het heeft daarbij de voorkeur deze onder een eigen (steek)kap te plaatsen.



afbeelding 7.

Een mooi voorbeeld van een boerderijtype met kleine dakkapellen onder een steekkap. Let ook op de toepassing van lijstwerk, roedeverdeling in de ramen en de eenvoud van het geheel.

Gezien de landelijke ligging wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Dit kan bereikt worden door grote overstekken toe te passen, met laag doorlopende dakvlakken over aanbouwen en uitbouwen. Het toepassen van schilddaken heeft niet de voorkeur, en deze kunnen best als mansarde worden uitgevoerd. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op de uitbouw of ondergeschikte bouwdeel ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. De hoofdkap betreft altijd een langskap, dit effect mag niet verloren gaan door haaks hierop geplaatste kruiskappen en/of grote dakkapellen. Een ondergeschikte steekkap haaks op de nokrichting is toegestaan. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.

3.3.4. Referentie voor nieuwbouw

Het nieuwbouwwolume betreft een gebouw analoog aan het overheersende type van de vrijstaande woning op vrije plattegrond. Het betreft een gebouw met een min of meer rechthoekig grondplan, dat bij voorkeur asymmetrisch van opzet is. Wat betreft de architectonische uitwerking kan gekozen worden voor een bouwwerk dat refereert aan een boerderijtype met een eenvoudige kap of de referentie geldt een landelijke woningtype met een samengestelde kap en uitbouwen.

Boerderijtype

Indien de referentie voor de nieuwbouwwoning het boerderijtype betreft is de basisvorm van het gebouw een rechthoek met de langste zijde parallel aan de naastgelegen straat en een haaks hierop georiënteerd, teruggelegen bijgebouw. Zowel hoofdgebouw als bijgebouw dienen afgedekt te worden met een zadeldak. Eventueel kunnen de einden afgewolfd worden. Dakkapellen aan de voorzijde zijn toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. Om de beoogde inhoud te realiseren kan aan de achterzijde - maar niet over de volledige gebouwlengte - een aanbouw worden gerealiseerd onder een lessenaarsdak. Het dak van de aanbouw mag zowel aan de onderzijde als halverwege het achterste dakvlak aansluiten op de hoofdkap. Het gebouw is 1 verdieping hoog met een kap. In die kap is ruimte voor een tweede woonlaag. Qua detaillering dient het volume aansluiting te zoeken met het historische boerderijtype. Zie afbeeldingen 6 en 7.

Landelijk woningtype

De basisplattegrond voor de nieuwe woning, indien gekozen wordt voor de landelijke woning als referentie, is een rechthoek of vierkant met aan een of meerdere zijden een uitbouw. Het gebouw staat in principe eveneens parallel aan de naastgelegen weg. De hoofdkap dient dan ook een langskap te zijn om dit te benadrukken. Uitstekende bouwdelen kunnen middels een eigen (steek)kap worden aangesloten op de hoofdkap. In principe is deze woning ook 1 verdiepingshoogte met

kap, waarbij in de kap ruimte is voor een tweede woonlaag. Een oplossing waarbij de goothoogte wordt verhoogt tot anderhalve verdiepingshoogte is bij voldoende architectonische kwaliteit ook mogelijk. Een bouwdeel haaks op het hoofdvolume van twee verdiepingshoogtes onder een eigen kap behoort nadrukkelijk ook tot de mogelijkheden. Zie ook afbeeldingen 8, 9 en 10.

3.3.5. Materiaalgebruik

Het ambachtelijke karakter van deze nieuwbouwwoning dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak of snijriet. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten. Het is daarnaast ook mogelijk -delen van - de gevel in hout (beide typen) of pleisterwerk (alleen het landelijke type) uit te voeren. Gevelbekleding in de vorm van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij.

Wat betreft een woning in het boerderijtype zijn uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn niet toegestaan aan de voorzijde en de belangrijkste zichtgevels. Ook het aanbouwen van bijgebouwen is in principe niet toegestaan. Wordt gekozen voor een landelijk type dan zijn boven beschreven aan en uitbouwen wel toegestaan mits zij ondergeschikt zijn aan het totale bouwvolume en bijdragen aan de architectonische kwaliteit van het geheel. Bij dit type gaat de voorkeur ook uit naar een los bijgebouw.

Ondersteunend aan het ambachtelijke karakter van de nieuwe woningen is de toepassing van een plint tot de onderkant van de ramen. Deze plint kan bestaan uit hetzelfde materiaal als de rest van de gevel, maar in een ander patroon of metselverband. Ook kan de plint uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal, maar in een andere kleur. De derde mogelijkheid is het toepassen van een plint in een afwijkend materiaal. Daarbij zijn zowel baksteen als stukwerk en natuursteen toegestaan voor beide referentietypen.

Het ambachtelijke karakter kan versterkt worden door de gerichte keuze van de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roedeverdeling in de ramen aan de straatzijde. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk. Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen heeft niet de voorkeur, maar is bij voldoende kwaliteit van het geheel mogelijk. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hard-

stenen lijsten toegestaan. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in afwijkend verband.

Ter ondersteuning van het ambachtelijke karakter van het gebouw is toepassing van een roedeverdeling in de ramen en bovenlichten boven de voordeur op zijn plaats. Eventueel is het toepassen van luiken ook mogelijk. De voordeur mag bij een woning van het boerderijtype niet in een portaal of onder een afdak worden geplaatst. Dit is wel toegestaan bij een woning van het landelijke type. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij.



afbeelding 8.

Een mooi voorbeeld van een landelijk woningtype in de zogenoemde 'chaletstijl'. Het gebouw combineert een parallel bouwdeel met lage goothoogte met een gestoken bouwdeel van dubbele hoogte. De gevelbekleding van hout en stucwerk alsook de balkons refereren aan Oostenrijk.

De voorkeur voor beide nieuwe woningen gaat uit naar een niet symmetrische opzet. Dit betekent dus de voordeur niet in het midden van de (voor)gevel. Tevens is het wenselijk de raamopeningen te variëren in vorm en afmetingen om een meer ongedwongen resultaat te krijgen. Een asymmetrische toepassing van steekappen en of dakkapellen heeft ook duidelijk de voorkeur. Het benadrukken van de ingang middels een kleine dakkapel is evenwel zeer charmant en passend binnen deze omgeving. Het toepassen van zonnecollectoren en warmtewisselaars is op het dakvlak aan de wegzijde niet toegestaan, maar wel aan de achterzijde.



afbeelding 9.

Een mooi voorbeeld van een landelijk woningtype met grote dakoverstekken en lage goothoogte.



afbeelding 10.

Een mooi voorbeeld van een landelijk woningtype met een goothoogte van anderhalve verdiepingshoogte. Hier met twee uitstekende gebouwdelen, waarvan de grootste met een steekkap.

3.3.6. Bijgebouwen

Voor beide referentietypes geldt dat de bijgebouwen bij voorkeur los van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd. Ieder bijgebouwd dient met een kap te worden gedekt. Een zadeldak heeft daarbij de voorkeur, maar ook het toepassen van een schilddak of zadeldak met afgewolfde uiteinden is mogelijk. De gevels van de bijgebouwen dienen te worden uitgevoerd in baksteen of hout. Eventueel is, bij voldoende kwaliteit van het eindbeeld, de toepassing van stucwerk in een lichte (aard)tint mogelijk. Het toepassen van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan. De daken dienen te worden gedekt met pannen, stro of snijriet, leien of eventueel metaal. Een pannendak heeft daarbij de voorkeur. Het toepassen van een afwijkende dakvorm is bij voldoende architectonische kwaliteit mogelijk, maar alleen als de relatie met het hoofdgebouw hierdoor niet verstoord wordt.

Het is mogelijk bijgebouwfuncties in meerdere gebouwen onder te brengen. Deze gebouwen mogen dan naar functie een afwijkend beeld vertonen en dus ook met bijvoorbeeld een andere gevelbekleding worden uitgevoerd. Wel moet de relatie met de nabijgelegen woning bewaakt worden.

Het toepassen van een plint of lijstwerk rondom gevelopeningen heeft niet de voorkeur voor de bijgebouwen. Eventueel is het toepassen van een plint mogelijk indien het bijgebouw binnen 5 meter afstand van het hoofdgebouw geplaatst wordt en betreffende hoofdgebouw ook voorzien is van een plint. Zo wordt de relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouw benadrukt.



afbeelding 11.

Voorbeelden van een ambachtelijke detaillering in metselwerk.

3.4. Gebruiksfunctie van het project

Na de bestemmingsplanherziening krijgt het plangebied een woonbestemming ("Wonen") voor de grondgebonden eengezinswoning. De niet binnen deze nieuwe bestemming begrepen gronden krijgen de bestemming "Agrarisch met waarde" of "Groen". Het nu nog aanwezige Agrarisch Bouwblok zal verdwijnen.

3.5. Ontsluiting & parkeren

De nieuw op te richten woning wordt middels het erf ontsloten op de Hellegatweg via een eigen inrit. Hiervoor zal de bestaande inrit gebruikt worden. Hier is reeds een duiker aanwezig in de bermsloot langs de Hellegatweg. Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De garages in bijgebouwen voorzien in parkeerruimte maar ook opstelplaatsen op de inritten geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. Garages tellen niet mee bij de parkeernorm. Deze worden tegenwoordig zelden gebruikt om een auto in te parkeren.

Naast parkeren op eigen terrein (2 plaatsen), is er ook behoefte aan bezoekers-parkeren. De norm hiervoor bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning. Ruimte kan hiervoor gevonden worden in het parkeren op het eigen terrein of de inrit. In totaal zal er voor 3 auto's parkeerruimte op eigen terrein aanwezig moeten zijn - al dan niet in de vorm van een opstelplaats.

3.6. Groene inpassing nieuwbouw

Zoals op het globale inrichtingsplan (afbeelding 5) te zien is, zal de nieuwe woning worden gebouwd op een kavel die middels een groene omzoming wordt ingepast in het omringende landschap. Deze groene omzoming zoekt qua karakter aansluiting bij de omgeving.

De lange groensingel zuidwestelijk van de nieuwe woning zal worden ingeplant met een mengsel van hoog opgaande -boomvormende- soorten en struiken. De toe te passen soorten zijn aangepast op de omgeving en de bodemsoort (veld-podzol). Denk daarbij aan Zomereik (*Quercus robur*), Wintereik (*Quercus petraea*). Ruwe berk (*Betula pendula*) en Esp (*Populus tremula*) voor de boomvormers en Rode Kornoelje (*Cornus sanguineus*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Vuilboom (*Frangula alba*), Vlier (*Sambucus nigra*), Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en Hulst (*Ilex aquifolium*).

De korte groensingel noordoostelijk van de nieuwe woning is gedacht als een verlenging van de reeds aanwezige beplanting op de kavelgrens tussen Hellegatweg nummers 1A en 3. Deze groensingel zal bestaan uit struiken met enkele overstaanders. De struikenbeplanting zal voor 50% bestaan uit Hulst aangevuld met vruchtdragers als Kornoelje, Vlier en Lijsterbes. Als overstaanders moet gedacht worden aan Zomereik, Ruwe berk en eventueel Grove den (*Pinus sylvestris*) omdat deze aan deze zijde veelvuldig aanwezig is langs de kavelgrens met het huis Bourgondië.

De breedte van beide groensingels is 5 meter. Deze zal ingeplant worden in drie rijen. Aan de noordoostzijde is een brede strook opgenomen onder de bestemming "Groen" (namelijk 10 meter breed) om daarmee meer ruimte hebben voor ene goede groene afscherming aan deze zijde. Door de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning onder de bestemming "Groen" te brengen is de instandhouding daarvan beter gewaarborgd, de groenfunctie is immers vastgelegd in het bestemmingsplan.

4. **Beleidstoets**

4.1. **Nationaal niveau**

4.1.1. **Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- de gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen;
- vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

Beleidstoets

De herontwikkeling van het plangebied is een goed voorbeeld van het steeds meer multifunctionele karakter van het buitengebied in niet-stedelijke gebieden. De beoogde ontwikkeling maakt deel uit van en verplaatsing intensieve veehouderij en het opheffen van een intensieve veehouderijlocatie nabij een natuurgebied. Dit betekent een grote kwaliteitstoename voor zowel de bewoners, het milieu en het landschap ter plaatse. Voorkomen wordt dat het platteland 'op slot' wordt gezet. De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Nota Ruimte.

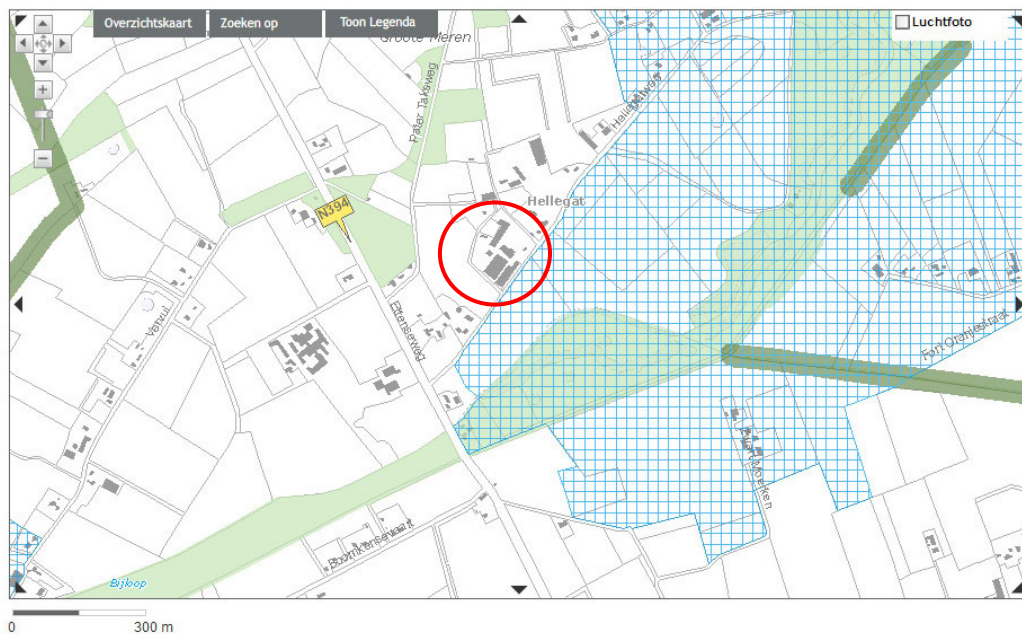
4.1.2. **Nota Mensen Wensen Wonen**

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en zorginstellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in of nabij het (dorps)centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen, onder andere nieuwe landgoederen en 'Ruimte voor Ruimte'.

Beleidsdoets

Het realiseren van woningbouw op de projectlocatie is passend in de visie zoals weergegeven in de Nota Mensen, Wensen, Wonen. De woning wordt ontwikkeld in het buitengebied van de gemeente Zundert waardoor tegemoet gekomen wordt aan groene woonwensen.



afbeelding 12.

Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte fase 1 'ecologische hoofdstructuur'.

4.2. Regionaal niveau

4.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Beleidstoets

Het initiatief tot functiewijziging van een voormalige intensieve veehouderijlocatie naar wonen past binnen de SVRO. Er is immers sprake van een bijdrage aan de ontwikkeling van een duurzaam en vitaal platteland door het saneren van een varkensfokkerij met bijbehorende milieubelasting nabij een natuurgebied.

4.2.1. Verordening ruimte

Verordening Ruimte 2011

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1

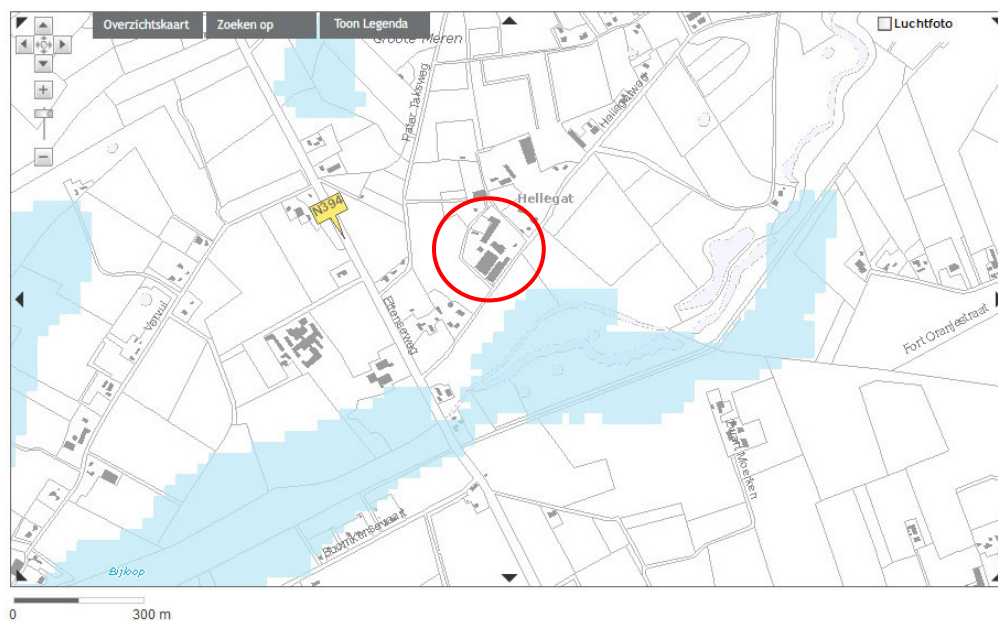
De Verordening ruimte 2011 bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- -ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

In de Verordening ruimte zijn de belangrijkste onderdelen van het reconstructieplan de Baronie opgenomen. De integrale zonering voor intensieve veehouderij valt uiteen in drie zones:

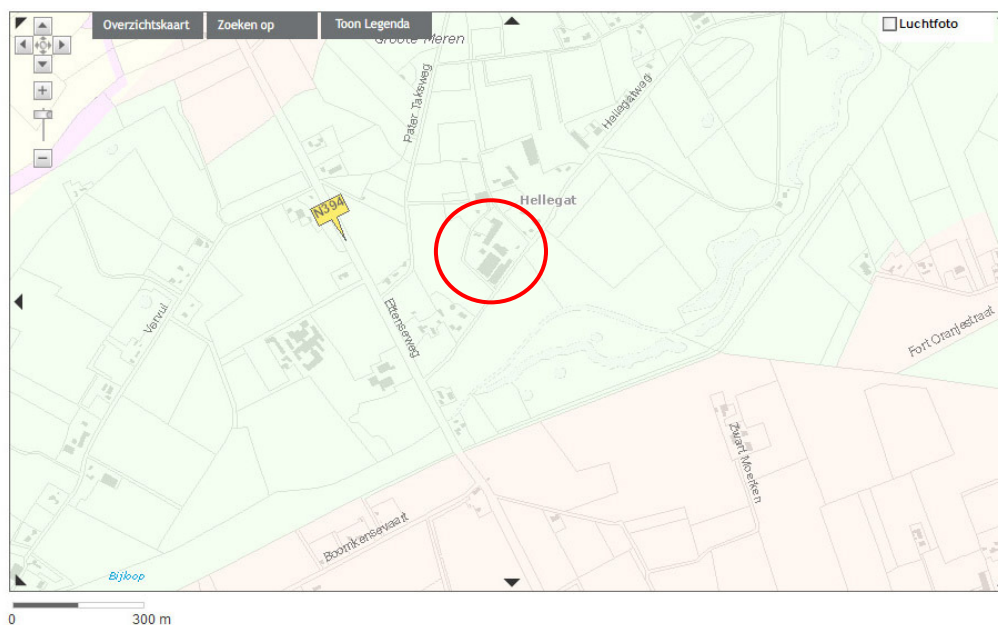
- *Intensiveringsgebied*: gebieden met perspectief voor primair intensieve veehouderij.
- *Extensiveringsgebied*: gebieden met perspectief voor hetzij natuur hetzij woonfuncties.
- *Verwevingsgebied*: gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en landbouw met elkaar zijn verweven.

't meertje bv. **toelichting bestemmingsplan hellegatweg 1a**



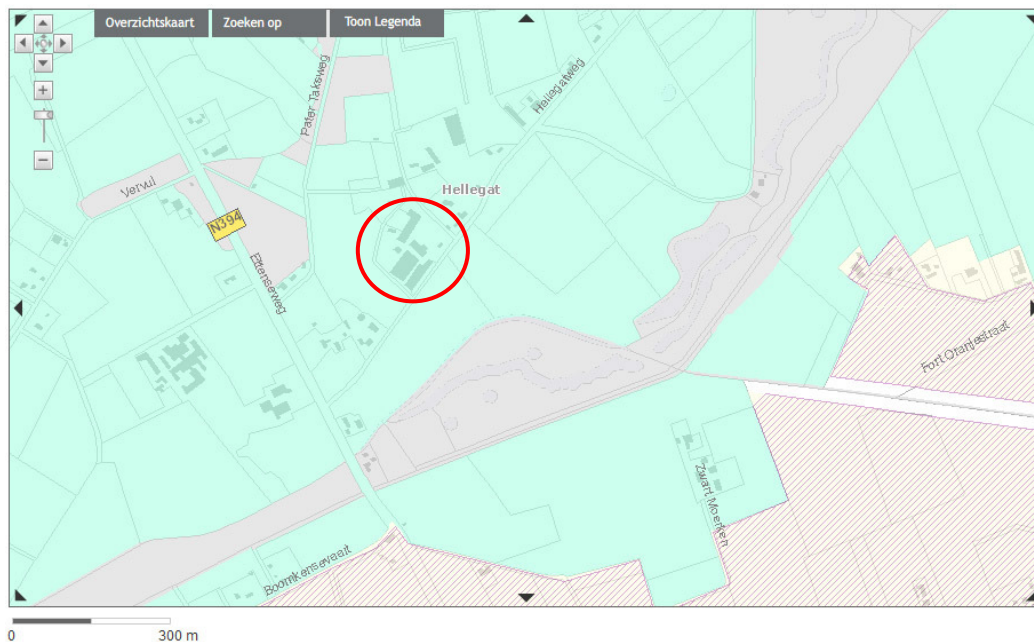
afbeelding 13.

Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte onderdeel 'water' als gelegen tegen de rand van een reserveringsgebied voor waterberging langs de Bijloop / Turfvaart.



afbeelding 14.

Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte onderdeel 'ontwikkeling intensieve veehouderij' als gelegen in een extensiveringsgebied.



afbeelding 15.

Aanduiding plangebied in de Verordening ruimteonderdeel 'natuur en landschap.

Het landelijk gebied in Noord-Brabant is in de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening onverdeeld in een tweetal robuuste structuren; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:

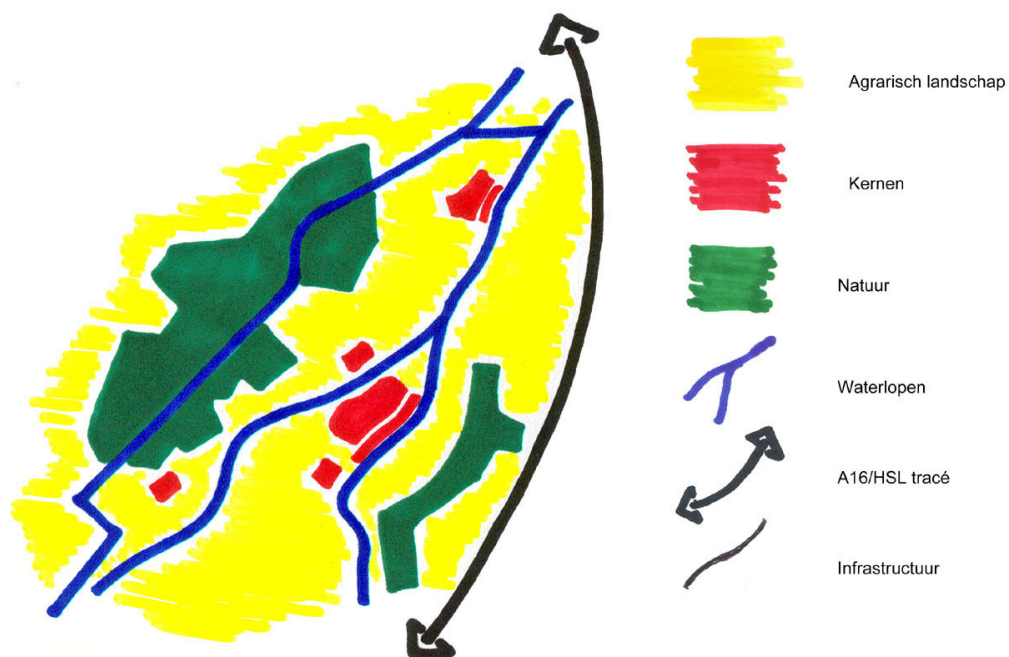
- het kerngebied groenblauw;
- de groenblauwe mantel;
- de gebieden voor waterberging.

De groenblauwe mantel is op de kaart weergegeven met een lichtgroene kleur. De kerngebieden groenblauw zijn aangegeven middels een grijzige kleur langs de Bijloop ten zuiden van de locatie. Het plangebied is gelegen middenin de groenblauwe mantel.

Beleidsdoets

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw, een gebied voor stedelijke ontwikkeling of een gebied voor waterberging. Tevens is het gebied niet gelegen binnen de

ecologische hoofdstructuur (EHS). Wel grenst het perceel aan de Hellegatweg aan een attentiegebied EHS. Een dergelijk attentiegebied is gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen, zoals nieuwbouw, een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. De projectlocatie is gelegen in een extensiveringsgebied. Dit betekent dat de locatie geen perspectieven biedt voor een duurzame bedrijfsvoering van een intensieve veehouderij, omdat uitbreidingsmogelijkheden niet aanwezig zijn. Verder is het plangebied aangeduid als gelegen in de groenblauwe structuur, meer bepaald in de groenblauwe mantel. Het kerngebied groenblauw sluit aan de zuidzijde aan op deze groenblauwe mantel. Op korte afstand zijn ook enkele gebieden voor waterberging gesitueerd (langs de Bijloop en bij de Vloeiweide verderop).



afbeelding 16.

De kwaliteitskaart zoals opgenomen in de StructuurvisiePlus van de gemeente Zundert.

4.3. Lokaal niveau

4.3.1. StructuurvisiePlus

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

De StructuurvisiePlus gaat uit van de zogenaamde lagenbenadering. De onderste laag wordt gevormd door het landschapsbeeld, welke bestaat uit de geologische structuur, de ecologische structuur en de landschappelijke structuur. De tweede laag wordt gevormd door de verkeerstructuur en de derde laag bestaat uit het ruimtegebruik van wonen, werken, landbouw en recreatie. De gemeente kent een relatief groot buitengebied, waarin diverse functies aanwezig zijn en waar diverse potenties liggen. Er moet gestreefd worden naar ontwikkelingen in het buitengebied die de verschillende functies voldoende draagvlak en bestaansrecht kunnen bieden en die naast elkaar een waarde hebben. Het buitengebied blijft in hoofdzaak bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. Voor zowel de natuur als de landbouw moet het buitengebied kansen blijven behouden.

Beleidstoets

Volgens de kwaliteitskaart uit de StructuurvisiePlus is de projectlocatie gelegen in het agrarisch landschap nabij een belangrijke waterloop. De omgeving van Hellegat wordt in diezelfde visie aangeduid als een jonge heideontginning aansluitend op een oude middeleeuwse kern. De projectlocatie is niet gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking, zoekgebied voor bedrijvigheid of een historische kern.

Hoewel gelegen in het agrarisch landschap, maakt de projectlocatie geen deel uit van een van de belangrijke landbouwgebieden binnen de gemeente Zundert (te weten vollegrondstuinbouw en bometeelt rondom Zundert, Klein-Zundert en ten zuiden van Tiggelt). Het vervallen van de agrarische functie op de projectlocatie is niet problematisch, zeker ook gezien de nabijheid van een natuurgebied.

4.3.2. Waterplan Zundert

In april 2006 is het Waterplan Zundert vastgesteld dat zich in de doelstelling en de visievorming richt op zowel het landelijke als het stedelijke gebied. Waterplan Zundert geeft, door middel van een gezamenlijke visie op het water, vorm en inhoud aan de activiteiten in het kader van duurzaam waterbeheer van watersysteem en waterketen en vormt daarmee een kaderstellend beleidsdocument voor de gemeente Zundert.

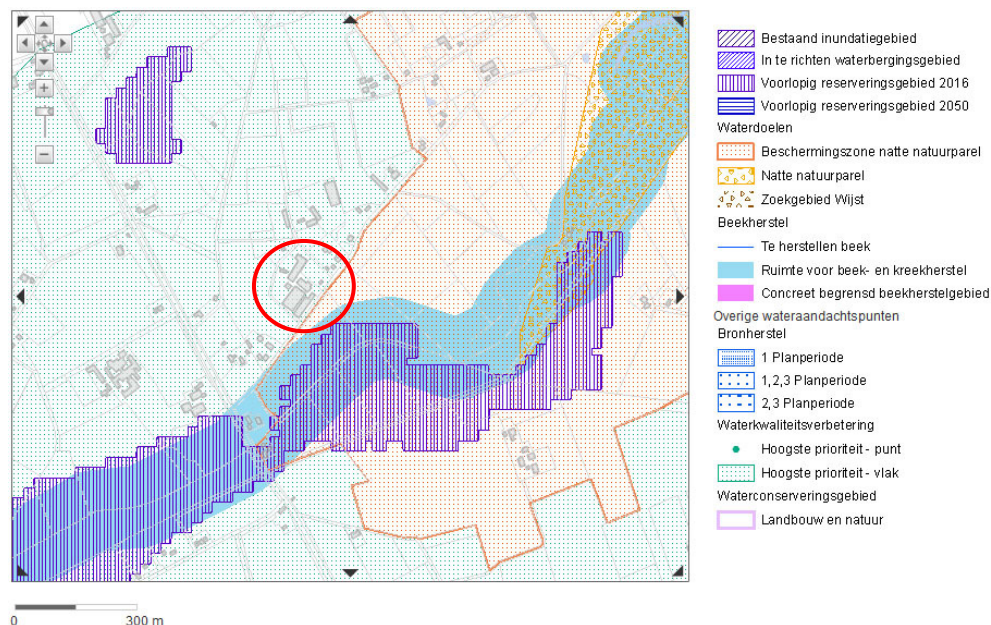
In het Waterplan Zundert zijn een tweetal doelstellingen uiteengezet ten aanzien van diverse wateraspecten, te weten:

Doelstelling 1: Veerkrachtig en duurzaam watersysteem

- Het grondgebruik is binnen de gemeente zodanig afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat variaties in waterkwantiteit en –kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht).
- Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen (duurzaamheid).

Doelstelling 2: Optimaal functionerende waterketen

- De waterketen is zodanig geoptimaliseerd dat de negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen;
- Het schone hemelwater maakt zo weinig mogelijk deel uit van de waterketen;
- Overstortingen vinden minimaal plaats



afbeelding nr 17.

De projectlocatie op de kaart met het waterbeleid (uit: Wateratlas van de provincie Noord-Brabant)

De omgeving van de Bijloop en Turfvaart nabij de projectlocatie zijn aangemerkt als zone voor beekherstel. Inmiddels is hier ook een kwaliteitsverbetering doorgevoerd van de Bijloop door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en aanpassing van de waterloop. De nabijgelegen Vloeiweide is aangewezen als Natte Natuurparel. Deze is op ongeveer 450 mter afstand van de projectlocatie gelegen. Eromheen is een beschermingszone gelegd. Deze Beschermingszone Natte Natuurparel reikt tot aan de projectlocatie; de Hellegatweg is de grens.

De Beschermingszone Natte Natuurparel is door de Provincie Noord-Brabant vastgesteld als een zone van 500 meter om natte natuurparels. Het beleid in deze gebieden is gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur in de natte natuurparels en externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van deze natuurwaarden kunnen hebben. Er is een hydrologisch standstill van toepassing in deze gebieden en de beschermingszone er om heen. Er mogen in het gebied of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de hydrologische situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Dit wordt geregeld via de provinciale Verordening waterhuishouding, waterschapskeuren en bestemmingsplannen.

De beekdalen van Aa of Weerij, Goudbergsche Leij en Bijloop zijn aangemerkt als overstromingsgebieden met een frequentie van 1 maal per 20 jaar. Deze gebieden dienen derhalve gevrijwaard te worden van bebouwing. Nabij de projectlocatie is een reserveringsgebied voor waterberging gelegen.

De projectlocatie is gelegen in een gebied voor waterkwaliteitsverbetering Dit zijn gebieden waar maatregelen voor het verbeteren van de waterkwaliteit gestimuleerd worden. Dit kan gebeuren in prioritaire stroomgebieden of deelstroomgebieden stroomopwaarts van een blauwe knoop of in een zone rond kwetsbare natuur.

Beleidstoets

De verplaatsing van een intensieve veehouderij aan de rand van een beekdal, grenzend aan een Beschermingszone Natte Natuurparel heeft een positieve invloed op de potentiële kwaliteit in de betreffende natuurzone langs de Bijloop. Er komt immers een eind aan de uitstoot van 10.077 kg Ammoniak per jaar. De specifieke maatregelen betreffende (grond)water worden in hoofdstuk 5 nader besproken.

4.3.3. Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' van voorheen de gemeente Rijsbergen, zoals is vastgesteld op 15 december 1977. Inmiddels is de voor deze gemeente opgegaan in de huidige gemeente Zundert. Een nieuw bestemmingsplan Buitengebied is momenteel in voorbereiding, waarin

het gehele buitengebied van de gemeente Zundert - inclusief de voormalige gemeente Rijsbergen - zal worden meegenomen.

Het vigerende bestemmingsplan is een zogenoemd gedetailleerd bestemmingsplan, waarin het specifieke gebruik van gronden en opstallen is geregeld. De projectlocatie kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch Bedrijf. Direct aansluitend op de projectlocatie zijn de gronden bestemd tot Wonen (Hellegatweg 3), Agrarisch gebied met waarden en Bos. Er is geen Dubbelbestemming op de gronden gelegd.

De specifieke landschappelijke waarde wordt vooral bepaald door het dalgebied van de Bijloop en de daarnaast gegraven Turfvaart. Het hier voorkomende terreinreliëf, houtopstanden en de waterlopen zijn aanleidingen dit gebied aan te wijzen als agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

Beleidstoets

Het buitengebied van de gemeente Zundert is in de eerste plaats bestemd voor agrarische activiteiten en de instandhouding van landschappelijke waarden. Het oprichten van nieuwe woningen in dit gebied is daarom minder gewenst. In sommige gevallen kan op dit beleid een uitzondering worden gemaakt. Er is hier sprake van een voormalige intensieve veehouderijlocatie gelegen in een gebied waar geen uitbreidingsmogelijkheden zijn en alwaar de milieubelasting van een intensieve veehouderij ongewenst is in verband met het naastgelegen natte natuurgebied. Een functiewijziging naar wonen gekoppeld aan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit is daarop passend.

5. Ruimtelijke toets

Het is niet alleen van belang dat de diverse beleidsuitgangspunten in de diverse beleidsstukken aansluiten op het initiatief aan de Hellegatweg te Rijsbergen . Het initiatief moet ook getoetst worden aan omgevings-aspecten zoals natuurwaarde, cultuurhistorie, landschappelijke kwaliteit en archeologie. Daarnaast zijn milieu-aspecten als geluidshinder, bodem(vervuiling), luchtkwaliteit, geurhinder, veiligheid, verkeer en water(kwaliteit) van belang. De initiatieven op de projectlocatie mag immers geen significante verslechtering opleveren voor bestaande waarden. Op verschillende vlakken vormt het initiatief zelfs een verbetering of een waardevolle toevoeging.

5.1. Omgevingsaspecten

5.1.1. Natuurwaarde

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat ruimtelijke plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun (mogelijke) invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Wat betreft de Natuurbeschermingswet kan gesteld worden dat deze niet van toepassing is. Er zijn geen Natura 2000-gebieden in omgeving gelegen (buiten een zone van 5 km). Ook is er in een omtrek van 5 kilometer rondom de projectlocatie geen Beschermd Natuurmonument aanwezig.

Natuurwaarden

Het plangebied kent algemene natuurwaarden die vooral gekoppeld zijn aan ruderaal terrein en de aangrenzende opgaande beplanting. Het plangebied is als landschappelijke eenheid en als leefgebied een integraal onderdeel van het kleinschalige landschap rond het buurtschap Hellegat. Hellegat is een oude ontginning op een dekzandrug tussen lagere beekdalgronden en natte, later ontgonnen heide. Kenmerkend is de relatieve rust, de afwisseling van graslandpercelen, gemengde bospercelen en boomkwekerijen en de verspreide bebouwing. Bijzonder is de situering aan de beekdalrand.

Het plangebied is voor slechts een beperkt aantal soorten van betekenis als onderdeel van het leefgebied. Positief voor de te verwachten of potentiële natuurwaarden is de nabijheid van de Bijloop en Turfvaart met omliggende natuurrijke moeraszone. Ook heeft het gebied een nauwe ecologische samenhang met het noordoostelijk gelegen natuurgebied Vloeiweide, dat zeer soortenrijk is en vrij weinig verstoring kent.

Natuurwaarden plangebied:

- situering langs beekdal (overgang beekdal naar dekzandrug/hoogte)
- luwe en besloten situering
- historische woonplaats aan de rand van oud bouwland
- algemene floristische waarden (geen beschermde soorten)
- foerageergebied 1 vleermuissoort waarschijnlijk
- mogelijk leefgebied (of onderdeel daarvan) van maximaal 7 algemene zoogdieren
- onderdeel leefgebied (foerageergebied) van ongeveer 20 vogelsoorten waaronder 2 rode lijstsoorten
- territoria (met nestplaatsen) van maximaal 5 vogelsoorten niet uitgesloten
- mogelijk landbiotoop van maximaal 2 soorten amfibieën (licht beschermde soorten)
- leefgebied ongewervelden (geen beschermde soorten)

Ingrepen

De belangrijkste ingrepen op de locatie in het kader van de beoogde functie-wijziging zijn 1) de sloop van een woning, 2) het verwijderen van een coniferen-haag en overige tuinaanleg, 3) het bouwen van een nieuwe woning min of meer ter plaatste van de bestaande woning, 4) realisatie tuinaanleg, 5) de inplant van nieuwe groenzones en 6) de omvorming van braakland naar agrarisch gebruik. In de nieuwe inrichting verdwijnt de huidige ruigtevegetatie. Wel ontstaat er ruimte voor de ontwikkeling van een nitrofiele zoom langs de nieuwe groenelementen!

Deze ingrepen zullen de bestaande natuur- en landschappelijke waarden van het plangebied en onderzoeksgebied beïnvloeden. De effecten zijn:

- tijdelijke verstoring door materieel (geluid, verkeersbeweging en licht)
- tijdelijke verstoring bodem door grondwerkzaamheden
- verstoring door verwijderen ruigtevegetatie
- afname areaal ruderaal terrein (ongeveer 0,6 ha)
- versterking van groenstructuur door aanplant (ongeveer 0,2 ha)
- toename areaal grasland (ongeveer 0,2 ha)
- toename areaal erf en tuin (naar ongeveer 0,2 ha)
- vervanging huidige woning door woning met kap

Adviezen inrichting en beheer

De natuurwaarden van het plangebied is niet los te zien van die van het onderzoeksgebied dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van kleine bospercelen en een beekdal met toenemende natuurwaarden (beekbegeleidende fauna en voedselrijk moeras). De gronden in het beekdal, rond de Bijloop, zijn aangewezen als EHS en inmiddels ingericht. Deze samenhang en ontwikkeling heeft een positief effect op de natuurkwaliteit van het plangebied.

Het plangebied heeft in de actuele situatie een geringe betekenis voor enkele beschermde diersoorten. De waarden zijn ondergeschikt en beperkt tot de functies als foerageergebied of tijdelijk verblijf. Voor een aantal vogelsoorten is het gebied mogelijk broedgebied. Beschreven waarden kunnen gewaarborgd en verder versterkt worden door de aanleg van nieuwe groenelementen (conform het inrichtingsplan) en de toepassing van inheemse soorten in een gemengde struikenrand.

Conclusies en aanbevelingen

De voorliggende planvoorstellen hebben geen significant negatief effect op beschermde flora en fauna, beschermde natuurgebieden of de EHS. De beoogde verankering in bestemmingen en bijbehorende voorschriften wordt als voldoende beoordeeld. Bijstelling of nuancering van de plannen is niet nodig

Voor alle beschermde soorten geldt ingevolg de de Flora- en faunawet een zorgplicht. De gunstige staat van instandhouding van aangetroffen of te verwachten beschermde soorten wordt niet aangetast; ontheffing niet nodig. Voor vogels wordt geen ontheffing verleend. De start van het werk dient bij voorkeur buiten het broedseizoen (doorgaans 15 maart - 15 juli) plaats te vinden. Controleer broedgevallen bij aanvang van de werkzaamheden in broedseizoen (de zogenoemde omgevingscheck). Werk bij voorkeur volgens de goedgekeurde gedragscode (bouwend Nederland).

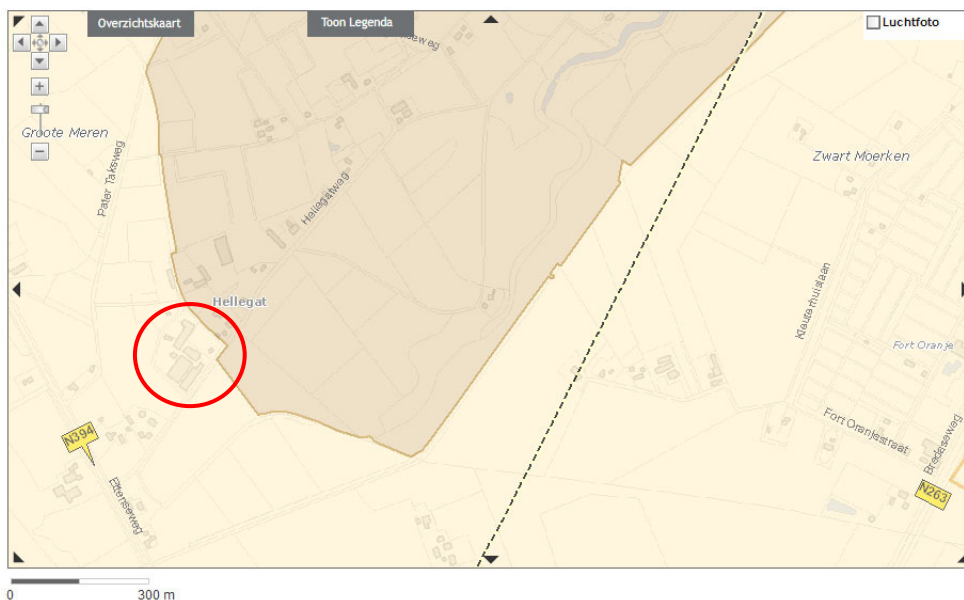
Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd.

5.1.2. Cultuurhistorie

De bestaande (en reeds afgebroken) bebouwing aan de Hellegatweg heeft (en had) geen enkele cultuurhistorische waarde, behalve dat ze iets vertelt over het veranderende gebruik van agrarische bedrijfsbebouwing en de voortgaande ontwikkelingen in de landbouw, met name de schaalvergroting na de Tweede Wereldoorlog. De ligging van de projectlocatie aan de rand van een jonge heideontginning tegen een middeleeuwse nederzetting met eigen akkercom-

plex(je) - 't Hellegat - is eveneens kermerkend, maar maar alleen van belang in het kader van de historische ontwikkeling van het landschap ten noorden van Rijsbergen. De agrarische bedrijfsbebouwing bestond uit stalgebouwen en een later bijgebouwde bungalow die dienst deed als bedrijfswoning. De bebouwing behoorde oorspronkelijk bij Hellegatweg 3 en er is reeds sprake van enkele grote stalgebouwen achter deze woning halverwege de jaren '60 van de 20^e eeuw.

Nabij de bouwlocaties zijn geen monumentale of beeldbepalende panden aanwezig. De bebouwing langs dit deel van de Hellegatweg is op enige afstand van de weg gelegen, met de voorgevel aan de wegzijde. Het is dan ook belangrijk de nieuwe woning niet te ver van de weg te bouwen. De beoogde herinrichting van de projectlocatie zal de historische structuur op de jonge heideontginning versterken.



afbeelding nr 18.

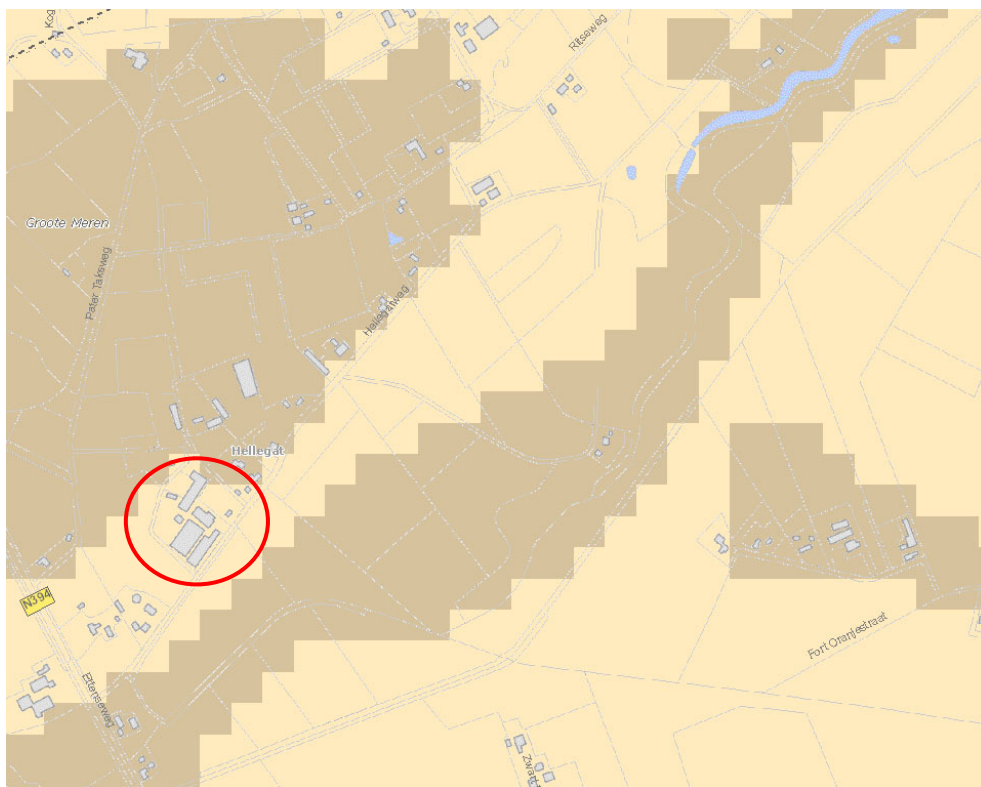
Een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De locatie is gelegen tegen het als waardevol aangeduide vlak Landgoed Vloeiweide, dat naast dit landgoed ook het oude akkerland van 't Hellegat omvat.

5.1.3. Landschap

De cultuurhistorische waarden op de locatie is vooral gelegen in landschapspatronen welke met dit initiatief versterkt worden. Daarnaast vormt de toevoeging van een nieuwe woning in bestaande clusters in het buitengebied een nieuwe laag die aan de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis van het landschap wordt toegevoegd. Daarmee wordt voortgegaan op een eeuwenoude ontwikkeling. Kenmerkend voor de bebouwingsclusters in de randen van de jonge heideontgin-

ning - tegen de rand van de oude akker - is de hoeveelheid omzomend groen, waardoor deze als een "groene zoom" in het open landschap van akkers en weidegronden (in het beekdal) liggen.

Het bouwvoornemen betekent een verdunning van de bestaande cluster. De nieuwe woning voegt zich in de bestaande structuur. De totale hoeveelheid bebouwing neemt drastisch af. De gekozen bouwvorm (een vrijstaande woning op vrije plattegrond, met duidelijke hoofdvorm en zichtgevel aan wegzijde) laat zich ruimtelijk en functioneel gemakkelijk inpassen in de halfopen groenomzoomde randzone. Deze omzoming wordt met realisatie van het initiatief zelfs nog verder versterkt. Daarmee wordt het bestaande landschap versterkt en wordt de hier zo kenmerkende historische structuur (de groene zoom) beter beleefbaar. Het slopen van de voormalige stallen, schuren en nog aanwezige bungalow betekent een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



afbeelding nr 19.

Een uitsnede van de kaart Archeologische Verwachtingswaarde van de provincie Noord-Brabant. De locatie is gelegen tegen het als waardevol aangeduide opude ontginningscomplex van 't Hellegat. Opvallend is ook de hoge verwachtingswaarde langs de bijloop Meestal geldt in -natuurlijke - beekdalen een lage verwachtingswaarde behalve bij oude voordes en watermolens.

5.1.4. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Raad van Europa waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologie in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de archeologische sporen op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten archeologische bodemsporen in kaart worden gebracht door archeologisch onderzoek en indien nodig door middel van opgraving ex situ te worden bewaard.

Voor de gehele provincie Noord-Brabant is een kaart opgeteld met daarop de Archeologische Verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde geeft aan of er een hoge tot middelhoge (donkerbruin op de kaart) of juist lage tot zeer lage (lichtbruine kleur) trefkans op archeologische resten bestaat op een plek. De projectlocatie is gelegen in een gebied met een lichtbruine kleur, alwaar een lage tot zeer lage trefkans geldt. Dit is ook logisch, het betreft immers een jonge heideontginning. Het naastgelegen akkercomplex van het gehucht 't Hellegat heeft een hoge verwachtingswaarde. Hier is immers een dik esdek aanwezig waaronder archeologische resten meestal goed bewaard blijven.

Gezien de verwachtingswaarde is een archeologische onderzoek voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning niet noodzakelijk. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden evenwel resten worden aangetroffen gelden de normale regels voor archeologische vondsten en vindplaatsen.

5.2. Milieuaspecten

5.2.1. Verkeer

De infrastructuur wordt niet gewijzigd of aangepast ten behoeve van het bouwvoornemen. De bouwkaavel wordt ontsloten met een inrit op de openbare weg. Het parkeren zal voor minimaal 3 auto's ($2,2 + 0,3 = 2,5 \rightarrow 3$) op eigen terrein verplicht worden gesteld. Parkeren in de berm van de Hellegatweg is géén optie.

De verkeerstoename aan de Hellegatweg is gering en betreft vooral bestemmingsverkeer. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen door de bouw van een woning aan de Hellegatweg zal de grenswaarden - zoals gesteld bij wet - niet overschrijden. Er zal zelfs een afname van verkeersbewegingen zijn in de nieuwe situatie met een woning ten opzichte van de oude situatie met een in bedrijf zijnde intensieve varkenhouderij met vrachtverkeer en leveranciers.



afbeelding nr 20.

De Hellegatweg is een redelijk rechtlijnige ontginningsweg die gelegd is langs de rand van de oude akker van 't Hellegat. De weg wordt alleen gebruikt door bestemmingsverkeer.

5.2.2. Geluidshinder

Er zijn buiten verkeerslawaaï geen andere bronnen van mogelijke geluidshinder te onderkennen op de projectlocatie. Wegverkeerslawaaï is mogelijk van invloed op de nieuw te bouwen woning aan de Hellegatweg.

In december 2010 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd op de projectlocatie Hellegatweg 1A te Rijsbergen. Op de locatie was een varkenshouderij aanwezig. De bedrijfsbebouwing is reeds afgebroken. De locatie zal worden herontwikkeld naar een woningbouwlocatie voor de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Voornoemde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Het onderzoek dient derhalve te worden uitgevoerd ten behoeve van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Het plangebied is bij de gemeente Zundert bekend als kadastrale gemeente Rijsbergen, sectie C, nummer 2355 gedeeltelijk.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Hellegatweg en Pater Taksweg. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning blijft de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op beide wegen onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB. Er hoeft derhalve geen beschikking hogere grenswaarde te worden aangevraagd bij de gemeente Zundert. Een separaat onderzoek naar geluidwerende maatregelen kan eveneens achterwege blijven.

Aangezien de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï onder de voorkeursgrenswaarde blijft, is in de onderhavige situatie na toepassing van standaard gevelwerende materialen en maatregelen een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en zal er dus te allen tijde sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Betreffende rapportage verkeerslawaaï is als separate bijlage toegevoegd.

5.2.3. Geurhinder

De projectlocatie betreft een voormalige intensieve veehouderijlocatie. Tot 10 september 2009, toen de vergunning werd ingetrokken, was aan op de projectlocatie Hellegatweg 1A een intensieve veehouderij gevestigd met een vergunning voor het houden van maximaal 3.359 dieren. Deze veehouderij kende een een geuruitstoot van 77.257 oue/m³. Inmiddels is deze varkensfokkerij gesaneerd en zijn de bedrijfsgebouwen afgebroken vooruitlopend op de onderhavige herontwikkeling.

In de direct omgeving van het plangebied zijn diverse andere agrarische bedrijven met geuremissies gelegen. Dit betreft de agrarische bedrijven aan Hellegatweg 10 (op circa 850 m afstand), Hellegatweg 29 A (op circa 800 m) en Hellegatweg 31 (op circa 900 m). Op circa 1.000 m afstand zijn ook nog enkele intensieve veehouderijen gelegen aan de Ettensebaan. Op het bedrijf aan de Hellegatweg 10 worden 48 koeien (jongvee), 30 paarden gehouden. Het bedrijf Hellegatweg 29 A betreft een paardenhouderij met 12 paarden. Het bedrijf gevestigd aan Hellegatweg 31 is een melkveehouderij met in totaal 208 stuks vee. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling. De boogde ontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunning-verlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

In de Wet geurhinder en veehouderij is tevens in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van een veehouderij, op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de

toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

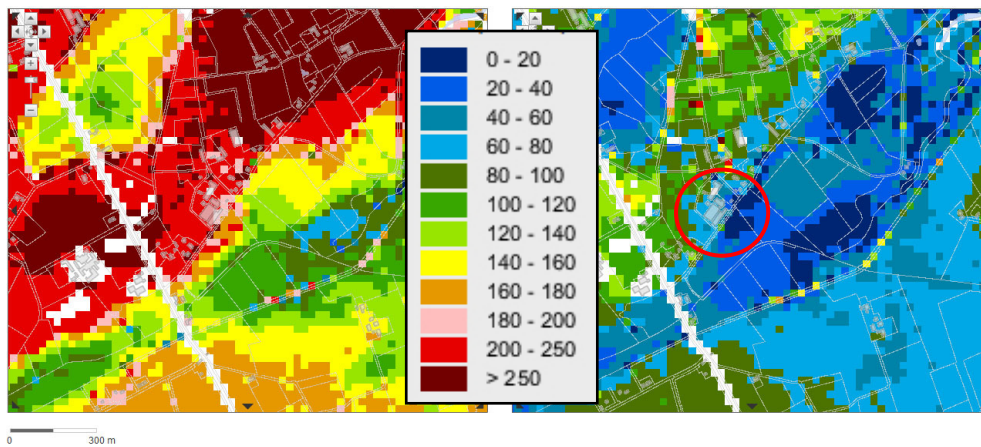
Op de bedrijven aan de Hellegatweg 10, 29 A en 31 worden dieren gehouden (rundvee en paarden) waarvoor in de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissie is vastgesteld maar waarvoor een vaste afstand geldt. De afstand tussen een geurgevoelig object en een intensieve veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, tenminste 50 meter te bedragen. De woning op de projectlocatie is gelegen op een afstand van ruim 50 meter van de omliggende veehouderijen.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Door sanering van de intensieve veehouderijlocatie is het leefklimaat ter plaatse sterk verbeterd.

5.2.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochter-richtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Toetsing van het project aan de Wet Luchtkwaliteit leidt niet tot maatregelen, omdat het een “klein project” betreft ($< 100.000 \text{ m}^2$ b.v.o.) dat de luchtkwaliteit niet “in betekende mate” verslechtert. Van bepaalde projecten met getalssmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Aangezien het plan de bouw van een nieuwe woning (als vervanging van een agrarische bedrijfswoning) mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘niet in betekende mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.



afbeelding nr 21/22.

Een weergave van de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) links en rechts de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). DE projectlocatie is gemarkeerd met de rode cirkel. Duidelijk zichtbaar is de ligging op de overgang van natte naar droge grond aan de rand van het beekdal van de Bijloop.

5.2.5. Water

Inleiding

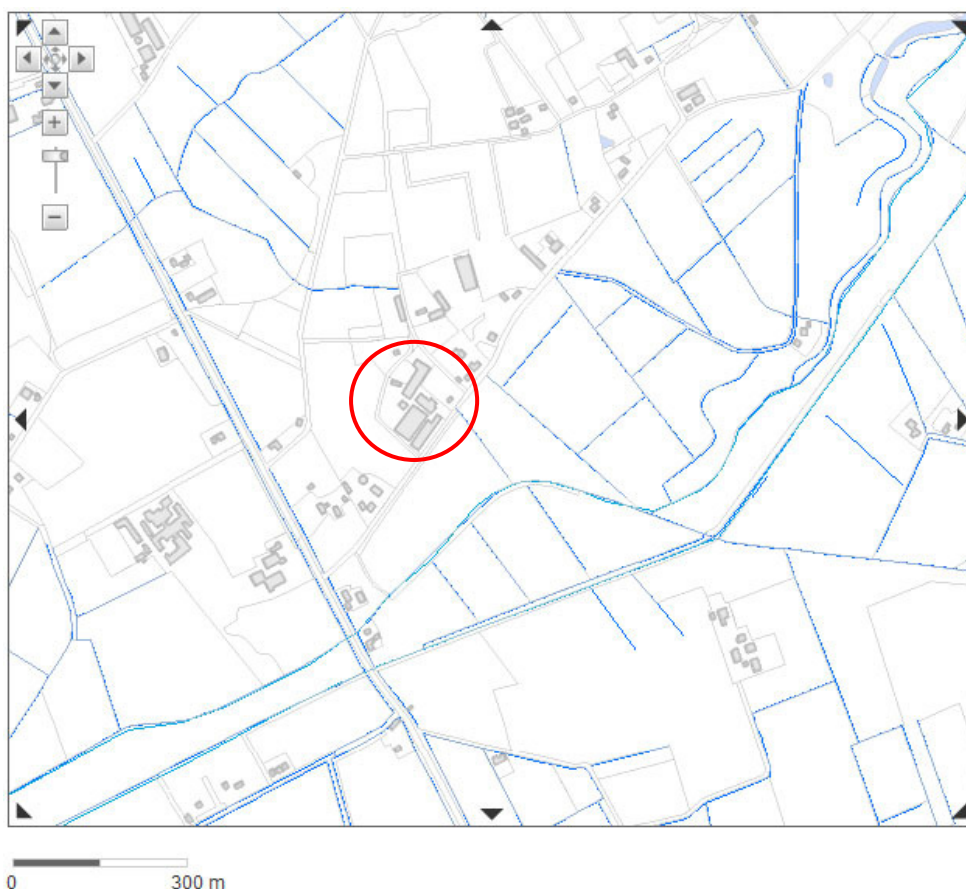
In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een nadere beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten: een zogenaamde waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemers worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een planlocatie. De projectlocatie aan de Hellegatweg 1A is gelegen in het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta.

Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied. Het dichtstbijzijnde waterwingebied is gelegen onder Rucphen nabij het plaatsje Schijf. De projectlocatie is gelegen op de overgang van hogere naar lager gelegen gronden aan de rand van het dal van de Bijloop. Er zijn diverse waterlopen en sloten in de directe nabijheid aanwezig. De belangrijkste daarvan zijn de Bijloop en het Turfkanaal. Voorheen liep de ontwateringssloot van Groote Meren achter de projectlocatie langs richting de Bijloop. Nu is een deel van deze waterlossing gedempt en wordt het water afgevoerd via de berm sloten van de provinciale weg N637. Uit de bekende gegevens van de locatie blijkt dat de

gemiddelde stijghoogte van het freatische grondwater circa 5,6 m+NAP bedraagt. De regionale stromingsrichting van het freatische grondwater is oost tot zuid-oostelijk. De regionale stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is zuidoostelijk.

De maaiveldhoogte ter plaatse van de projectlocatie bedraagt circa 6,3 m + NAP. Het plangebied is gelegen op een dekzandvlakte met plaatselijke welvingen tussen twee dalvormige laagtes waarin nu de Bijloop en Turfvaart (zuidoostelijk) en de Groote en Kleine Meren (noordwestelijk) zijn gelegen.



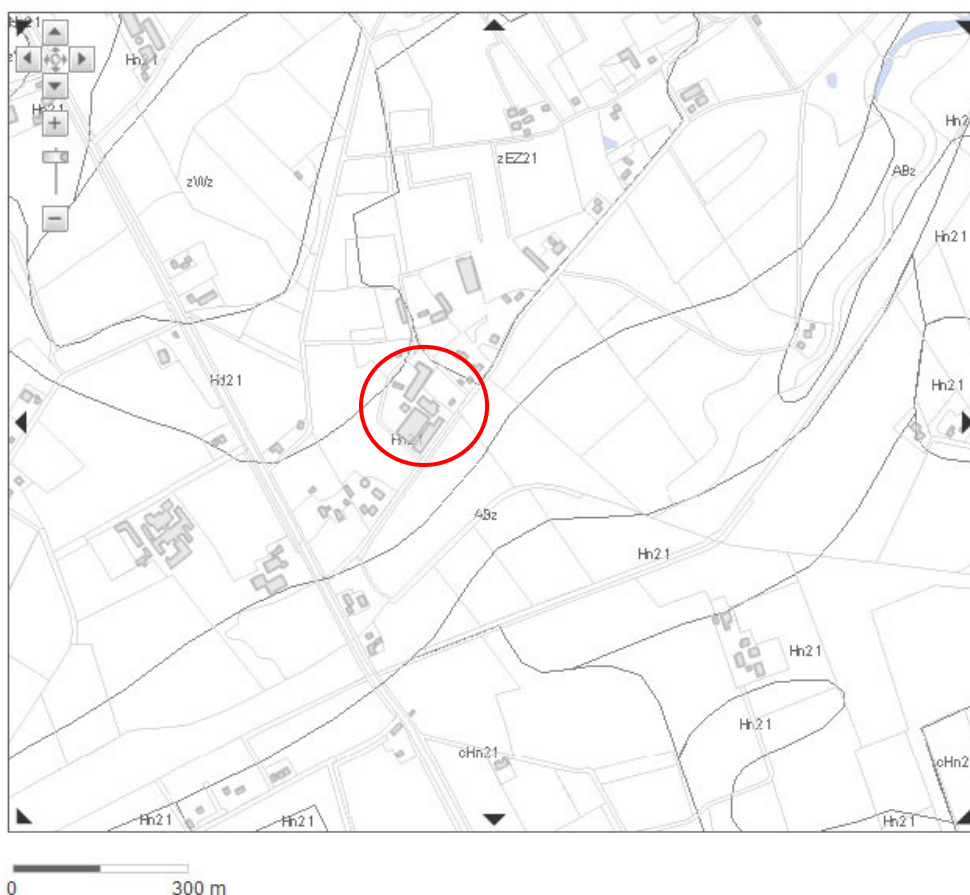
afbeelding 23.

Een weergave van de waterlopen en sloten rondom de projectlocatie. De waterlossing van Groote Meren liep vroeger achter de locatie, maar gaat nu via de bermsloten avn de provinciale weg N637.

De bodem bestaat hier uit leemarm tot zwak leemhoudend fijn zand. Op en rondom de locatie is de bodem te classificeren als een veldpodzol (Hn21). Een dergelijk bodemtype is kenmerkend voor voormalige heidevelden die vaak erg nat waren. Aansluitend op de locatie bestaat de bodem uit hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21). Een dergelijk bodemtype is kenmerkend voor akkerland dat meer

dan 500 jaar als zodanig in gebruik is geweest. Rondom de Bijloop - direct grenzend aan de projectlocatie - komen zandige beekdalgronden voor (ABz). Ooit was hier een veenlaag aanwezig, die in het verleden is verwijderd. De aanwezige bodemsoorten komen overeen met de historische gegevens.

De projectlocatie is gelegen aan de rand van een kwelgebied (waar grondwater aan de oppervlakte komt). De GHG bedraagt 40 tot 80 cm onder maaiveld. De GLG is in sterk contrast redelijk laag te noemen: 200 tot 250 cm onder maaiveld. Er is dus een groot verschil in grondwaterstand tussen het natte en droge seizoen.



afbeelding 24.

De bodemtypen op en rondom de projectlocatie sluiten aan bij de historische gegevens. De bodem op de locatie is te classificeren als een Veldpodzol met een dunne humeuze bovenlaag.

Riolering en infiltratie:

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in gevoelige gebieden (met name de beschermingszones rondom natte natuurplek), is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinver-

harding, 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.

De nieuwe woning zal gebruik gaan maken van de bestaande rioolaansluiting. Dit betreft een drukriool onder de naastgelegen openbare weg (gegevens gemeente Zundert). Hierop mag geen hemelwaterafvoer aangesloten worden. Conform de oude situatie zal de vuilwaterafwikkeling via betreffend riool plaatsvinden; het hemelwater zal op het terrein geïnfiltreerd worden in een speciaal daartoe aan te leggen infiltratievoorziening. Voor de geprojecteerde bebouwing geldt immers dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	4	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	29	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	38	m³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	21	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	4	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	10	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	8	m³
T=100 jaar	13	m³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	73	m²
Berging bij T=10 jaar	29	m³
Berging bij T=100 jaar	38	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.2	m³/uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	0	m³

tabel 1.
De berekeningsresultaten van de HNO-tool.

Er was voorheen 4.400 m² aan stalgebouwen aanwezig op de locatie met daarbij een bedrijfswoning van 133 m². Daarbij dient erfverharding te worden opgeteld van 500 m². Totaal was er dus ruim 5.000 m² aan verhard oppervlak op de locatie aanwezig. In de nieuwe situatie wordt ongeveer 650 m² aan verhard oppervlak (hoofdgebouw, bijgebouwen en verharding) voorzien.

Om een inschatting te kunnen maken van de benodigde capaciteit van de aan te leggen infiltratievoorziening voor de verharding en het dak van de nieuwe woning is gebruik gemaakt van de methode Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (Nelen & Schuurmans BV, 2009). Bij de uitwerking van de resultaten dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10. Met behulp van de HNO-tool is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 650 m² van de nieuwe woning binnen het plangebied 29 m³ bedraagt. Tabel 1 geeft de berekeningsresultaten weer.



afbeelding 25.

Een voorbeeld van een infiltratievoorziening (hier direct naast de woning) in de vorm van een infiltratieveld. Een dergelijke voorziening kan gecombineerd worden met een deel van de tuinaanleg, zoals bijvoorbeeld een grasveld of dierenweide.

Infiltratievoorziening:

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater

via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratietransportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

De GHG aan het de Hellegatweg bedraagt 40 tot 80 cm onder maaiveld. Daarbij is er op de locatie onderscheidt te maken tussen het gedeelte dicht bij de openbare weg gelegen met een hogere GHG (40-60 cm -mv) en achter op het terrein (60-80 cm -mv) Het infiltratieveld dat in het plangebied gerealiseerd wordt is gepland achterop het terrein en krijgt derhalve een diepte van 55 cm. Voor de nieuwe woning dient een berging gerealiseerd te worden van circa 29 m³.

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop, nieuwe sloot langs de rand van de tuin, of het gebruik van een grind-koffer. Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 29 m³.

Waterkwaliteit

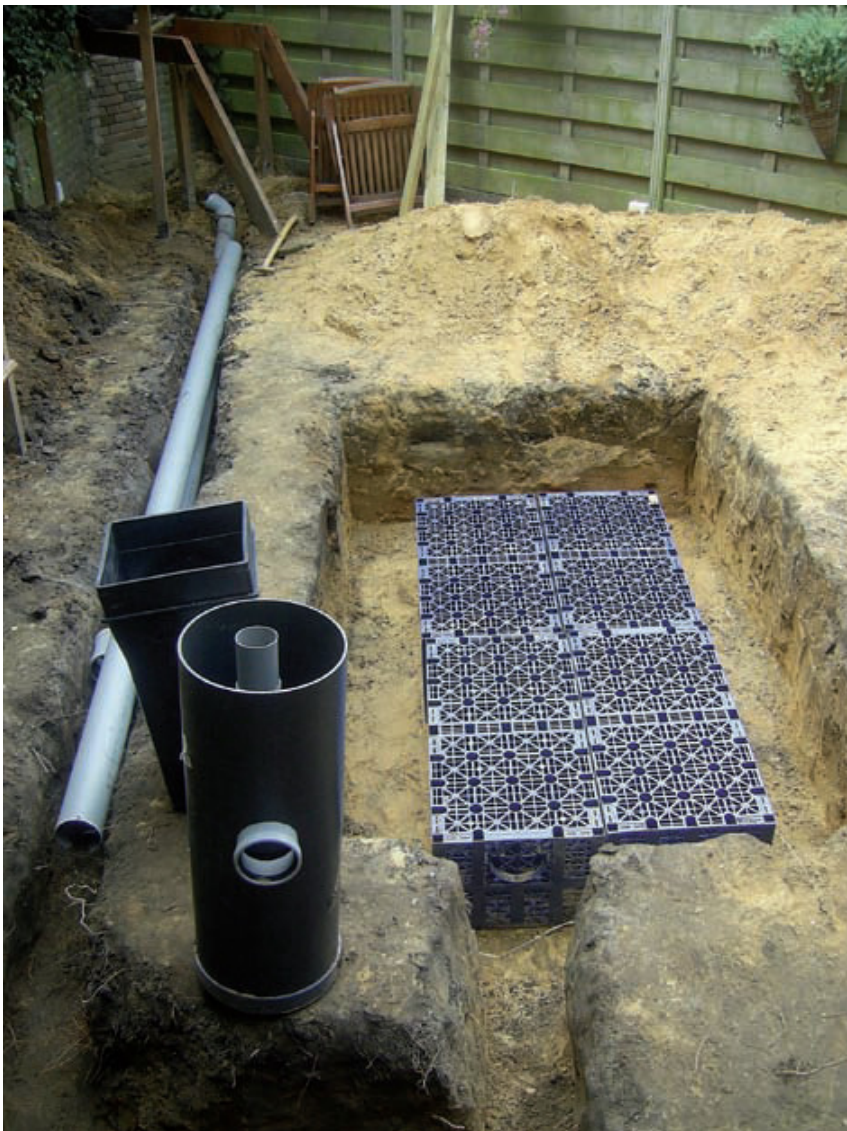
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Watertoets:

De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie betekent een verbetering van de situatie betreffende de hoeveelheid verhard oppervlak en de (mogelijke) belasting van het grondwater. Het totale verharde oppervlak zal sterk afnemen doordat er minder bebouwing wordt teruggebouwd dan nu op de projectlocatie aanwezig is. Daarnaast zal er niet gebouwd worden op voorheen onbebouwde plekken; de

nieuwbouw vind plaatst binnen de grenzen van het voormalige agrarisch bouw-blok. De beoogde heromntwikkeling van de locatie Helelgatweg 1A betekent een netto reductie van verhard en bebouwd oppervlak van 4.350 m².

Het Waterschap Brabantse Delta hanteert het beleidsuitgangspunt, dat bij toename van het verharde oppervlak, groter dan 2000 m² compensatie dient te worden gerealiseerd. De watertoets is niet van toepassing omdat de toename van het verharde oppervlakte kleiner zal zijn dan 2.000 m². Er zal zelfs sprake zijn van een grote afname van het aantal vierkante meters verhard oppervlak.



afbeelding 26.

Voorbeeld van een infiltratievoorziening in de vorm van ondergrondse grindkoffers.

5.2.6. Bodemkwaliteit en grondwater

Op de projectlocatie is in 2007 een VIV-onderzoek (Verplaatsing Intensieve Veehouderij) uitgevoerd. Dit verkennend bodemonderzoek Hellegatweg 1a te Rijsbergen, is uitgevoerd en gerapporteerd door de Provincie Noord-Brabant (Bureau Milieumetingen), d.d. 23 augustus 2007 met kenmerk 2007-0033-B-O). Het doel van dit onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) in verband met de bedrijfsbeëindiging en het hergebruik van de locatie voor andere doeleinden. Uit de onderzoeksresultaten bleek de grond licht verontreinigd te zijn met PAK en minerale olie. Het grondwater bleek licht verontreinigd te zijn met cadmium, chroom en nikkel (zware metalen). Bij onderzoek van het perceel is een stapel asbestplaten alsmede enkele asbest deeltjes aangetroffen op twee in het onderzoek nader aangeduide locaties. Hierna is er onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest in de bodem. In de bodem is geen asbest aangetroffen.

Tweede onderzoek locatie

Het tweede bodemonderzoek is uitgevoerd nadat de stallen en overige bedrijfsgebouwen waren gesloopt. Het onderzoek is uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud. De onderzoeksresultaten zijn vermeld in rapport 201701-07, d.d. 3 november 2009. Tijdens dit onderzoek is opnieuw aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest. Formeel geeft het aantreffen van asbest tijdens een verkennend onderzoek aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek om de omvang en ernst van een eventuele verontreiniging vast te stellen. Omdat tijdens het eerste bodemonderzoek reeds onderzoek was verricht naar de aanwezigheid van asbest en omdat de stallen volgens de voorwaarden zijn gesloopt (waardoor geen asbest in de bodem terecht kan zijn gekomen), is er geen uitgebreid asbestinventariserend onderzoek uitgevoerd. Wel is op het maaiveld aangetroffen asbest middels handpacking verzameld en voor analyse bij het laboratorium aangeboden. Geadviseerd werd om eventuele incidenteel aanwezige deeltjes asbest op het maaiveld te verzamelen en af te voeren naar een erkende inzamelaar.

Na analyse van de bovengrond bleek deze plaatselijk licht verontreinigd te zijn met PCB, minerale olie, koper en zink. Het grondwater bleek plaatselijk (peilbuizen 23 en 030) sterk verontreinigd te zijn met cadmium en zink en matig verontreinigd te zijn met nikkel en licht verontreinigd te zijn met barium en chroom. Na herbemonstering bleek het grondwater opnieuw sterk verontreinigd te zijn, hoewel de concentratie lager was dan bij de eerste bemonstering. Doordat de pH van het grondwater erg laag was, werd geconcludeerd dat de lage pH in het grondwater wellicht de oorzaak was van de hoge concentraties aan zware metalen in het grondwater. Als verklaring voor de lage PH werd de mogelijkheid genoemd dat bij de sloop van de opstallen mest in de bodem terecht was gekomen.

Voormalige stortplaats

Direct ten noordoosten van de onderzoeklocatie is een voormalige stortplaats gelegen. Deze oude stortplaats is bij de Provincie Noord-Brabant bekend als Hellegatweg (NB4850003) te Rijsbergen. Als onderdeel van een landelijk onderzoeksprogramma naar de risico's van voormalige stortplaatsen voor de volksgezondheid en het milieu is een bodemonderzoek uitgevoerd (Eindrapportage NAVOS-onderzoek - Provincie Noord-Brabant - 27 april 2007 met kenmerk NB4850003). Dit landelijke onderzoeksprogramma genaamd NAVOS (Nazorg Voormalige Stortplaatsen) is onderverdeeld in onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater en de kwaliteit en dikte van de deklaag op de voormalige stortplaatsen. Het NAVOS-onderzoeksprogramma is uitgevoerd in een aantal rondes (NAVOS 1 tot en met 3), die apart zijn gerapporteerd. In de eindrapportage van het NAVOS onderzoek zijn alle gegevens van deze stortlocatie samengevat en is een risicobepaling en -evaluatie uitgevoerd, die zal dienen als basis voor eventueel vervolgonderzoek. Onderstaand zijn alleen de relevante gegevens weergegeven met betrekking tot onderhavig grondwateronderzoek. In het ondiepe grondwater is in de bovenstroomse peilbuis B02-2 een sterke verontreiniging met arseen aangetroffen. Deze is echter alleen in NAVOS ronde 1 aangetoond. Verder zijn in de bovenstroomse peilbuizen matige verontreinigingen met arseen en lichte verontreinigingen met cadmium, chroom, nikkel, zink, xylenen en tetrachlooretheen aangetroffen. Daarnaast is de fenol-index verhoogd aangetoond. Gezien de ligging van de peilbuizen, de aard van de verontreiniging en de grondwaterstroming ter plaatse is de verontreiniging niet direct te relateren aan de stort. In peilbuis A 01 is een sterke verontreiniging met nikkel en lichte verontreinigingen met arseen, zink en tetrachlooretheen aangetroffen. Daarnaast is de fenol-index verhoogd aangetoond. Op basis van de stromingsrichting van het grondwater valt deze peilbuis mogelijk buiten de invloedsfeer van de stortplaats. Hierdoor is de verontreiniging niet direct te relateren aan de stortplaats. Geconcludeerd werd dat er mogelijk sprake van verhoogde achtergrondconcentraties voor arseen en nikkel.

Aanvullend onderzoek grondwater

In september en oktober 2011 is een aanvullend grondwateronderzoek (Briefrapport - Tritium Advies - 21 oktober 2011 met als kenmerk 1109/055/ML) uitgevoerd. Doel van dit grondwateronderzoek is het verifiëren van de concentraties aan zware metalen in het grondwater ter plaatse van de eerder aangetoonde sterke verontreinigingen. De resultaten zijn vervolgens vergeleken met de resultaten van de eerder op de locatie uitgevoerde onderzoeken. Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende streef- en interventiewaarden blijkt dat het grondwater momenteel plaatselijk matig verontreinigd is met nikkel en licht verontreinigd met cadmium en zink. Uit de vergelijking met de resultaten van de eerder op de locatie uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de concentraties aan

cadmium, nikkel en zink aanzienlijk zijn afgenomen. Met uitzondering van de concentratie aan nikkel in peilbuis 030A. Uit het in de directe omgeving uitgevoerde NAVOS-onderzoek blijkt dat er mogelijk sprake is van verhoogde achtergrondconcentraties aan nikkel. Dit vermoeden wordt bevestigd door resultaten uit de eerder uitgevoerde onderzoeken op de onderhavige onderzoekslocatie. De aangetroffen gehalten in onderhavig onderzoek zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de locatie voor woondoeleinden en vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Het grondwater wordt niet geschikt geacht als drinkwater voor mens en dier, evenmin voor de beregening van moestuinen en of te consumeren fruit- of tuinbouwproducten. De betreffende rapporten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5.2.7. Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgevoerd. Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Aangetoond dient te worden of er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers in het plangebied.

Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangegeven als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Zundert bevindt zich geen spoortracé waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de

autosnelweg A16 / E19. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze autosnelweg. Er is dus geen sprake van enkele beperking uitgaande van dit aspect.

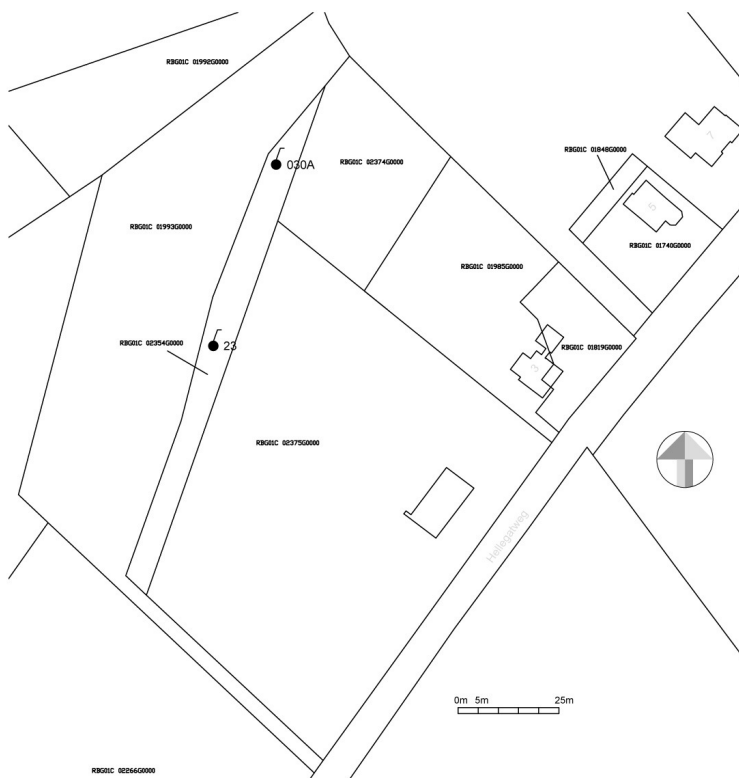
Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Zundert zijn geen waterwegen gelegen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen; er kan dus ook geen interactie plaatshebben. Wel is op circa 900 meter afstand een buisleiding gelegen. Het betreft een gastransportleiding van de Nederlandse Gasunie. Deze buisleiding heeft een generieke risicoafstand van 6 tot 10 meter. De projectlocatie is derhalve ruim buiten de invloedssfeer van deze buisleiding gelegen, waardoor er geen beperkingen uitgaan van de aanwezigheid ervan.

Er zijn geen risicoveroorzakende voorzieningen in het ontwerp aanwezig, noch in het bestemmingsplan toegelaten. De externe en interne veiligheid is daarmee gewaarborgd.



afbeelding 27.

Een weergave van de boringen en meetpunten van het bodemonderzoek zoals in september en oktober 2011 uitgevoerd op de projectlocatie.

6. Bestemmingsregeling

6.1. Functionele verandering

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel de gewenste functieverandering van "Agrarisch" naar "Wonen" en "Groen" mogelijk te maken. Deze functieverandering betreft een projectlocatie welke nader geduid kan worden als kadastraal perceel 2355 gedeeltelijk sectie C, kadastrale gemeente Rijsbergen. De projectlocatie is slechts eenzijdig benaderbaar vanaf de Hellegatweg.

De onder deze wijziging te scharen gronden zijn onder meer bestemd voor landschappelijke inpassing in de vorm van opgaand groen en struweel, een woning , tuin en erf. Voor wat betreft de bebouwingshoogten in dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels en de plankaart. De plankaart is los bijgevoegd.

6.2. Planologische afweging

Voor de planologische afweging is er gekozen voor een opdeling in een beleidsmatige en een ruimtelijke afweging. Voor deze afweging wordt verwezen naar voorgaande hoofdstukken 4 en 5.

6.3. Plansystematiek

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het moeilijker gemaakt via een korte procedure functiewijzigingen te regelen, zoals dat voorheen met een Artikel 19 procedure gebeurde. Middels een verkorte wijzigingsprocedure van 26 weken kan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De opbouw van dit bestemmingsplan is conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP).

6.3.1. Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen begrippen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen de begripsbepalingen die gebruikt worden in de voorschriften en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar kunnen zijn, zijn opgenomen. Eenduidigheid is ook de reden dat in de wijze van meten uitleg gegeven over de manier waarop afstanden en oppervlakten bepaald zijn en moeten worden. Wat

betreft de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.3.2. Bestemmingsregels

De gronden binnen het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Met een positieve bestemming wordt bedoeld dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen zoals aangegeven in het bestemmingsplan direct mogelijk is. Bovendien betekent deze methode van bestemmen dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het Bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- nadere eisen
- afwijking van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- afwijking van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning
- wijzigingsbevoegdheid
- toelaatbaarheid (optioneel)

6.3.2.1. Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

6.3.2.2. Bouwregels

In de bouwvoorschriften wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.2.3. Nadere eisen

Onder deze noemer worden eventuele nadere eisen aan de bestemming opgenomen die betrekking hebben op de bedoeling van de gegeven bestemming.

6.3.2.4. Afwijking bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vrijstellingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwvoorschriften, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwvoorschriften hierop aangepast. Voor elke vrijstelling wordt aangegeven waarvan vrijstelling wordt verleend, de maximale afwijking die met de vrijstelling kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder vrijstelling wordt verleend.

6.3.2.5. Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

6.3.2.6. Afwijking van de gebruiksregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van het algemeen toegestane gebruik van de gronden. Deze vrijstellingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwvoorschriften. Voor elke mogelijke afwijking wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

6.3.2.7. Omgevingsvergunning

Met de nieuwe Wabo zijn alle losse vergunningen opgegaan in de Omgevingsvergunning. Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een omgevingsvergunning voor de aanleg wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming of waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en / of waterstructuur. Specifieke bouwactiviteiten, dienen aan een sloopvergunning (Omgevingsvergunning voor sloop) gebonden te worden. Het gaat daarbij om beoogde verbouw of nieuwbouw van bebouwing zoals opgenomen in het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende plan. De toelaatbaarheid van dergelijke bouwactiviteiten hangt daarbij sterk af van de beïnvloeding van de onderlinge relatie tussen de bebouwing en de relatie tot de omgeving (het landschap als geheel). Een omgevingsvergunning voor de sloop van gebouwen wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming, of waarde van de bestemming te bieden.

6.3.2.8. *Wijzigingsbevoegdheid*

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen.

6.3.2.9. *Toelaatbaarheid*

Het verlenen van ontheffing van bouwregels of gebruiksregels kan leiden tot beperking van de duurzame instandhouding van de bestemming of het functioneren van de gronden zoals bedoeld met deze bestemming. De toelaatbaarheid van het verlenen van ontheffing is alleen opgenomen indien relevant.

6.3.3. Algemene regels

Naast bovenstaande regels die gelden per bestemming zijn er ook nog algemene regels opgenomen in de voorschriften. Het betreft een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

6.3.3.1. *Anti-dubbeltelbepaling*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

6.3.3.2. *Algemene bouwregels*

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

6.3.3.3. *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik strijdig wordt geacht met het middels dit bestemmingsplan beoogde functionele gebruik van de gronden als vervat in dit bestemmingsplan. In deze bepaling wordt aangegeven, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken en / of te doen gebruiken en / of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. De specifieke gebruiksbepaling, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksbepaling van het bestemmingsplan.

6.3.3.4. Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. Specifieke, op de bestemmingen gerichte, afwijkingen, zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

6.3.3.5. Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.3.3.6. Algemene procedureregels

In deze regels wordt geregeld welke procedure burgemeester en wethouders moeten volgen om hun wijzigingsbevoegdheid uit te oefenen.

6.3.3.7. Overige regels

Alle bepalingen welke niet onder bovenstaande regels zijn te vatten worden opgenomen in de overige regels. Het betreft een verduidelijking hoe in de regels genoemde wettelijke bepalingen moeten worden gelezen, een beschrijving op hoofdlijnen van de beleidsaccenten waaraan eventuele toekomstige ruimtelijke ingrepen in de structuur zouden moeten worden getoetst, een bepaling ter algemene bescherming van het plan en een strafrechtelijke bepaling.

In de bepalingen ter algemene bescherming van het plan zijn bepalingen opgenomen die moeten waarborgen dat er geen bouwwerken worden opgericht welke niet voldoen aan het ruimtelijk plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan.

6.3.4. Overgangs- en slotbepalingen

In de overgangsbepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.4. Bestemmingen

In het bestemmingsplan Hellegatweg 1A , worden bestemmingen en aanduidingen gehanteerd. De aanduidingen zijn aanduidingen binnen de voor dat vlak geldende bestemming. Het betreft dus een nadere specificatie van de hoofdbestemming. Beide zijn overigens aangegeven op dezelfde plank kaart.

6.4.1. Agrarisch met waarden **AW**

De voor "Agrarisch met waarden " aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering voor intensieve veehouderij en intensieve teelten als glastuinbouw, vollegrondstuinbouw en bometeelt en daarin begrepen het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende (of in potentie aanwezige) waarden.

Op de voor "Agrarisch met Waarden" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde. De hoogte van deze erfafscheidingen is gemaximeerd op 1,5 meter.

6.4.2. Groen **G**

De op de plankaart als Groen bestemde gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van groenvoorzieningen waaronder onder andere begrepen worden: groensingels, hagen, inritten, paden, plantsoenen, struweel, tuinen en wegbermen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is het mogelijk zogenoemde vergunningsvrije bouwwerken als tuinhuisjes en pergola's binnen deze op te richten. Het oprichten van -gebouwde- erfafscheidingen is eveneens toegestaan. De hoogte van deze erfafscheidingen is gemaximeerd op 2 meter.

6.4.3. Wonen **W**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, aan-huis-gebonden beroepen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging. Alsmede is de grond bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf ondersteunend aan de functie.

Gebouwen ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak gebouwd worden. Binnen deze bestemming mogen niet meer dan woningen worden gebouwd dan het aantal bouwvlakken, zoals op de verbeelding opgenomen en waarvan de inhoud per woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen. Dit geldt voor het hoofdgebouw; bijgebouwen zijn gemaximeerd op 200 m². In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels opgenomen. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de voorschriften nadere bebouwingsregels opgenomen.

6.5. Verbeelding Bestemmingsplan

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen "Wonen", "Groen" en "Agrarisch met Waarden" zijn aangegeven, evenals de bouwaanduidingen en her daarbij horende bouwvlak. Er gelden geen dubbelbestemmingen of vrijwaringszones binnen dit bestemmingsplan.

6.6. Uitvoerbaarheid

Het voorliggend inrichtingsplan is in dit wijzigingsplan getoetst aan de relevante beleids-, omgevings- en milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat er geen concrete bezwaren zijn tegen het initiatief. De Grondexploitatiewet (die onderdeel uitmaakt van de Wet ruimtelijke ordening 2008) biedt gemeenten onder meer instrumenten om kosten van de planontwikkeling bij initiatiefnemers te verhalen. Daartoe zal met inachtneming van artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening maken door burgemeester en wethouders namens de gemeente Zundert een overeenkomst over grondexploitatie (een zogenoemde anterieure overeenkomst) worden gesloten met betrekking tot de projectlocatie. Daarnaast worden in deze overeenkomst zaken geregeld omtrent planschade.

6.7. Procedure

6.7.1. Overleg

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is, dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure m.b.t. vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (conform Art. 3.8 Wro).

Het waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en de VROM-inspectie Regio Zuid worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De reacties van de diverse instanties zijn verwerkt in het Ontwerpbestemmingsplan.

6.7.2. Inspraak

In de Gemeentewet (artikel 150) is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De "Inspraakverordening gemeente Zundert" is vastgesteld op 5 februari 2004 en is per 1 april 2004 in werking getreden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken van week 47 2011 tot en met week 01 2012. Er zijn in deze periode geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Er is derhalve ook geen inspraakverslag opgesteld.

6.7.3. Overleg

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht. Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

Bijlages

B1. Foto's bestaande situatie en omgeving



B1. De entree naar het huis Bourgondië is een onregelmatige laan haaks op de Hellegatweg.



B2. De projectlocatie ligt nu braak en heeft een ruderaal karakter. Op de achtergrond een gemengd bos. In dit bos is het huis Bourgondië gelegen.



B3. De nog op de locatie aanwezige voormalige bedrijfswoning. Het betreft ene bungalow met een geringe beeldkwaliteit en in matige bouwkundige staat. Deze woning zal plaats maken voor de hier geplande nieuwbouwwoning met bijgebouw.

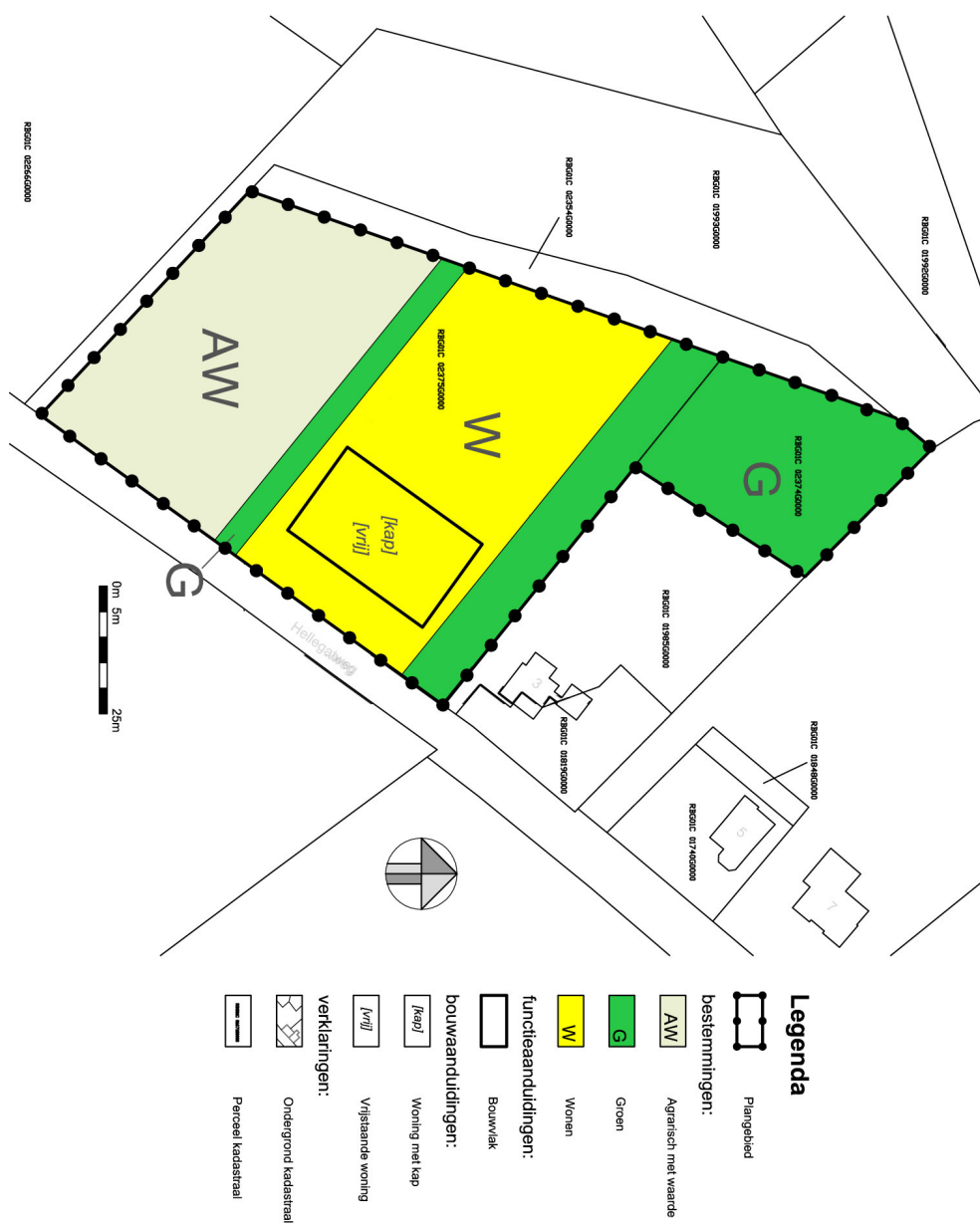


B4. De naast de projectlocatie gelegen woning Hellegatweg 3 betreft een kleine voormalige boerderij die nu in gebruik is als burgerwoning.



B5. De projectlocatie is gelegen op de overgang naar het open beekdal van de Bijloop. Deze waterloop zelf is hiervandaan niet zichtbaar. De bomen langs de Turfvaart begrenzen het uitzicht en benadrukken deze cultuurhistorische lijn in het landschap.

B2. Verbeelding



B3. Flora en Faunaonderzoek

Zie los bijgevoegd Rapport: 2011 / 028 / 01, Natuuronderzoek Hellegat.

B4. Bodemonderzoek Hellegatweg

Zie los bijgevoegd Rapport: 201701 - 07 Verkennend bodemonderzoek Hellegatweg 1A te Rijsbergen.

B5. Akoestisch onderzoek

Zie los bijgevoegd Rapport: 1011/087/RV Akoestisch onderzoek wegverkeers-
lawaai (fase 1), Nieuwbouwwoning Hellegatweg 1A Rijsbergen.

B6. Grondwateronderzoek

Zie los bijgevoegd Rapport: 1109/055/ML Briefrapport Grondwateronderzoek,
Hellegatweg 1A Rijsbergen.

opdrachtgever	't Meertje B.V.
project	BESTEMMINGSPPLAN HELLEGATWEG 1A
onderdeel	Bestemmingsplantoelichting
nummer	1003-A
datum	28 juni 2011 (bijgewerkt 26-10-2011 en 08-03-2012)

vastgesteld door Raad der Gemeente Zundert op 1 maart 2012

Gegevens aanvrager:

Naam:	't Meertje B.V.
	t.a.v. M.P.J.M. van den Berg
Adres:	Meerkensweg 9
Postcode en	
woonplaats:	5408 PB Volkel
Telefoon:	0413-272307
Gemachtigde/ adviseur:	P15 (stads)landschappen Postbus 1536 5602 BM Eindhoven ir. A.P.M. Beerendonk