

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Vervul 18a" Rijsbergen

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning mogelijk met Ruimte voor Ruimte titel op de planlocatie aan het Vervul in Rijsbergen. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "Vervul 18a" heeft van 16 juni 2022 tot en met 28 juli 2022 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl), in de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn in totaal 4 ontvankelijke zienswijzen ingediend.

In de voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. In de eerste kolom het nummer van de zienswijze, in de tweede kolom is de zienswijze samengevat en genummerd, in de derde kolom de beantwoording van de gemeente. Bij de beantwoording komt de nummering overeen met de nummering van de zienswijze. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. In het derde hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en waar de wijzigingen zichtbaar zijn het bestemmingsplan, de regels of de verbeelding.

De bijlagen waarnaar verwezen wordt in de beantwoording door de gemeente zijn in een apart bestand opgenomen.

Benadrukt wordt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

In totaal zijn er vier zienswijzen binnengekomen, respectievelijk op 19 juli en 26 juli, die allen ontvankelijk zijn.

	Samenvatting	Antwoord
Zienswijze 1	1.1 Er is onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van het bedrijf van reclamant. 1.2 Reclamant wijst op een uitspraak van de Raad van State uit 2020. Hier ging het over drift. Hieruit blijkt dat bij het bepalen van de afstand ook de tuin moet worden meegenomen. Reclamant maakt gebruik van verschillende gewasbeschermingsmiddelen voor zijn gewassen. Met de drift is hier te weinig rekening gehouden.	1.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is, met name in paragrafen 4.5 en 4.6, uitgebreid ingegaan op de inpasbaarheid van het woonperceel ten opzichte van aangrenzende functies en bedrijven. Daaruit volgen geen (extra) belemmeringen voor de ontwikkeling noch de betreffende aangrenzende bedrijven. 1.2 De betreffende zaak ging weliswaar over drift. Het gaat hierbij wel om Drift als gevolg van een boomkwekerij. Er is sprake van onduidelijkheid als het gaat om de locatiespecifieke eisen. Ter plaatse is sprake van een “Agrarische bestemming met groen-blauwe mantel”. Dit schrijft een passende agrarische bestemming voor, waarbij onduidelijk is wat onder passende agrarische bestemming moet worden verstaan. Deze onduidelijkheid moet leiden tot de conclusie dat boomteelt derhalve niet is uit te sluiten. Om deze reden is een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd naar de effecten en mogelijke maatregelen van drift. (Dit onderzoek is als bijlage aan deze Nota van Zienswijzen toegevoegd). Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen door drift vanwege aan de nieuwe woon- en tuinfunctie grenzende agrarisch bestemde gronden. Vanuit het voorzorgbeginsel geldt dat driftblootstelling zou klein mogelijk moet worden gehouden. De resultaten van het onderzoek geven duidelijk aan welke maatregelen genomen dienen te worden. Op basis van de aanbevelingen van het locatiespecifieke onderzoek zal een vanggewas worden geplaatst met een hoogte van een “één meter plus de hoogte van het teeltgewas” langs een aantal randen

	1.3 Er is ten onrechte geen rekening gehouden met stofoverlast. Als er machines over de droge zandgrond rijden, ontstaan hierdoor stofwolken. Ook deze kunnen voor overlast voor de te realiseren woning zorgen. Ook kunnen de werkzaamheden op het veld voor overlast zorgen. Reclamant denkt hierbij aan het plukken van aardbeien. Het plukken vindt plaats in grote groepen werknemers. Reclamant vreest klachten over overlast en inbreuk op de privacy. 1.4 Naar het oordeel van reclamant valt boomteelt onder ter plaatse passend agrarisch gebruik. In de toelichting op het ontwerpplan staat ook niet waarom het niet zou zijn toegestaan. Volgens reclamant moet er wél rekening worden gehouden worden met het feit dat ter plaatse al jarenlang boomteelt aanwezig is, voor het geval er als reden komt dat boomteelt ter plaatse niet is toegestaan. 1.5 Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor het realiseren van een ruimte voor ruimte woning. Het betreffende perceel ligt niet in de kernrandzone. Reclamant is van mening dat er ook geen sprake is van een	van het perceel aan het Vervul 18a. Zie tekening 7 in de bijlage van het onderzoek. Zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan 1.3 Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt geen richtafstand gegeven aan akkerbouwgronden en zijn dus ook geen richtafstanden gegeven aan het aspect "stof". De stofwolken die ontstaan door machines die over droge grond rijden, is dan ook geen planologisch afweegbaar aspect. Ter plaatse van de aangrenzende gronden is geen sprake van een zand- of grondbedrijf dat een grote mate van stof en daarmee aanzienlijke potentiële hinder kan veroorzaken. De afstand van de woonbestemming en tuin van de beoogde woning tot de akkerbouwgronden is minimaal 20 meter en bovendien wordt hier in het kader van het aspect "drift" een haag geplaatst waarmee het woonperceel wordt afgeschermd. Bovendien zijn de akkerbouwgronden slechts een beperkt deel van het jaar onbegroeid en droog waardoor stof kan ontstaan. Om bovengenoemde redenen blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Eventueel wil initiatiefnemer een overeenkomst sluiten waarin zij verklaren geen klachten of bezwaar in te dienen t.a.v. stof, geluid, drift of grote groepen. 1.4 Zie ook het antwoord onder 1.2. In de bijlage bij deze Nota wordt verder onderbouwd waarom boomteelt in de nabijheid van het plangebied niet is toegestaan. 1.5 In de toelichting is uitgebreid onderbouwd waarom ter plaatse sprake is van een bebouwingsconcentratie en waarom dit een geschikte locatie is waarmee voldaan wordt aan de RvR-regeling. De Ruimte-voor-Ruimte titel komt niet voort uit de sanering van het
--	--	---

	bebouwingsconcentratie, wat wel door de gemeente is gesteld. Reclamant is van oordeel dat de gemeente veel te makkelijk medewerking heeft toegezegd en dat dit ongewenste precedentwerking in het leven roept. Het gaat hier om een schuur op afstand en niet een volwaardig agrarisch bedrijf dat wordt gesloopt. De schuur hoorde bij een elders gevestigd agrarisch bedrijf. Op dit perceel stond het bestemmingsplan ook geen bedrijfswoning toe. Als in de plaats van de afgebroken schuur een woning komt, is er nauwelijks sprake van afname van bebouwing. 1.6 De landschappelijke inpassing kan voor schade zorgen. De gemeente stelt dat er met goede landschappelijke inpassing medewerking aan het plan kan worden verleend. Reclamant is van mening dat bij de landschappelijke inpassing te weinig oog is voor hem als agrariër. Het inpassingsplan voorziet in het realiseren van nieuw groen waaronder bomen. Beplanting aan de noordzijde kan voor schaduw hinder en bladval zorgen. Dit kan leiden tot schade aan zijn gewassen. 1.7 Er heeft geen goede omgevingsdialoog plaatsgevonden. Een verdiepingsdialoog is ten onrechte helemaal achterwege gebleven.	ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf. Elders is reeds een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende rechten gesaneerd. De betreffende rechten zijn in beheer van de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Daar heeft initiatiefnemer de RvR-titel aangekocht. Hierdoor staat vast dat er reeds (elders) aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit is behaald. Een andere voorwaarde voor de realisatie van een RvR woning is de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van het planvoornemen. Ook de sloop van de bestaande opstallen maakt onderdeel uit van de kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied waarmee de nieuwe woning in combinatie met de landschappelijk inpassing mogelijk wordt gemaakt. Er worden minder vierkante meters aan bebouwing teruggeplaatst dan nu het geval is. Er wordt dus dubbele kwaliteitswinst behaald. Dit terwijl artikel 3.79 lid 3 van de Iov nadrukkelijk bepaalt dat bij de toepassing van dit artikel de bepalingen inzake kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9) en zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6) niet van toepassing zijn. 1.6 Ook binnen de huidige bestemming is de aanplant van bomen toegestaan. Daarnaast is deze reactie in tegenspraak met het bezwaar onder 1.1. Initiatiefnemer gaat desalniettemin graag met bezwaarmaker in gesprek om te bekijken of aanpassing mogelijk is en er minder hinder/schade als gevolg van de landschappelijke inpassing mogelijk is. 1.7 Met de goedkeuring van het principeverzoek zijn er tevens afspraken gemaakt over de uitvoering van een omgevingsdialoog. Deze is uitgevoerd in april 2021. De participatieleidraad van de gemeente Zundert is vastgesteld op 21 oktober 2021. De omgevingsdialoog is uitgevoerd conform de afspraken die zijn gemaakt. Er zijn geen aanvullende voorwaarde gesteld door de gemeente Zundert, anders dan de richtlijnen van die tijd. De uitvoering van de omgevingsdialoog is getoetst en akkoord bevonden. Er is ruimte geboden aan omwonenden voor aanvullingen/opmerkingen. Reclamant heeft ook
--	---	--

		aanvullingen op het verslag toegevoegd. De verslagen zijn door geïnterviewden (dus ook reclamant) ondertekend.
--	--	--

Zienswijze 2	2.1 Het is goed op de hoogte te zijn van de voorgeschiedenis, met name omdat daaraan onder 1.4. van de raadsmededeling van 1 juni 2022 uitdrukkelijk wordt gerefereerd, zonder dat die voorgeschiedenis met de raad wordt gedeeld. Hierbuiten geeft reclamant een beschrijving van de voorgeschiedenis. 2.2 De initiatiefnemer is – anders dan de indruk van onervarenheid die initiatiefnemer tijdens het inspreken in De Ronde ten toon spreidde- een door de wol geverfde projectontwikkelaar. Reclamant verwijst naar een project in Waalwijk. 2.3 Elke schuur kan met een beroep op het onderhavig ontwerpplan van een agrarisch bedrijf worden afgesplitst en vervolgens tot zelfstandige woning worden omgevormd, ondanks dat van bedrijfsbeëindiging geen sprake is. 2.4 Een en ander is onverenigbaar met de doeleinden die in de Interim Omgevingsverordening en de structuurvisie van de provincie zijn neergelegd. Het is onaannemelijk dat volgens het ontwerpplan de provincie geen problemen zou hebben of kunnen hebben met het ontwerp bestemmingsplan. 2.5 Gebleken is dat het door het gemeentebestuur bij de raad ingediende ontwerpplan op diverse punten afwijkt van het op RuimtelijkePlannen.nl gepubliceerde plan.	2.1 De voorgeschiedenis van het betreffende perceel is niet relevant voor deze procedure. 2.2 De achtergrond van initiatiefnemer speelt geen rol in deze procedure. Gemeente is van mening dat dit een passende functie op deze locatie betreft en dat de RVR-regeling hier de juiste voorwaarden en eisen stelt waaraan voldaan wordt. 2.3 Op basis van het huidige provinciale beleid is de realisatie van een extra woning alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid onderbouwd hoe hieraan voldaan wordt. Zie ook het antwoord onder 1.5. 2.4 Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de provincie Noord-Brabant voorgelegd. De provincie heeft aangegeven dat zij van oordeel is dat er sprake is van een aanvaardbare planlocatie binnen een bebouwingsconcentratie die geschikt is voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning. Zie ook toelichting bestemmingsplan 2.5 Niet duidelijk is waar de stelling vandaan komt dat er 2 verschillende versies circuleren. De versie die is gepubliceerd en officieel ter inzage is gelegd is de officiële en juridisch bindende versie.
---------------------	--	--

	2.6 In het ontwerpplan wordt het perceel nagenoeg geheel bestemd met een nieuwe bestemming Wonen. De bestemming Groenblauwe mantel wordt dus grotendeels wegbestemd. 2.7 Het ontwerpplan is in strijd met het bepaalde in art. 3.6. Interim Omgevingsverordening. Er wordt bovendien nieuw ruimtebeslag gecreëerd in strijd met het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik neergelegd in de lov. 2.8 Het oppervlak van de schuur is niet 920 m², maar 725 m². De aanbouw die aan de schuur is gebouwd, is illegaal en behoort als bestaande bebouwing niet mee te tellen.	2.6 In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op het provinciale beleid en hoe het plan daarmee in overeenstemming is. Zie verder ook de antwoorden onder 2.4 en 2.51. Ondertussen is initiatiefnemer wel tot de conclusie gekomen dat een minder groot gedeelte van het perceel bestemd moet worden vals 'Wonen'. Dat houdt ook in dat een minder groot oppervlak van de bestemming 'Agrarische met waarden – Groenblauwe mantel' komt te vervallen. Zienswijze heeft geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan 2.7 Art. 3.6 gaat in op de regels omtrent zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 3.2.2. wordt onderbouwd waarom er in het kader van dit bestemmingsplan sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. 2.8 Wij baseren ons voor de oppervlakte van het betreffende pand op de database van "Basisregistratie Adressen en Gebouwen" (BAG 2.0), waarin ingemeten oppervlakten van gebouwen officieel zijn opgenomen. Op basis van deze database kent het pand een totale oppervlakte van 920 m².  In het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering, is het niet relevant of de bestaande bebouwing hier legaal of illegaal is gerealiseerd. De bestaande achterstallige bebouwing heeft een oppervlak van 920 m² en zal worden gesloopt.
--	---	---

	2.9 Uit de tekening blz. 12 bijlage blijkt dat aan de westzijde geen enkele landschappelijke inpassing plaatsvindt vanwege beoogd vrij uitzicht naar de achterliggende akkers. 2.10 Het aankopen van een bouwtitel neemt niet weg dat het plan in strijd is met art. 3.68 IOV. Een bouwtitel maakt geen deel uit van het ontwerpplan en maakt zulks niet anders. 2.11 Uit de foto's blijkt niet anders dan dat de schuur landschappelijk wás ingepast aan diverse zijden voordat de initiatiefnemer rigoreus overging tot het kappen van bomen en struiken. 2.12 In de bijlage Landschappelijke Inpassing wordt ten onrechte gesteld dat de ruime zichtlijn die de straat vormt door het ontwerpplan wordt gehandhaafd en versterkt, hetgeen echter juist niet het geval is. Van een versterking van de bomenlaan is geen sprake, omdat er in het verlengde van de laanbomen een woning, bijgebouw, een oprit en een hellingbaan zijn gepland. De plaats van het bijgebouw verstoort de zichtlijn. 2.13 De gemeente heeft ondanks de geuite zorgen van reclamant nimmer enige aandacht besteed aan de toestand van het asbest dak. De gemeente betwistte in een procedure bij de Raad van state gevoerd in 2013 zelfs dat	2.9 Het is inderdaad de bedoeling om, ook in het kader van de het handhaven van het uitzicht op het achterland, aan de westzijde geen beplanting aan te brengen. Overigens zullen hier wel zonnepanelen worden gerealiseerd. Gezien de beperkte hoogte (1,20 meter) van deze zonnepanelen beperken deze het uitzicht niet. Zie ook de tekening in bijlage 2 van deze Nota. Het is geenszins vereist dat de landschappelijke inpassing het gehele perceel omringt. Echter het onderzoek naar drift heeft geleid tot het plaatsen van een haag. Zie ook punt 1.2 2.10 Art 3.68 van de lov wordt hier niet toegepast. Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt op basis van artikel 3.79 van de lov waarin is geregeld dat de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte-kavel in het Landelijk gebied onder de gestelde voorwaarden mogelijk is. Zie verder de antwoorden onder 1.5 en 2.3. Artikel 3.79 lid 3 onder c lov bepaalt expliciet dat artikel 3.68 lid 1 onder a niet van toepassing is bij de toepassing van artikel 3.79. 2.11 Het klopt dat de planlocatie enigszins groen was omkaderd. Deze begroeiing was echter slecht onderhouden waardoor veel wildgroei was ontstaan. Bovendien waren de struiken en coniferen niet inheems en behoren deze niet tot de soorten die men in dit gebied graag ziet bij een landschappelijke inpassing. Er zijn enkele fijnsparren gekapt, waarvoor een kapvergunning is verleend. Veel van deze bomen waren ziek en daardoor onstabiel. Ook zijn struiken en coniferen verwijderd, hiervoor is geen vergunning nodig. 2.12 De in het ontwerpbestemmingsplan toegevoegde landschappelijke inpassing is door verschillende deskundigen binnen de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. De nieuwe bomen zullen de bestaande weg Vervul begeleiden en vormen daarmee een versterking van bestaande bomenlaan. 2.13 Het dak van de bestaande loods bestaat inderdaad grotendeels uit asbest. Dit is ook als zodanig beschreven in de toelichting en onderzoeken zijn uitgevoerd. Het is ook initiatiefnemer er alles aan
--	--	--

	het dak uit asbest golfplaten bestaat, welke betwisting door de Raad van State uiteraard werd verworpen. 2.14 Om te mogen bouwen met de RvR regeling moet er 1.000 m² staloppervlakte van een intensieve veehouderij gesloopt worden en 3500 kg fosfaatrechten uit de markt worden gehaald. Er wordt geen 1.000 m² gesloopt en er is nimmer ter plaatse een intensieve veehouderij geweest laat staan legaal gevestigd. De aankoop van een bouwtitel staat in geen enkel verband met ruimtelijke kwaliteit ter plaatse of in de directe omgeving van de voorgenomen bouw. Daarom is de aankoop van een bouwtitel rechtens niet relevant en kan zodanige aankoop niet een uitzondering rechtvaardigen op het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik en de hoofdregel dat nieuwe woningen in het buitengebied tegengegaan moeten worden. 2.15 <i>“De woning wordt gepositioneerd binnen één samenhangend erf dat aansluit op de bestaande korrelgrootte en leidt tot een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet van het bebouwingslint.”</i> Hiervoor is gesteld dat de korrelgrootte van het bouwplan juist in het geheel niet past bij de omliggende woningen en de overige woningen op het Vervul. Wat met ‘één samenhangend erf’ wordt bedoeld is volstrekt onduidelijk en onbegrijpelijk. 2.16 <i>‘Hiermee kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet geheel past (niet in een kernrandzone)’</i> ‘Niet geheel past’ is onjuist en moet zijn in het geheel niet gepast. 2.17 Gelet op de onverenigbaarheid van het plan met het onder 3.3. van de toelichting genoemde gemeentelijk beleid is de opmerking dat het plan is gelegen binnen een bebouwingslint volgens de provinciale regeling rechtens niet relevant. Het plan ligt níét in een bebouwingslint in de zin van de provinciale regeling.	gelegen om het asbest dak zo spoedig mogelijk te saneren. De voorbereidende werkzaamheden hiervoor zijn ook al begonnen. 2.14 Zie ook het antwoord onder 1.5, 2.3 en 2.7 2.15 Zie het antwoord onder 1.5. Aan de Vervul staan verschillende vrijstaande panden met een vergelijkbaar oppervlak. Onder een samenhangend erf wordt een afzonderlijk perceel bedoeld dat voor één functie (in dit geval wonen) wordt gebruikt. 2.16 Dit is een mening van reclamant. De gemeente is een andere mening toegedaan. Zie daarvoor ook de antwoorden onder 1.5, 2.3, 2.4 en 2.30. De ontwikkeling geeft een logische afronding van een bebouwingsconcentratie. Een bebouwingsconcentratie is blijkens art. 1.1 van de lov onder andere een bebouwingslint. Daarvan is aan de Vervul sprake. 2.17 Zie ook het antwoord onder 1.5 en 2.3.
--	--	--

	2.18 Voorts wordt inbreuk gepleegd op de transparantieregel omdat de transparantie tussen de bestaande bebouwing wordt verminderd. Er ontstaat immers een bouwvlak met meerdere, verspreide gebouwen in plaats van één schuur. 2.19 De stelling <i>‘Omdat de locatie niet is gelegen in de kernrandzone vraagt de gemeente een extra inspanning ten aanzien van de landschappelijke inspanning’</i> is een onbegrijpelijke stelling, omdat het bouwplan in strijd is met het gemeentelijk beleid moet er extra landschappelijk worden ingepast. 2.20 In welk opzicht de inpassing in casu een extra inspanning zou vormen is niet duidelijk. Er is ten opzichte de bestaande situatie juist géén betere landschappelijke inpassing zoals hiervoor reeds is toegelicht. De bijlage Landschappelijke inpassing is onbeduidend. 2.21 Er is geen sprake van een landschappelijke meerwaarde en geen landschappelijke inpassing. 2.22 <i>‘Daarnaast is een berekening inspanning meerwaardecreatie uitgevoerd’.</i> Een berekening is niet aan het ontwerpplan toegevoegd. Opmerking is niet relevant. Wel is duidelijk dat de initiatiefnemer voor een zeer bescheiden prijs en een veel lagere dan de marktwaarde, agrarische grond in bouwgrond om kan zetten. 2.23 De uitkomsten van de pilot voor wat betreft het gebied Pannenhoeef-Oost geeft geen enkele steun aan de ontwikkeling zoals die met het voorliggende besluit wordt beoogd. Integendeel: het plan is in strijd met de letter en de ‘geest van’ de Pilot deel Pannenhoeef-Oost.	2.18 Bestreden wordt dat inbreuk wordt gepleegd op de transparantieregel/het zicht vanuit Vervul door het planvoornemen minder zal worden. Ter plaatse is een grootschalige loods aanwezig en was sprake van hoge coniferen waardoor zicht op het achterland onmogelijk was. Er komt kleinschaligere woonbebouwing terug en er vindt landschappelijke inpassing plaats. 2.19 De extra inspanning bestaat, naast de landschappelijk inpassing, uit een investering van 25% van de bestemmingswinst in het landschap binnen de gemeente Zundert. De sloop van de bestaande panden (met asbest dakplaten), het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan alsmede het aanplanten en onderhouden van het landschap voor een periode van 8 jaar mag daarbij als investering worden gezien. In onderhavige situatie blijft nog een bedrag over dat initiatiefnemer zal storten in het landschapsfonds van de gemeente Zundert. Het voorgaande is tevens in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd. 2.20 Zie de antwoorden onder 2.12 en 2.19. 2.21 Zie de antwoorden onder 2.12 en 2.19. 2.22 De berekening maakt als zodanig inderdaad geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Indien gewenst kan reclamant zich melden bij de gemeente voor het inzien van deze berekening. De betreffende gronden waren openbaar te koop gezet door de voormalige eigenaar. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om deze gronden aan te kopen, met welk doel dan ook. 2.23 Het plangebied van het bestemmingsplan ‘Vervul 18a’ is niet gelegen binnen het casus-gebied “Pannenhoeef-Oost”. De uitkomsten van die Pilot zijn dan ook niet relevant in het kader van deze ontwikkeling.
--	---	---

	2.24 De richtlijnen voor de ontwikkeling 2021-2035 is dan ook volgens het verslag van de Pilot Vitaal Buitengebied: <i>In beginsel geen nieuwe woningen, tenzij de bouw gepaard gaat met een afgewogen combinatie van substantiële sloop van gebouwen in het gebied zelf, [®] invulling van de wateropgave en substantiële kwaliteitsverbetering van natuur en landschap in het gebied. Behoud van uitzicht op landschap. Bewoning bij voorkeur clusteren op of bij het bouwvlak en deze zodanig situeren dat ze het huidige uitzicht op het landschap zo weinig mogelijk belemmeren en waar mogelijk zichtlijnen versterken.</i> 2.25 Van een bebouwingslint in de zin van de provinciale regeling is geen sprake. De afstand tussen de diverse percelen c.q. bebouwing aan weerszijden van de weg is daarvoor te groot. 2.26 De relevantie van de opmerking over het directe zicht op het perceel en de bestaande grootschalige bebouwing vanuit de Ettensebaan is onduidelijk. Vanaf de Ettensebaan naar de schuur is de afstand hemelsbreed meer dan een kilometer met tussenliggend weilanden en landschapselementen. 2.27 Gelet op het ontwerpplan waarin is opgenomen dat doorzicht naar de akkers ten westen van het perceel behouden dient te worden, blijft het gewraakte zicht vanuit de Ettensebaan op het perceel bestaan. Zicht dan niet naar de schuur maar naar daarvoor in de plaats komende gebouwen en bouwwerken. 2.28 Doorzicht vanuit de weg Vervul naar de akkers aan de westzijde wordt aanmerkelijk minder door de bouwplannen. 2.29 Wat de ligging van “het beekdal” te maken heeft met het peil van de woning is niet duidelijk, laat staan dat “het beekdal” tot verhoging van het bouwpeil zou moeten leiden. Bouwen 75 cm boven peil belemmert het zicht op het beekdal en belemmert het uitzicht van de woningen Vervul 20, 18 en 5.	2.24 In de toelichting van het bestemmingsplan is beargumenteerd dat het planvoornemen aan deze eisen voldoet. In de bestaande (voormalige) situatie is geen sprake van uitzicht op het landschap. De huidige bebouwing van de loods en de inmiddels gekapte coniferen zorgden ervoor dat uitzicht vanaf Vervul op het landschap ter plaatse niet mogelijk was. Dit is al verbeterd doordat de coniferen inmiddels zijn verwijderd. 2.25 Zie ook het antwoord onder 1.5. In de toelichting is uitgebreid onderbouwd waarom ter plaatse sprake is van een bebouwingsconcentratie en waarom dit een geschikte locatie is waarmee voldaan wordt aan de RvR-regeling. 2.26 Het gaat er in deze context niet om dat er direct zicht is vanaf de Ettensebaan maar vanuit de richting van de Ettensebaan, rijdende over de straat Vervul, komt de huidige grootschalige bebouwing binnen het plangebied in zicht. 2.27 De gemeente en initiatiefnemer zijn van mening dat het zicht wel degelijk wordt verbeterd door, enerzijds door de sloop van vervallen opstallen, en anderzijds de realisatie van een kleinschaligere nieuwe woning die landschappelijk wordt ingepast. 2.28 Zie het antwoord onder 2.18 en 2.27 2.29 Voor het geval dat zich extreme regenval (o.a. t.g.v. klimaatverandering) zou voordoen, met als mogelijk gevolg wateroverlast vanuit het Beekdal, is in dit bouwplan gekozen voor een enigszins verhoogde ligging t.o.v. de aangrenzende weg. Door verschillende deskundige afdelingen van de gemeente is het bouwplan (ook ten aanzien van het peil) als acceptabel en
--	--	--

	De bestaande woningen zijn aanmerkelijk lager dan de in het plan voorziene bouwhoogte van "circa" 9 meter. In aanmerking dient nog genomen te worden de mogelijke verhoging van die hoogte bij omgevingsvergunning. De beoogde peilverhoging valt uit de toon bij de overige bestaande woningen en bij het landelijk karakter van de omgeving. Het is kennelijk de bedoeling dat de gebouwen van initiatiefnemer <u>uittoren</u> boven de andere woningen. 2.30 Een hellingbaan valt volledig uit te toon van de omgeving. Dergelijke voorzieningen passen niet bij het landelijk karakter van de betreffende locatie in het buitengebied, in het bijzonder niet bij de landelijke weg. De hellingbaan is blijkens de tekeningen gesitueerd in het verlengde van en kort tegen de weg Vervul waar deze een haakse bocht maakt. Agrarisch bestemmingsverkeer kan gelet op de geringe breedte van de weg al zeer moeilijk manoeuvreren bij die haakse bocht. Oprit en hellingbaan leiden tot een verkeersgevaarlijke situatie. 2.31 De woning is getekend op korte afstand in de bocht van de weg en zodanig dat de in de planregels voorgeschreven minimale afstand van de as van de weg duidelijk niet in acht wordt genomen. 2.32 Het belang van zichtlijnen, openheid naar het landschap e.d. wordt ermee gediend gebouwen op de plaats van de schuur te situeren, evenwijdig aan doch niet in of nabij de bocht van de weg. De huidige schuur ligt	inpasbaar beoordeeld. De welstandscommissie geeft het bouwplan, inclusief de ligging t.o.v. peil, beoordeeld en akkoord bevonden. 2.30 Door verschillende deskundige afdelingen van de gemeente is het bouwplan als acceptabel en inpasbaar beoordeeld. Bovendien moet worden opgemerkt dat het wegverloop niet wordt aangepast dus heeft het planvoornemen geen invloed op het manoeuvreren met agrarisch wegverkeer. 2.31 In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat "de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m;". Ook is in de regels van het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid overgenomen van de geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (en dus voor iedereen in het buitengebied gelijk is): <i>"Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:</i> <i>4.2.1 sub a voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast.</i> <i>Het uiteindelijke bouwplan zal aan deze regels worden getoetst en indien nodig zal een kortere afstand tot de as van de weg vergund worden mits aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.</i> <i>De omgevingsvergunning zal hieraan worden getoetst."</i> Met deze afwijkmogelijkheid kan het bouwplan gerealiseerd worden. 2.32 Met de situering van de gebouwen wordt tegemoet gekomen aan de wens van andere omwonenden om de nieuwbouw verder van hun perceel te plaatsen (zie omgevingsdialoog). De zichtlijnen zijn juist wel intact gebleven, als beschreven in de toelichting van
--	---	--

	evenwijdig aan de weg. De beoogde woning juist niet, hetgeen ongewenst is. 2.33 Een inhoud van 1.000 m³ wijkt af van de omliggende bebouwing. Het geldende bestemmingsplan buitengebied uit van een maximale inhoud voor woningen van 750 m³. Daaraan had een ieder voorheen zich in het buitengebied aan te houden. 2.34 Over het bijgebouw dat aan de noordzijde van het perceel is geprojecteerd ontbreekt ten onrechte elke informatie qua bouwmassa en bouwhoogte. Gezien de tekeningen zou het bijgebouw ongeveer een oppervlakte hebben van iets meer dan de helft van het hoofdgebouw. Ook voor wat betreft het hoofdgebouw ontbreekt elke informatie over maatvoering. 2.35 De bouwmassa wijkt aanmerkelijk af van de woningen Vervul 18 en 20. Niet valt in te zien dat een bouwmassa van 1.000 m³ in overeenstemming met het landelijk karakter van de plaatselijke omgeving is. Over de exacte maatvoering van de geprojecteerde gebouwen wordt zoals gezegd ten onrechte geen informatie gegeven. 2.36 Een adviesbesluit van een welstandscommissie met betrekking tot goedkeuring van de tekeningen 2.5. en 2.6. maakt geen deel uit van het ontwerp plan. De opmerking is derhalve niet relevant. 2.37 De landschappelijke inpassing heeft volgens reclamant enkel betrekking op de zuidzijde van het perceel. De aanplant van 10 beuken is sowieso nodig vanwege een herplantplicht met betrekking tot de aanwezige 28 sparren van forse omvang die de initiatiefnemer wil gaan kappen. Hetgeen aan groenvoorziening in het vooruitzicht wordt gesteld, is een grote achteruitgang ten opzichte van de situatie die bestond vóórdat de initiatiefnemer vooruitlopend op de onderhavige planprocedure tot kappen van bomen en stuiken op het perceel overging.	het bestemmingsplan. Zie verder het antwoord onder 2.18, 2.27 en 2.30. 2.33 Met een maximale inhoud van 1.000 m³ wordt voldaan aan de eisen op basis van de RvR-regeling. 2.34 In de regels van het bestemmingsplan is de maximale maatvoering vastgelegd overeenkomstig de regeling die standaard binnen woonbestemmingen in de gemeente Zundert gebruikt wordt. 2.35 Zie antwoord onder 2.30. Op de verbeelding in combinatie met de regels is de maximale bouwmassa vastgesteld. 2.36 Welstand heeft positief besloten over het planvoornemen. Daarmee is het relevant te benoemen wanneer men daartoe heeft besloten. 2.37 Zie antwoord onder 2.11 en 2.12.
--	--	--

	2.38 De verwijzing naar 3.80 IOV is gedateerd. Bedoeld zal zijn 3.79. Gelet op het standpunt dat GS naar aanleiding van de besluitvorming met betrekking tot onderhavig perceel altijd heeft genomen, is het ten zeerste onaannemelijk dat de onderhavige locatie planologisch thans aanvaardbaar zou zijn ten behoeve van een ruimte voor ruimte kavel. 2.39 De opmerking dat de gemeente Zundert momenteel met de Pilot Vitaal Buitengebied juist zoekt naar mogelijkheden voor initiatieven, is eveneens irrelevant. Het ontwerpplan is in strijd met de uitkomsten van die Pilot. 2.40 Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van beëindiging van een agrarisch bedrijf. Daarmee komen alle verkeersbewegingen van en naar de locatie ten behoeve van het agrarisch bedrijf te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen bij een woning is echter aanzienlijk minder dan die bij een bedrijf. Het aantal verkeersbewegingen bij een agrarisch perceel op afstand is doorgaans minder dan bij een hoofdperceel. Een en ander hangt af van de aard van het agrarisch bedrijf. De stelling is in zijn algemeenheid derhalve niet juist en relevant. 2.41 <i>“Het perceel zal in de nieuwe situatie via twee opritten bereikbaar zijn.”</i> De knelpunten in de ontsluiting van het perceel zijn evident gezien de bocht in de weg, de smalle breedte van de weg en twee opritten die daarop zijn voorzien, zulks nevens de bestaande uitritten van de woningen Vervul 5 en 20, die op korte afstand al uitwegen op het Vervul. In de bijlage bij de Landschapsvisie staat overigens dat per bouwblok maximaal één inrit op de openbare weg mag. 2.42 Het ontwerpplan is in strijd met de Landschapsvisie die beoogt dichte bebouwing in het buitengebied tegen te gaan en te voorkomen dat bouwblok tegen bouwblok komt te liggen.	2.38 In de toelichting van het bestemmingsplan zoals gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl wordt ingegaan op artikel 3.79. Niet duidelijk is dan ook wat met deze opmerking wordt bedoeld. Het lov betreft provinciaal beleid. Zie verder ook het antwoord onder 2.4 en 2.6. 2.39 Het is relevant om aan dit beleid te toetsten aangezien het planvoornemen past in de geest van de betreffende Pilot. In de toelichting is reeds uitvoerig aangegeven hoe aan het beleid conform de Pilot wordt voldaan. Het is niet zinvol die onderbouwing hier te herhalen. 2.40 Volgens het vigerende bestemmingsplan, wordt agrarische bedrijfsvoering (met bijbehorende verkeersbewegingen) toegestaan. Het is vaste rechtspraak dat moet worden uitgegaan van de planologische mogelijkheden en niet de feitelijke situatie. Na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is een dergelijke functie niet meer mogelijk. Dit is een gebruikelijke en juridisch correcte vergelijking en daardoor een relevante stelling. 2.41 De regeling waar reclamant op doelt heeft betrekking op natuurgebieden en historische landgoederen. De Vervul hoort hier niet toe. De Vervul is een doodlopende straat waarbij het bedoelde perceel vrijwel aan het einde ligt, de verkeersintensiteit is erg laag, de geschetste opritten zullen geen probleem vormen voor de op- en afritten bij Vervul 5 en 20. Overigens zijn er legio voorbeelden waarbij opritten van verschillende percelen naast elkaar zijn gesitueerd. Meerdere percelen binnen de bebouwingsconcentratie aan Vervul zijn voorzien van 2 (of meer) opritten. 2.42 Deze opmerkingen in de Landschapsvisie betreffen het boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) en de boomteelt. 2.42 Zie ook antwoord onder 2.18. De nieuwbouw vervangt een schuur welke groter is dan de beoogde
--	--	--

	In de visie wordt als een bedreiging aangemerkt dat bestaande wegen dichtbebouwde linten worden. <i>2.43 'In de omgeving van het plangebied zijn, op basis van het geldende planologisch regime, nergens boomteeltbedrijven toegestaan. Het aspect drift vormt dan ook geen probleem voor deze ontwikkeling.'</i> De stelling is onjuist. In de omgeving van de projectlocatie zijn boomteeltbedrijven werkzaam althans kunnen en mogen aldaar uit hoofde van de geldende bestemmingen werkzaam zijn. Zulks is in overeenstemming met de geldende planregels, in bijzonder met de bestemming Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel. De geprojecteerde woning vormt voor al de percelen aan de west-, noord- en zuidzijde een beperking m.b.t. elke vorm van teelt. <i>2.44 'Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de instandhouding van de genoemde cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.'</i> De schuur vormt uit cultuurhistorisch oogpunt een voorbeeld van een traditionele veldschuur met hout en steen gebouwd en met karakteristieke gebinten en heeft als zodanig cultuurhistorische waarde. Het plan dat voorziet in sloop van de schuur heeft weldegelijk een negatieve invloed uit cultuurhistorisch oogpunt. <i>2.45 'Met de realisatie van de woning wordt voorzien een deel van de actuele volkshuisvestelijke opgave.'</i> De realisatie van RvR woningen met de aankoop van bouwtitels gaat ten koste van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Bij dit aspect heeft de initiatiefnemer geen enkel belang en dat is in diens ontwerpplan dan ook niet meegenomen. Als de bouwtitel niet is verkregen/verworven door sanering van opstallen en inlevering fosfaatrechten buiten de reconstructiegebieden (West-Brabant) zal realisatie van de bouwtitel ten koste gaan van het gemeentelijk woningbouwprogramma.	woningbouw, dus is er alleen maar een afname van de dichte bebouwing. Daarnaast wordt voldaan aan de RvR-regeling. 2.43 Zie bijlage 1 bij deze nota en de antwoorden onder 1.2 en 1.4. 2.44 De schuur heeft geen beschermde status (monumentaal, cultuurhistorisch). Ook is het pand niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het planvoornemen heeft dan ook geen invloed op eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Zie ook het antwoord onder 3.20. 2.45 Het planvoornemen voldoet aan de RvR-regeling. Zie ook antwoorden onder 1.5 en 2.3. Verder voorziet het planvoornemen in de realisatie van een extra woning. Daarmee wordt voorzien in een behoefte. Eigenaren zullen (na voltooiing van de nieuwbouw) hun huidige woning verkopen, de nieuwe bewoners van de huidige woning zullen een verschuiving op de woningmarkt teweegbrengen.
--	--	--

	2.46 Zoals gesteld is de schuur niet als een vervallen bouwwerk aan te merken. Het verzuimen van onderhoud aan een gebouw mag uiteraard niet beprijsd worden met een lucratieve bestemmingswijziging. Anders is het hek van de dam in het buitengebied. 2.47 <i>“Aan de westzijde en noordzijde van het plangebied zullen 73 zonnepanelen op frames worden gesitueerd. Overigens zijn deze zonnepanelen toegestaan binnen de geldende en toekomstige bestemming “Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel”</i> De opmerking dat in de geldende bestemming zonnepanelen op frames zijn toegestaan is niet juist. Gelet op de omvang en oppervlakte wordt een zonnepark beoogd. Het zonnepark is voorts in strijd met de Landschapsvisie, met de uitgangspunten en randvoorwaarden uit de visie Zonne-energie alsmede met art. 3.41 IOV. 2.48 In de rapportage “Omgevingsdialoog” wordt in de inleiding verwezen naar overleg dat Koolwijk met de gemeente in 2019 zou hebben gehad en waarin op 18-04-2019 bevestigd zou zijn door de gemeente dat een ruimte voor ruimte woning “ambtelijk voorstelbaar” wordt geacht. De betreffende brief is door ondergetekende omwonende opgevraagd doch tot dusverre niet ontvangen. 2.49 Aangezien in het rapport omgevingsdialoog persoonsgegevens en adressen zijn geanonimiseerd kan het rapport niet worden geverifieerd. 2.50 Het rapport is niet in overeenstemming met de vereisten die de gemeente aan een omgevingsdialoog stelt.	2.46 Bij aankoop door huidige eigenaren, was de schuur al in slechte staat. Na een storm begin dit jaar is dit slechter geworden. Onder andere heeft een van de dakspanten onvoldoende constructieve oplegging op de buitenmuur en de reeds aanwezige scheur in de dragende kopgevel is groter geworden. Overigens is de staat van de betreffende bebouwing relevant in het kader van kwaliteitsverbetering ter plaatse. Het is aan eigenaar van de gronden en opstallen om een overweging te maken de bebouwing al dan niet te slopen. Het betreft immers geen waardevolle bebouwing. 2.47 Zonnepanelen zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze zijn binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Groenblauwe mantel' toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Mogelijk dient voor de realisatie van de zonnepanelen binnen deze bestemming wel een vergunning te worden aangevraagd conform artikel 3.7 van het bestemmingsplan. Hiervoor zal zonodig een separate procedure worden doorlopen. Bestreden wordt overigens dat hier sprake is van een zonnepark. De opbrengst van de beoogde zonnepanelen is bedoeld voor eigen gebruik en past binnen de duurzaamheidsambitie van de gemeente Zundert. Niet duidelijk is waarom de realisatie van zonnepanelen op eigen terrein strijd zou zijn met de Landschapsvisie. 2.48 Helaas hebben we de betreffende brief tot op heden nog niet kunnen achterhalen. De verwijzing naar die brief zal dan ook uit de rapportage worden geschrapt. Deze zienswijze heeft geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan 2.49 Anonimisering is verplicht in het kader van de AVG. 2.50 Reclamant heeft niet gemotiveerd waarom het rapport van de omgevingsdialoog niet aan de voorwaarden van de gemeente zou voldoen. Correct is dat, als gevolg van corona, er geen plenaire
--	---	---

	Reclamant is van mening dat direct omwonenden een zwaardere stem moeten hebben dan bewoners die op grote(re) afstand van de projectlocatie woonachtig zijn en die wellicht bestuursrechtelijk niet eens als belanghebbende zijn aan te merken. Dat onderscheid is in het rapport niet gemaakt. Het rapport over de omgevingsdialoog en het cirkeldiagram daarin geven aldus een misleidend beeld. 2.51 Gemeente Zundert vindt het van belang dat bij planontwikkelingen aandacht wordt besteed aan voldoende ruimte voor groen en water. Bij het ontwerpplan is een landschappelijk inpassingsplan gevoegd. Op pag. 10 van het landschappelijke inpassingsplan wordt aangegeven dat de bestemming “Agrarisch met waarden-groenblauwe mantel” niet gewijzigd zal worden. Op de verbeelding ernaast (afb. 5) is te zien dat de Groenblauwe mantel nagenoeg geheel verdwenen is en dus fors gewijzigd is. De tekst komt dus niet overeen met afbeelding 5. De verbeelding dient aangepast te worden aan de tekst. 2.52 Onder 3.7 is afgeweken van 8.7.1. van het geldende bestemmingsplan: het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakken van	sessies konden worden gehouden. Door middel van de gevoerde omgevingsdialoog is iedere belanghebbende echter, voor het moment waarop de dialoog is gevoerd, op correcte en volledige wijze door initiatiefnemer geïnformeerd. Het doel van de omgevingsdialoog is het voor dat moment zo goed en volledig mogelijk informeren van omwonenden en belanghebbenden en het krijgen van eventuele input voor de planontwikkeling. Het doel is niet de goedkeuring van omwonenden en belanghebbenden te krijgen. De informatie die ten tijde van de omgevingsdialoog is versterkt, was voor dat moment volledig. Daarna is initiatiefnemer pas aan de slag gegaan met uitwerking van de plannen met een architect en landschapper en de gemeente. Het is ieders recht om gedurende een procedure van mening te veranderen, in positieve of negatieve zin. Vandaar ook dat belanghebbenden op verschillende momenten de mogelijkheid hebben om hun mening kenbaar te maken. 2.51 Het is inderdaad niet correct dat de bestemming “Agrarisch met waarden – groenblauwe mantel” niet gewijzigd wordt. Dit zal in de tekst worden gecorrigeerd. Daarnaast wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de onderbouwing waarom wijziging van deze bestemming hier acceptabel is. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels wordt uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden. Daarmee is deze landschappelijke inpassing voldoende juridisch geborgd. Daarnaast is ook anterieur met initiatiefnemer afgesproken dat deze landschappelijke inpassing moet worden uitgevoerd. Het staat de gemeente vrij om in een separaat bestemmingsplan andere regels op te nemen dan in een vigerend bestemmingsplan. Daarmee kunnen (woning)bouwplannen mogelijk gemaakt worden. De toets of daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening is dan al gedaan. Deze zienswijze heeft geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan 2.52 Het klopt dat sub 7 van 8.7.1 van het geldende bestemmingsplan niet is overgenomen. De betreffende aanduiding ‘ Wro- zone - zoekgebied beekherstel’ is namelijk ter plaatse van het
--	--	---

	meer dan 100 m² op gronden met de aanduiding Wro-zone zoekgebied beekherstel. 2.53 Ten onrechte is niet voorzien in de verplichting de bestaande schuur te slopen. Krachtens het overgangsrecht zou de schuur immers wellicht geheel of ten dele kunnen blijven staan of herbouwd kunnen worden. 2.54 De intentie om bestaande “opstallen” te slopen is een onjuiste opmerking. Het gaat om één schuur en niet om meerdere opstallen. 2.55 <i>‘Aan de noordzijde van de kavel is een groenstrook opgenomen die als stapsteen fungeert voor de EHS.’</i> Hoe deze opmerking zich verhoudt tot de opmerking inzake de strook met bestemming Waarde-Attentiegebied EHS die een woonfunctie zou moeten krijgen, is een raadsel.	plangebied niet opgenomen. Niet in het geldende bestemmingsplan en niet in het bestemmingsplan voor de planontwikkeling. Het is dan ook niet zinvol om de regels met betrekking tot die aanduiding over te nemen. 2.53 De realisatie van de woning, de omzetting van de bestemming en de realisatie van de landschappelijke inpassing is niet mogelijk indien de schuur behouden blijft. Aangezien de voorwaardelijke verplichting is opgenomen om het beoogde woonperceel landschappelijk in te passen, is daarmee ook de sloop van de schuur voorwaardelijke verplicht. 2.54 Reclamant heeft eerder aangegeven dat de bebouwing bestaat uit de oorspronkelijke schuur en aanbouwen. Vandaar dat wordt gesproken over “opstallen”. 2.55 Op basis van het landschappelijk inpassingsplan wordt de groenzone aan de noordzijde versterkt ten behoeve van de EHS. De gronden hier zullen worden aangeplant met inheems struweel en haagbeuken.
--	--	--

Zienswijze 3	3.1 Het is onduidelijk waarom het principeverzoek van de heer Koolwijk is afgewezen en waarom het principeverzoek aan initiatiefnemer wel is toegewezen. 3.2 <i>Huidige locatie is een passieve locatie en wordt niet gebruikt. Het perceel verloedert en het afgelopen decennium is het niet gelukt een andere invulling aan de locatie te geven.</i> Het voorgaande komt voor uit het feit dat Vervul 18A door de vorige en huidige eigenaar is aangekocht voor speculatieve doeleinden en daardoor al jarenlang geen onderhoud meer is gepleegd. 3.3 <i>bebouwingslint wordt sterk verbeterd en direct omwonenden hebben een betere zichtlijn naar het buitengebied.</i> Door het beoogde grote woonperceel zonder bouwvlak en bebouwingspercentage, kan aan het bovenstaande niet tegemoet gekomen worden. 3.4 <i>Het plan past in Pilot Vitaal Buitengebied.</i> De Pilot Vitaal Buitengebied is december 2021 afgerond. De locatie Vervul 18A is niet betrokken geweest bij de Pilot Vitaal Buitengebied. In de eindrapportage van deelgebied Pannenhoeve-Oost, waar Vervul 18A het dichtst bij ligt, staat op pag. 11 zelfs vermeld dat Ruimte voor Ruimte woningen van elders ongewenst zijn. Overigens was de Pilot slechts bedoeld voor inwoners van Zundert en initiatiefnemer is dat niet. 3.5 <i>Bebouwde oppervlak van het perceel neemt af.</i> Het huidige bouwvlak van 1500 m² wordt verruimd naar een bestemmingsvlak 'Wonen' van 3000 m². De versterking zal hierdoor toenemen. 3.6 <i>de planologische toegestane paardenhouderij zal worden opgeheven, waardoor het aantal verkeersbewegingen afneemt.</i> Vervul 18a heeft <u>geen</u> planologische toegestane bestemming paardenhouderij. De verkeersbewegingen zullen niet afnemen.	3.1 Het grote verschil tussen beide verzoeken bestaat uit het feit dat initiatiefnemer een woning wilde realiseren onder de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling. Dit is, op basis van provinciaal beleid, de enige manier om een nieuwe woning in het buitengebied te realiseren. 3.2 Bestreden wordt dat huidige eigenaar de gronden voor speculatieve doeleinden heeft aangekocht. De huidige procedure voor de realisatie van een woonperceel voor hemzelf bevestigt dat. 3.3 De maximale inhoud en oppervlakte van de beoogde bebouwing is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Daarmee wordt zeker gesteld dat er een kleinere oppervlakte aan bebouwing terug wordt gebouwd dan in de bestaande situatie aanwezig is. Zie ook de antwoorden onder 2.18 en 2.30 3.4 Zie ook de antwoorden onder 2.23 en 2.39 3.5 Zie beantwoording onder 2.42 en 3.3. 3.6 Zie antwoord onder 2.40.
----------------------------	---	--

	3.7 <i>Het asbestdak wordt gesaneerd en de loods is in 2017 door de RvS illegaal benoemd.</i> Het saneren van een asbestdak kan ook zonder bestemmingswijziging. Niet de loods is door de RvS illegaal benoemd, maar een kleine aanbouw (115 m2) hieraan. 3.8 <i>De bestemmingswinst wordt direct geïnvesteerd in de ecologie in de directe omgeving van de bouwlocatie. De natuur verbeterde maatregelen worden afgestemd met de terrein beherende instanties, de bewoners en de dorpsraad.</i> Tot op het heden nog niet duidelijk gemaakt waar en hoe de bestemmingswinst in de ecologie wordt geïnvesteerd. Ook is er met de genoemde partijen nog geen overleg geweest over natuur verbeterende maatregelen. 3.9 In het principebesluit is eveneens aangegeven dat de omgevingsdialoog niet onverdeeld positief was. Naar aanleiding hiervan zou er nog een verdiepende omgevingsdialoog plaatsvinden en een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld worden. Beiden zijn niet uitgevoerd. 3.10 De vastgestelde Ruimte voor Ruimte beleidsnota van de gemeente geeft o.a. het volgende aan: <i>"Uitsluitend in de kernrandzone rondom de woonkernen mogen 'Ruimte [sic!] voor Ruimte woningen' worden toegevoegd. De locatie dient daarbij te zijn aangewezen als Ruimte voor Ruimte locatie in (een van) de gemeentelijke structuurvisie(s). Wanneer de locatie gelegen is buiten deze gebieden is het bouwen van een 'Ruimte voor Ruimte woning' niet mogelijk."</i> Ten aanzien van de kavel dient voldaan te worden aan o.a. de volgende vereiste: <i>"De verkaveling moet aansluiten op de bestaande 'korrelgrootte' met voldoende transparantie tussen de (bestaande) bebouwing."</i> In het principebesluit van 29 juni 2021 merkt het college terecht op dat het bouwen van een woning in het	3.7 Het is correct dat het asbestdak ook zonder bestemmingswijziging kan worden gesaneerd. De noodzaak om het asbestdak te saneren komt echter wel voort uit de aanpassing van het perceel naar een woonperceel. Het is ook correct dat alleen de uitbouw van 115 m2 als illegaal is aangemerkt. Dit zal, daar waar nodig in de tekst van het bestemmingsplan worden aangepast. Deze zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan 3.8 Zie ook het antwoord onder 2.19 Het is juist dat er nog geen overleg is gevoerd met de terreinbeherende instanties. De hoogte van de bestemmingswinst moet nog worden vastgesteld en daarmee ook de reikwijdte van de natuurverbeterende maatregelen. Het is echter vastgelegd in de anterieure overeenkomst dat de bestemmingwinst deels in het landschapsfonds van de gemeente Zundert wordt gestort en deels wordt gebruikt voor natuurverbeterende maatregelen in de directe omgeving van de bouwlocatie. 3.9 De noodzaak voor een verdiepende omgevingsdialoog is met de eerder gevoerde dialoog komen te vervallen. Ook het nut en de noodzaak voor de ter inzage legging van een voorontwerpbestemmingsplan is juridisch niet noodzakelijk gebleken. Zie ook het antwoord onder 2.50 3.10 In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig omschreven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan de Ruimte voor Ruimte regeling en het beleid van de gemeente daaromtrent. Zie ook de antwoorden onder 1.5, 2.3 en 2.7.
--	--	--

	buitengebied met een Ruimte voor Ruimte titel op deze locatie niet door de gemeente is aangewezen als bebouwingsconcentratie . Vervul 18A behoort niet tot een kernrandzone en is in de gemeentelijke structuurvisie ook niet aangewezen voor een Ruimte voor Ruimte kavel. 3.11 Initiatiefnemer heeft niet aangetoond in het bezit te zijn van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. 3.12 De Pilot Vitaal Buitengebied is december 2021 afgerond. De Pilot was bedoeld voor de inwoners van de gemeente. Initiatiefnemer is geen inwoner van de gemeente en de locatie Vervul 18A is niet betrokken geweest bij de Pilot Vitaal Buitengebied. 3.13 Vervul 18a ligt buiten bestaand stedelijk gebied. In het Buitengebied is zorgvuldig ruimtegebruik van groot belang. De functies dienen in bestaande bebouwing en binnen bestaand ruimtebeslag plaats te vinden. Vervul 18a heeft na 2015 niet meer openbaar te koop gestaan. In het jaar 2019 is Vervul 18a met de agrarische loods door de makelaar namens de toenmalige eigenaar - die het perceel in 2015 voor € 45.000 had gekocht - aan derden aangeboden voor een prijs van € 160.000, - incl. een bouwtitel. Op 27 juni 2019 hebben zij hierover een informatief gesprek gehad met uw gemeente, meer specifiek met de gemeenteambtenaar. Tijdens dit gesprek is hen meegedeeld dat het realiseren van een woning op Vervul 18a helemaal niet mogelijk is. Het zou eventueel wel mogelijk zijn het perceel te betrekken bij het huidige perceel Vervul 20 en het perceel natuurlijkvriendelijk in te richten met o.a. kruidenrijk grasland en beplanting, zo is hen meegedeeld. Zover is het echter nooit gekomen omdat de eigenaar niet bereid was af te wijken van de (gezien de bestemming en de mogelijkheden) onrealistische verkoopprijs van € 160.000, -. Destijds is door Koolwijk toch	3.11 In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig omschreven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan de Ruimte voor Ruimte regeling en het beleid van de gemeente daaromtrent. De Ruimte voor Ruimte-titel is door initiatiefnemer aangekocht ruim voordat een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dit, conform de anterieure afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer. 3.12 Zie antwoord onder 2.23, 2.39 en 3.4 3.13 Niet duidelijk is op welke wijze de hier genoemde bedragen ingaan op de kop 'Zorgvuldig Ruimtegebruik'. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd waarom hier sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De historie t.a.v. de verkoop van de gronden en de daaraan gekoppelde waarden, is niet relevant voor de huidige procedure. De gronden zijn bovendien niet in eigendom van de gemeente. Zie ook het antwoord onder 2.7 en 3.1.
--	--	---

	een principeverzoek voor een woonbestemming ingediend. Dit verzoek is door uw gemeente afgewezen. Het principeverzoek van initiatiefnemer is om onduidelijke redenen wel toegewezen. Het is de gemeente bekend dat er gegadigden zijn voor het perceel met de vigerende agrarische bestemming. 3.14 Op Vervul 18a staat een kleine solitaire loods (773m²) met een illegale aanbouw (115m²). De vermelde afmeting (920 m²) van de loods in het ontwerp bestemmingsplan is niet juist. De solitaire loods mag gebruikt worden door een agrarisch bedrijf op afstand en op het perceel zijn bedrijfswoningen uitgesloten. Door instemmen van een woonbestemming op Vervul 18a, zal er een enorme precedentwerking optreden. In het buitengebied zullen hierdoor (solitaire) loodsen niet meer op de markt komen, maar ingezet worden voor een woonbestemming. In het kader van gelijkheidsbeginsel zal hieraan meegewerkt moeten worden, hetgeen onaanvaardbare consequenties heeft voor het functioneren van het buitengebied. 3.15 Belanghebbenden en omwonenden zijn vooraf onvoldoende en zeer summier betrokken bij het plan. Zij zijn éénmalig benaderd en hebben op basis van onvolledige en onjuiste informatie een reactie gegeven. Dat slechts een tweetal omwonenden tegen de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning op Vervul 18a zouden zijn, is onjuist. Bewoners van Vervul 20 hebben telefonisch hun (negatieve) reactie gegeven aan de initiatiefnemer en een tweetal gemeenteambtenaren. Deze (negatieve) reactie is ten onrechte niet meegenomen. Bewoners van Vervul 10 konden i.v.m. afwezigheid op dat moment geen reactie geven. Initiatiefnemer heeft geen herhaalbezoek gedaan. De bewoners van Vervul 10 zijn tegen een woonbestemming op Vervul 18a. Alle direct omwonenden en belanghebbenden tot op ruim 500 meter van het plangebied zijn tegen het realiseren van een woningbestemming met bedrijf aan huis op Vervul 18a. De agrariër van het aangrenzende perceel is eveneens tegen een woonbestemming op Vervul 18a in verband met	3.14 Zie ook het antwoord onder 2.8. Bestreden wordt dat het planvoornemen precedentwerking in de hand werkt. De beoogde ontwikkeling is voorzien op een uniek en zelfstandig perceel in het buitengebied van Zundert aan de doodlopende straat Vervul. De percelen langs deze straat vormen een bebouwingsconcentratie. Bovendien is voor het planvoornemen een RvR-titel aangekocht en de provincie heeft ingestemd met de beoogde locatie. Elk ander verzoek zal afzonderlijk worden beoordeeld op wenselijkheid, aanvaardbaarheid en inpasbaarheid. Daarmee is geen sprake van precedentwerking maar van maatwerk voor mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Zundert. 3.15 Zie antwoorden onder 2.50 en 3.9. Uit het “Rapport Omgevingsdialoog” en de ondertekende verklaringen blijkt dat hetgeen reclamant stelt, dat alle omwonenden en belanghebbenden tegen het planvoornemen zouden zijn, niet correct is. De agrariër met eigendom ter plaatse van het aangrenzende perceel heeft inderdaad een zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt behandeld onder “zienswijze 2”. Daarnaast worden gesprekken met deze agrariër gevoerd.
--	--	---

	beperkingen die dit oplevert voor zijn bedrijfsvoering (o.a. drift, geluid en stof). 3.16 Naast Vervul 18a liggen agrarische percelen met de bestemming 'Agrarisch met waarden – groenblauwe mantel'. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte aangegeven dat er geen bometeelt op deze percelen toegestaan is. 3.17 in het plan is onvoldoende rekening gehouden met gevoelige bestemmingen en drift. Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. 3.18 Het Vervul is een doodlopend straatje welke na Vervul 20 overgaat in een zandpad van het Natuurgebied "de Rondgors" waar wandelaars, ruiters, aanspanningen, fietsers en agrarisch bestemmingsverkeer gebruik van maken. Door de realisatie van een woonbestemming met bedrijf aan huis (max. 60m² tot milieucategorie 2) op Vervul 18A, zal er sprake zijn van een ongewenste verkeerstoename op dit smalle weggetje. Verder zal door de extra parkeerplaatsen en de extra uitrit de verkeersonveiligheid toenemen. Het realiseren van een tweede uitrit is in strijd met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) gemeente Zundert 2020 en met de "Beleidsregels uitwegvergunningen gemeente Zundert 2022". 3.19 Het Vervul is een smal doodlopend erfontsluitingsweggetje voor een enkele agrariër en wat (kleinschalige) eenvoudige woningen. Het Vervul heeft op de Provinciale kaart een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Door de realisatie van een grote moderne villa (1.000 m³) met allerlei faciliteiten met een verhoogd peil (75 cm) op korte afstand van de bestaande (kleinschalige) woningen en de weg, zal de cultuur-historische waarden fors aangetast worden. Het ontwerpplan wijkt fundamenteel af van de omliggende kleinschalige, eenvoudige bebouwing op veel kleinere woonkavels en is	3.16 Zie bijlage 1 en de antwoorden onder 1.2 en 1.4. 3.17 Zie antwoorden onder 1.2 en 1.4. Het nadere onderzoek naar drift is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. Op basis van zienswijze 1.2 zijn reeds wijzingen aangebracht in het bestemmingsplan 3.18 Zie antwoorden onder 2.30, 2.40 en 2.41. 3.19 Zie antwoorden onder 2.44. en paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan: De beoogde woning is gelegen in een bebouwingslint en zorgt voor een kwaliteitsimpuls door het opheffen van vervallen grootschalige bebouwing. De realisatie van 1 vrijstaande woning op een perceel dat momenteel in slechte onderhoudsstaat verkeert en landschappelijk ingepast wordt, wordt ter plaatse dan ook landschappelijk aanvaardbaar geacht. De realisatie van de woning heeft ook geen invloed op de instandhouding van het cultuurhistorische landschap.
--	--	---

	gezien de uitstraling en bouwmassa geheel niet passend in de bestaande, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke omgeving. 3.20 Gemeente Zundert vindt het van belang dat bij planontwikkelingen aandacht wordt besteed aan voldoende ruimte voor groen en water. Bij het ontwerpplan is een landschappelijk inpassingsplan gevoegd. Op pag. 10 van het Landschappelijke inpassingsplan wordt aangegeven dat de bestemming "Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel" niet gewijzigd zal worden. Op de verbeelding ernaast is te zien dat de Groenblauwe mantel nagenoeg geheel verdwenen is en dus fors gewijzigd is. De tekst komt dus niet overeen met afbeelding 5. De verbeelding dient aangepast te worden aan de tekst. 3.21 Reclamant is van mening dat het landschappelijke inpassingsplan onvoldoende is en er geen sprake is van kwaliteitswinst. 3.22 Voor de aanwezige vleermuizen is een ontheffing voor de Natuurwet ingediend. Deze is nog niet verleend en het is onduidelijk of er voldaan kan worden aan de mitigerende maatregelen. 3.23 Ten behoeve van een groot zwembad zijn 73 grondgebonden zonnepanelen noodzakelijk. Deze zullen worden geplaatst in de bestemming Waarde Groenblauwe mantel aan de westzijde van het perceel. Het plaatsen van deze zonnepanelen in deze bestemming is in strijd met de doelstellingen van de Waarde Groenblauwe mantel. Met betrekking tot de zonneweide is er in de toelichting bij fig. 4.6 een tekening opgenomen. De tekst en maten zijn onleesbaar. Ook de stukken op het gemeentehuis gaven	3.20 Tekst pagina 10 van het landschappelijk inpassingsplan zal worden aangepast. Deze zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan 3.21 Zie antwoorden onder 2.12, 2.19 en 2.27. Art. 3.79 lid 3 van de lov bepaalt expliciet dat bij de toepassing van dit artikel de bepalingen inzake kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9) en zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6) niet van toepassing zijn. 3.22 Het is vaste rechtspraak dat de vraag of voor de uitvoering van een bestemmingsplan een vrijstelling of ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is en zo ja, of deze kan worden verleend, in beginsel pas aan de orde kan komen in een procedure op grond van deze wet. Op voorhand kan ook niet in redelijkheid worden ingezien dat het soortenbeschermingsregime aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg zou staan. Er is reeds een ontheffing Wnb voor de vleermuizen verleend. Bovendien is als extra waarborg een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen dat er een ontheffing moet zijn verleend voordat werkzaamheden ten behoeve van het planvoornemen zijn toegestaan. Zie artikel 8.1 onder c. 3.23 Zie antwoord onder 2.9 en 2.47. De tekening van de zonnepanelen is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze nota.
--	--	---

	geen uitkomst. De op 11 juli jl. opgevraagde tekening is tot op heden nog niet ontvangen. 3.24 Door het enorme gebrek aan bouwmaterialen en de energiecrisis, is vraaggericht bouwen steeds belangrijker geworden. Er is vraag naar woningen voor jongeren en senioren in het stedelijk gebied. Het bouwen van een grote villa met bijgebouwen en een bedrijf aan huis in het buitengebied behoort hier niet toe en valt niet onder de actuele volkshuisvestelijke opgave. Met de benodigde bouwmaterialen en energiegebruik ten behoeve van één grote villa met meerdere bijgebouwen en (bouw)werken, kunnen meerdere kleinere vraaggerichte woningen gebouwd worden. Initiatiefnemer heeft aangegeven i.v.m. hun leeftijd kleiner te willen gaan wonen. Voor een ouder echtpaar is in principe een woning van 600 m³ ruim voldoende. Indien de ruimtebehoefte toch groter is, kan er gezocht worden naar een bestaande woning. Er staan in de omgeving regelmatig grote woningen te koop. 3.25 Op- en aanmerkingen ten aanzien van de planregels zijn gevoegd als bijlage 3. Deze bijlage maakt onderdeel uit van deze zienswijze. 3.26 Er is in het voortraject een vooroverleg geweest met diverse overheidsinstanties. De reacties van de regioarcheoloog, De Provincie Noord Brabant, Waterschap Hollandse Delta en de omgevingsdienst Midden -en West Brabant (ONWB) zijn niet toegevoegd, waardoor niet duidelijk is of hun standpunten en adviezen op de juiste wijze zijn verwoord en meegenomen. Deze reacties dienen nog toegevoegd te worden.	3.24 De realisatie van de beoogde duurzame woning zorgt op bescheiden wijze voor doorstroming op de woningmarkt en draagt op die manier bij aan de behoefte aan woningen in Nederland en de regio. De woning wordt bovendien duurzaam gerealiseerd (o.a. luchtdichte gevels, aardwarmte, zonnepanelen, HR+++-glas, regenwateropvang). Verder is door verschillende deskundige afdelingen van de gemeente het bouwplan als acceptabel en inpasbaar beoordeeld. Bovendien wordt voldaan aan de eisen van de RvR-regeling en voldoet de maatvoering van de beoogde woning aan de eisen die gesteld worden aan een RvR-woning. 3.25 De opmerkingen op de planregels zijn beoordeeld. U geeft aan dat er begrippen ten onrechte niet zijn opgenomen. Begrippen die niet voorkomen in de planregels zijn echter terecht niet opgenomen in de begrippenlijst. Daarnaast staat het de gemeente vrij om de regels aan te passen om een planvoornemen mogelijk te maken. Niet alles hoeft een op een te worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Wel wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de systematiek die binnen de gemeente wordt gehanteerd waarbij gestreefd wordt naar eenduidigheid en rechtsgelijkheid. De in dit bestemmingsplan opgenomen regeling sluit daarop aan. 3.26 Het is niet gebruikelijk om de gehele reactie van instanties op te nemen in het bestemmingsplan. Een samenvatting van de reacties is opgenomen in het bestemmingsplan. Indien gewenst kan bezwaarmaker de betreffende reacties van instanties op verzoek inzien op het gemeentehuis.
--	--	--

	3.27 Op korte afstand van Vervul 18a staan woningen. Door op zeer korte afstand van deze woningen een grote villa te realiseren met bedrijf aan huis (max. 60 m²), bijgebouwen, (bouw)werken, parkeerkelder, parkeerplaatsen, extra uitrit, dierenverblijf, verharding, zonneweide e.d. zal het woon-en leefklimaat fors worden aangetast. Er zal immers een toename zijn van licht en geluid en een afname van privacy, stilte, donkerte, luchtkwaliteit en uitzicht. Deze belangen dienen ook gewogen te worden.	3.27 De genoemde belangen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid gewogen. Zie onder andere paragraaf 4.5 (bedrijven en milieuzonering) van de toelichting. Voor reclamanten is ten opzichte van het huidig toegestane agrarisch gebruik sprake van een vooruitgang. Door verschillende deskundige afdelingen van de gemeente is het bouwplan (ook ten aanzien van het peil) als acceptabel en inpasbaar beoordeeld.
--	--	---

Zienswijze 4	4.1 In 2019 is Vervul 18A met de agrarische loods door de makelaar namens de toenmalige eigenaar aan reclamant aangeboden. Op 27 juni 2019 hebben reclamanten hierover een informatief gesprek gehad met uw gemeente. Tijdens dit gesprek werd duidelijk gemaakt dat het realiseren van een woning op Vervul 18a niet mogelijk is. Door de toenmalige eigenaar is een principeverzoek ingediend voor een woonbestemming. Dit verzoek is door de gemeente afgewezen. 4.2 Op 12 april 2021 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek voor woonbestemming op Vervul 18a gedaan bij de gemeente Zundert. In dit principeverzoek is ten onrechte vermeld dat de loods een planologische toegestane bestemming paardenhouderij heeft en het gebouw een bijgebouw betreft van een voormalig paardenhouderij. Ook bevindt zich in het principeverzoek een afbeelding van de bestaande situatie, waarop ten onrechte een mestput en te veel (bestaande) verharding is ingetekend. 4.3 In het collegebesluit van 29 juni 2021 is opgemerkt dat het bouwen van een woning in het buitengebied met een RvR-titel op deze locatie niet door uw gemeente is aangewezen als bebouwingsconcentratie. Er zou echter sprake zijn van aantoonbare kwaliteitsverbetering en de ontwikkeling zou in lijn zijn met de geest van de Pilot Vitaal Buitengebied. Verder is opgemerkt dat het voeren van een omgevingsdialoog onderdeel uitmaakt van het proces en dat de omgeving reeds is betrokken bij het plan. Omdat de omgeving niet positief tegen het plan stond, zal de dialoog “een verdieping” krijgen en een voorontwerpbestemmingplan opgesteld worden, aldus het College in zijn raadsmededeling van 29 juni 2021. Noch deze verdiepingsdialoog, noch de opstelling van een voorontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Toch heeft de gemeente op 15 juni jl. een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. 4.4 Het plan is niet in overeenstemming met de ‘Ruimte-voor-Ruimte’-regeling.	4.1 Zie het antwoord onder 3.1. 4.2 Een principeverzoek wordt door de gemeente altijd integraal getoetst op haalbaarheid. De geldende planologische situatie en de bestaande situatie wordt daarbij door de gemeente in ogenschouw genomen. Op basis van die toets heeft de gemeente, onder voorwaarden, besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning op het betreffende perceel. 4.3 Zie ook de antwoorden onder 1.5, 1.7 en 2.50. 4.4 Zie ook het antwoord onder 1.5.
----------------------------	---	---

	4.5 Het litigieuze plan is in strijd met de in 2012 vastgestelde beleidsnota Ruimte voor Ruimte gemeente Zundert. Volgens deze beleidsnota geldt o.a. de volgende vereiste ten aanzien van RvR-locaties: <i>"Uitsluitend in de kernrandzone rondom de woonkernen mogen 'Ruimt [sic!] voor Ruimte woningen' worden toegevoegd. De locatie dient daar bij te zijn aangewezen als Ruimte voor Ruimte locatie in (een van) de gemeentelijke structuurvisie(s). Wanneer de locatie gelegen is buiten deze gebieden is het bouwen van een 'Ruimte voor Ruimte woning' niet mogelijk".</i> Ten aanzien van de kavel dient voldaan te worden aan o.a. de volgende vereiste: <i>"De verkaveling moet aansluiten op de bestaande 'korrelgrootte' met voldoende transparantie tussen de (bestaande) bebouwing."</i> 4.6 Terecht wordt in de toelichting bij het litigieuze ontwerpplan opgemerkt dat de beoogde RVR-locatie niet is gelegen binnen de kernrandzone rondom een woonkern van Zundert, zoals deze is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie en wordt terecht opgemerkt dat het plan niet past binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de beleidsnota "Ruimte voor Ruimte" van de gemeente Zundert. Dat het plangebied eventueel zou zijn gelegen in een bebouwingslint (dit is overigens niet juist) en daarmee wel zou voldoen aan het provinciale beleid kan niet als rechtvaardigingsgrond dienen om toch medewerking te verlenen aan het plan. In de beleidsnota wordt immers expliciet aangegeven dat naast provinciale regels er in deze beleidsnota een aantal gemeente specifieke voorwaarden worden gesteld. Een verzoek tot oprichting van één of meer RvR-woningen zal aan zowel het provinciale als gemeentelijke beleid moeten voldoen. 4.7 In het onderhavige geval kan ook niet worden afgeweken van het beleid op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht nu initiatiefnemer niet wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt benadeeld bij het volgen van het beleid. Het beleid is juist op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van rechtszekerheid in het	4.5 Zie de antwoorden onder 1.5, 2.3, 2.7.en 3.10 4.6 Zie de antwoorden onder 1.5, 2.3, 2.4, 2.19, 2.24, 2.25. 4.7 Van beleid kan op grond van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht worden afgeweken. In dit geval is onverkorte toepassing van het beleid onevenredig in verband met de daarmee te dienen doelen. Reden hiervoor is dat sprake is van een ruimte-voor-ruimte titel die is gekocht van de provinciale ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. Dit betekent dat reeds sprake is van sanering van een intensieve veehouderij, met
--	--	---

	leven geroepen. Daarom verzoeken reclamanten uw raad om overeenkomstig uw eigen beleid te handelen, zeker nu van bijzondere omstandigheden niet is gebleken. 4.8 De verkaveling sluit daarnaast ook geheel niet aan op de bestaande ‘korrelgrootte’ en heeft tevens onvoldoende transparantie tussen de bebouwing. Ook is de omvang van de kavel vele malen groter dan 1.000 – 1.500 m² en zelfs meer dan 3.000 m². Dit is in strijd met de beleidsnota ‘Ruimte voor Ruimte’ van de gemeente. Verder heeft de geplande villa een inhoud van maar liefst 1.000 m³ en zal deze een nokhoogte krijgen van 9 meter. Ten behoeve van een kelder onder de gehele bebouwing zal het peil over een groot oppervlak ook nog eens worden verhoogd met 75 cm. Nut en noodzaak van dergelijke maten heeft initiatiefnemer niet aangetoond. 4.9 Initiatiefnemer is projectontwikkelaar en heeft geen intensief-veehouderijbedrijf en Vervul 18A is niet geschikt om bestemd te worden als “Wonen”. De locatie is daarvoor immers planologisch ongeschikt. De regeling ‘RvR’ heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. In de visie van reclamant wordt de kwaliteit van het buitengebied juist negatief beïnvloed door het litigieuze bouwplan. 4.10 In de toelichting bij het litigieuze ontwerpplan wordt een beroep gedaan op de pilot “Vitaal Buitengebied” nu	detonerende bebouwing. De schuur aan de Vervul 18a is de gemeente al jaren een doorn in het oog. Zowel vanwege de omvang, staat van onderhoud als wel de aanwezigheid van asbest. Ter plaatse is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het is in het algemeen belang dat de schuur wordt gesloopt. Hiermee is sprake van extra winst, doordat zowel een intensieve veehouderij elders in de provincie verdwijnt (ter verkrijging van de ruimte-voor-ruimte-titel) als nog een tweede agrarisch bedrijf met detonerende bebouwing in de gemeente Zundert. Daar komt bij dat het bouwplan minder m² aan bebouwing realiseert dan op dit moment aanwezig is en ook sprake is van landschappelijke inpassing. Daarenboven is sprake van een bebouwingslint met verschillende woningen, zodat een woning en woonbestemming hier beter bij aansluit dan de huidige bestemming. Dit levert voor de omgeving ook een verbetering en afname van hinder op. Dit maakt dat onverkorte toepassing van het beleid, mede gelet op alle belangen, niet passend is geacht. 4.8 Zie de antwoorden onder 1.5, 2.3, 2.7, 2.27 en 2.32. 4.9 Zie antwoord onder 1.5. 4.10 Zie antwoorden onder 2.23, 2.24, 2.39.
--	--	--

	het plan niet in overeenstemming is met de beleidsnota RvR. Dit is onjuist. De Pilot Vitaal Buitengebied is allereerst in december 2021 afgerond zodat het litigieuze plan daar niet meer onder geschaard kan worden. Daarnaast is de locatie Vervul 18a helemaal niet opgenomen in een van de gebieden waarop de pilot betrekking had (heeft). Ook was de pilot slechts bedoeld voor de inwoners van de gemeente Zundert; initiatiefnemer is dit niet. Relevant is dat de eindrapportage Pilot Vitaal Buitengebied over het deelgebied Pannenhoeve-Oost vermeldde dat RvR woningen van elders niet wenselijk zijn. Bovendien kan deze pilot het bestaande beleid vanzelfsprekend niet “overrulen”. 4.11 Ook het standpunt dat zou worden voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant is niet juist. 4.12 De vermeende RvR-titel is niet toegevoegd aan de gepubliceerde stukken. Reclamanten kunnen dus niet anders dan betwisten dat deze titel er is: in elk geval is op dit moment niet duidelijk waar precies welke aanzienlijk winst van de omgevingskwaliteit is behaald. 4.13 Verder wordt er niet voldaan aan de vereiste uit de Verordening dat de bouw van een woning moet liggen binnen een bebouwingsconcentratiegebied in landelijk gebied. Volgens de Verordening vallen kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster onder het begrip bebouwingsconcentratie. Vervul 18A is geen kernrandzone en ook geen bebouwingscluster. Volgens de toelichting bij het litigieuze plan zou Vervul 18A wel vallen onder de definitie van bebouwingslint. Reclamanten zijn van mening dat géén sprake is van een bebouwingslint. 4.14 Artikel 3.5 van de Verordening schrijft voor dat bij ontwikkelingen in het landelijk gebied de zorgplicht goede omgevingskwaliteit geldt. Een van de principes hierbij is het zorgvuldige ruimtegebruik. In het onderhavige geval wordt deze zorgplicht geschonden nu de huidige	4.11 In de zienswijze wordt niet aangegeven waarom niet voldaan wordt aan het provinciale beleid. Zie ook de antwoorden onder 2.4, 2.10, 2.38, 2.47. 4.12 Zie de antwoorden onder 1.5 en 3.11. 4.13 Zie antwoord onder 1.5, 2.4 en 2.25. 4.14 Zie antwoorden onder 2.7, 2.8, 2.18 en 2.27.
--	---	--

	bestemmingen van Vervul 18a verloren gaan en het perceel straks heel anders worden ingericht/bestemd: er wordt een kleine solitaire loods gesloopt; daarvoor in de plaats komen een villa van 1.000 m³ met diverse bijgebouwen, overdekte terrassen, verhardingen en een bedrijf aan huis terug. Reclamant meent dat dit geen zorgvuldig ruimtegebruik is. Het litigieuze ontwerpplan voldoet niet aan de daarvoor geldende regelgeving. 4.15 Reclamanten zijn vanwege de rust, ruimte etc. op het adres Vervul 20 gaan wonen. Hadden zij geweten dat het perceel Vervul 18a een woonbestemming zou krijgen, dan hadden zij een andere keuze gemaakt. Reclamant is desgevraagd en expliciet door de gemeente verteld dat op het adres Vervul 18a het realiseren van een woning niet was toegestaan en dat de gemeente ook niet bereid zou zijn medewerking te verlenen om dit alsnog toe te staan. De handelwijze is in strijd met het gerechtvaardigd opgewekt vertrouwen en dus in strijd met behoorlijk bestuur. Ter zake behoudt reclamant zich ook uitdrukkelijk alle rechten voor. 4.16 Het litigieuze ontwerpplan is slecht voor het buitengebied en dus slecht voor de gemeente, slecht voor de natuur en levert onaanvaardbare gevolgen op voor de omwonenden, waaronder reclamant. 4.17 Voor reclamanten persoonlijk geldt ook nog dat de initiatiefnemer dus voornemens is om dicht bij zijn perceel een dierenverblijf te realiseren. De realisatie van een dierenverblijf zo dicht naast het perceel van reclamant is voor hen zeer onwenselijk. 4.18 Ook de beoogde parkeerplaatsen met de extra uitrit naast de perceelsgrens van reclamant komen slechts op enkele meters van hun slaapkamerraam en tuin, hierdoor vreest reclamant voor geluid- en lichtoverlast. Ook komen er uitlaatgassen vrij die invloed hebben op de gezondheid. Ze vrezen ook voor gezondheidsschade naar aanleiding van de chloordampen van het zwembad en rookoverlast van haardvuur, vuurkorven e.d.	4.15 Zie de antwoorden onder 3.1 en 4.2. Niemand in Nederland heeft recht op vrij uitzicht. Eventuele toezeggingen uit het verleden kunnen niet worden achterhaald en daar kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden. Het staat reclamant vrij om een planschadeprocedure op te starten. 4.16 In de toelichting van het bestemmingsplan is een integrale afweging gemaakt en is geconcludeerd dat er, ook na realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning sprake is van een goede ruimtelijke ordening. 4.17 Ook in de bestaande planologische situatie is het mogelijk om op korte afstand van het perceel van reclamant dierenverblijven mogelijk te maken. In de beoogde situatie zullen op kleinschalig niveau dieren worden gehouden. Overlast als gevolg hiervan is dan ook niet aannemelijk. 4.18 Conform het landschappelijk inpassingsplan (voorwaardelijk verplicht) wordt er tussen het perceel van reclamant en de beoogde parkeerplaatsen een haagbeuk van 1 meter gerealiseerd. Daarmee wordt overlast door inschijning van koplampen van auto's op het perceel van reclamant voorkomen. Voor parkeerplaatsen geldt op basis van de VNG-pulicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een indicatief aan te houden afstand van 10 meter. Dat betreft overigens vaak grootschaligere parkeerterreinen en geen private
--	--	---

	parkeerplaatsen. De afstand vanaf de inrit en parkeerplaatsen bedraagt minimaal 16 meter waarmee wordt voldaan aan de richtafstand, die dus geldt voor grote parkeerterreinen. Overlast als gevolg van de inrit en parkeerplaatsen is daarmee uitgesloten. T.a.v. uitlaatgassen is in de toelichting van het bestemmingsplan NIBM bijdraagt aan de (verslechtering) van de luchtkwaliteit ter plaatse. Zie paragraaf 4.10 van de toelichting. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed en blijft goed na realisatie van de nieuwe woning. Het beoogde zwembad is voorzien op een afstand van ruim 60 meter tot de woning van reclamanten. Daarmee is overlast als gevolg van dit (inpandige) zwembad uitgesloten. Bovendien betreft het een zogenoemd zoutbad waardoor chloordampen zijn uitgesloten. Ten aanzien van haardvuur en vuurkorven dient initiatiefnemer zich, zoals een ieder, te houden aan de regels uit de APV.
4.19 door het litigieuze ontwerpplan nemen de verkeersbewegingen toe en neemt de verkeersveiligheid af. Bij het onderzoek naar de verkeersgeneratie is bovendien ten onrechte geen rekening gehouden met de mogelijkheid van beroep of bedrijf aan huis.	4.19 Zie antwoorden onder 2.40 en 2.41.
4.20 Het litigieuze plan zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefgebied aan en rond het Verval en is ook hierom in strijd met de goede ruimtelijke ordening.	4.20 Zie het antwoord onder 4.16.
4.21 Een van de voorwaarden die het College heeft meegegeven aan initiatiefnemer is dat er een omgevingsdialoog moest gaan plaatsvinden. Reclamant is van mening dat met betrekking tot deze omgevingsdialoog geen juist voorstelling van zaken is gegeven aan de gemeente.	4.21 Zie het antwoord onder 1.7 en 2.50.
4.22 Tijdens de omgevingsdialoog zijn de parkeerplaatsen en het feit dat er een bedrijf/kantoor aan huis zou komen, niet ter sprake gebracht. Over de dubbele uitritten is ook niets vermeld, noch over de peilverhoging van 75 cm.	4.22 Zie het antwoord onder 2.50.

	4.23 In het collegebesluit van 29 juni 2021 werd aangegeven dat er nog een verdiepende omgevingsdialoog zou moeten gaan plaatsvinden en een voorontwerpbestemmingsplan zou worden opgesteld: dit is helaas niet gebeurd. De omgevingsparticipatie is derhalve tot op heden onvolledig en onzorgvuldig geweest. 4.24 Het litigieuze ontwerpplan is in strijd met wet- en regelgeving; met name de regelgeving rondom RvR staat het plan niet toe. Indien de Raad toch zou instemmen met het litigieuze plan, zou hier enorme precedentwerking van uitgaan: het laat zich raden dat andere eigenaren van een perceel met een agrarische loods in het buitenland hun bestemming ook graag omgezet willen zien naar een woonbestemming. 4.25 Op de bestemming ontbreekt een bouwvlak. Door het ontbreken van een bouwvlak wordt het realiseren van het dierenverblijf, (bouw)werken, bebouwing, parkeerplaatsen en verharding voor de voorgevelrooilijn van Vervul 20 én zeer dicht bij de perceelsgrens van reclamant mogelijk gemaakt. Dit bouwvlak dient minimaal 25 meter vanaf de zuidelijke perceelsgrens gesitueerd te worden. In het bouwvlak dient tevens het bebouwingspercentage aangegeven te worden. Reclamant ziet tenslotte graag een toevoeging waarin bed & breakfast en een bedrijf/kantoor aan huis uitgesloten worden. 4.26 Het dierenverblijf, de bijgebouwen, (bouw)werken, overdekte terrassen en parkeerplaatsen worden mogelijk gemaakt vóór de voorgevelrooilijn. De voorgevelrooilijn dient – uit het oogpunt van goede RO – gelijk getrokken te worden met de voorgevel van de woning van reclamant. 4.27 De zone met de functieaanduiding : ‘specifieke vorm van groen-landschappelijke inpassing’ langs de grens van reclamant is naar mening van reclamant te smal.	4.23 Zie het antwoord onder 1.7 en 2.50. 4.24 Zie de antwoorden onder 1.5 en 3.14. 4.25 De verbeelding is inderdaad niet voorzien van een bouwvlak. Dit is conform de gebruikelijke systematiek in het buitengebied van de gemeente Zundert. Daarmee voorziet deze systematiek in rechtsgelijkheid. In de regels van de bestemming ‘Wonen’ zijn bepalingen opgenomen, die dus voor ieder woonperceel in het buitengebied van Zundert gelden, waarmee wordt bepaald wat de minimale afstanden tot de weg en de perceelsgrenzen moeten zijn. Daarnaast is het maximale bouwvolume door middel van de bouwregels vastgelegd (conform de RvR-regeling). De realisatie van een bed & breakfast is ter plaatse op basis van de opgenomen regels niet toegestaan. Een beroep of bedrijf aan huis is wel toegestaan maar daar gelden specifieke regels voor. In de toelichting van het bestemmingsplan is geoordeeld dat het planvoornemen, waaronder een bedrijf aan huis, voorziet in een goede ruimtelijke ordening. 4.26 Ook voor bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden dezelfde regels als voor de overige woonbestemmingen in het buitengebied van Zundert. Er zijn geen reden om van deze standaard bepalingen af te wijken en daarmee rechtsongelijkheid in de hand te werken. 4.27 Zie ook de antwoorden onder 2.12.
--	---	--

	4.28 In het landschappelijke inpassingsplan is aan de zuidzijde, net als aan de noordzijde van het perceel, een "attentiezone EHS" ingetekend. Deze bestemming is niet opgenomen in de Verbeelding. 4.29 In het landschappelijke inpassingsplan zijn boomsoorten opgenomen die enorm uitzaaien en waarvan de zaden, vruchten en bladeren levensbedreigend voor de (huis)dieren en paarden van reclamant kunnen zijn. 4.30 De bestemming "Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel" wordt op de Verbeelding fors geminimaliseerd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In de toelichting bij het ontwerpplan wordt hierover het volgende gezegd: <i>"Deze bestemming zal met de ontwikkeling niet gewijzigd worden, ter plaatse wordt een tuin behorend bij de burgerwoning beoogd."</i> Naar de mening van reclamant is een en ander in strijd met elkaar. De groenblauwe mantel biedt extra bescherming voor landschappelijke waarden, natuurwaarden en voor het water. Deze bescherming gaat in het plan verloren en er ontstaat een woonbestemming van maar liefst 3000 m². Door de groenblauwe mantel grotendeels weg te bestemmen, worden (bouw)werken, verharding, parkeerplaatsen en gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde vlak bij de grens met het perceel van reclamant mogelijk gemaakt. De huidige bestemming van de groenblauwe mantel dient daarom gehandhaafd te blijven conform het vigerende aanpassingsplan reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied. 4.31 Door het plaatsen van de zonnepanelen worden de doelstellingen die met een groenblauwe mantel worden beoogd, onuitvoerbaar. 4.32 Initiatiefnemer is voornemens om een tweede inrit te realiseren. Het maken van een tweede inrit is echter in strijd met zowel de Algemene plaatselijke verordening	4.28 Reclamant heeft een verkeerde interpretatie van het landschappelijk inpassingsplan. De aan de zuidzijde ingetekende groenzone beoogde de EHS ter plaatse te versterken. Het is niet aangewezen als zijnde een Attentiegebied EHS zoals wel aanwezig aan de noordzijde van het plangebied. 4.29 De opgenomen boom en plantensoorten zijn allen inheems en afgestemd met deskundigen van de gemeente. Aan de zijde van reclamant wordt in eerste instantie voorzien in de aanplant van een haagbeuk. Het is niet bekend dat deze plantsoort gevaarlijk zouden kunnen zijn voor dieren. Initiatiefnemer is echter bereid om met reclamant overleg te hebben over een soort inheemse beplanting die mogelijk beter passend zou kunnen zijn. 4.30 Zie het antwoord onder 2.51. 4.31 Zie het antwoord onder 2.47. 4.32 Zie het antwoord onder 2.43.
--	--	---

	gemeente Zundert 2020 als met de zeer recent vastgestelde “Beleidsregels uitwegvergunningen gemeente Zundert 2022”. Duidelijk is dat het maken van een tweede inrit niet mogelijk zal blijken, waardoor het litigieuze bouwplan niet kan worden uitgevoerd. Ook hierom zou het ontwerpplan niet moeten worden vastgesteld. 4.33 Ten onrechte zijn de regels van vergunningvrij bouwen en de gevolgen hiervan niet meegenomen in de beoordeling. In de toelichting op het plan wordt hierover gezwezen. 4.34 Het aanplanten en onderhouden van het landschap conform het landschappelijk inpassingsplan is voorgeschreven voor slecht een periode van acht jaar. Reclamant vraagt zich af hoe de situatie er dan na die periode komt uit te zien. 4.35 Voor het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing’ binnen de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel’ en ‘Wonen’, dient de landschappelijke inpassing conform het landschappelijke inpassingsplan verder pas gerealiseerd/uitgevoerd te worden binnen een periode van drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. Reclamanten begrijpen niet waarom initiatiefnemer drie jaar de tijd krijgt om het perceel in te richten conform het landschappelijke inpassingsplan. Dit betekent dat het perceel gedurende een periode van drie jaar in een onwenselijke en slechte staat mag verkeren, terwijl initiatiefnemer ter plaatse al wel mag (gaan) wonen. Derhalve dient het litigieuze ontwerpplan zodanig te worden aangepast dat de gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming ‘Wonen’, uitsluitend worden	4.33 Het is niet gebruikelijk om een planvoornemen te toetsen aan de regels van vergunningsvrij bouwen. Binnen de plansystematiek van de gemeente Zundert is hier dan ook geen rekening mee gehouden. De betreffende regels zijn voor een ieder gelijk. Het is dan ook niet zinvol of noodzakelijk om het plan hieraan te toetsen. 4.34 Conform de regeling van het STIKA mogen de kosten voor beheer en onderhoud gedurende maximaal 8 jaar worden meegeteld in de berekening van de kwaliteitsbijdrage. Na deze tijd zal het beheer en onderhoud vanzelfsprekend gewoon doorgaan. De kosten die dientengevolge worden gemaakt mogen echter niet meegeteld worden bij de berekening van de kwaliteitsbijdrage. 4.35 De periode gaat in na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Vanaf die tijd heeft initiatiefnemer de tijd om de woning te realiseren en vervolgens het landschappelijke inpassingsplan aan te leggen. Aanleg van het landschappelijk inpassingsplan voordat de woning is gerealiseerd is niet zinvol aangezien die landschappelijke inpassing dan bij de bouw van de woning beschadigd zal raken. Het is gebruikelijk om een periode van 3 jaar aan te houden aangezien de bouw van een woning wegens omstandigheden 3 jaar zou kunnen duren. Uiteraard streeft initiatiefnemer ernaar de woning alsmede de landschappelijk inpassing (veel) eerder gereed te hebben.
--	---	--

	gebruikt ten behoeve van wonen indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen, met dien verstande de landschappelijke inpassing moet worden aangebracht uiterlijk één jaar na onherroepelijk worden van de bestemming “Wonen”.	
--	--	--

Hoofdstuk 3: Wijzigingen

- Er is een spuitzone onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is verwerkt in de toelichting en de rapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Het onderzoek heeft ertoe geleid dat er vanggewas met een hoogte van de teelhoogte plus 1 meter moet worden gerealiseerd aan de noord-, west- en zuidzijde van het plangebied. Het Landschappelijke inpassingsplan is op basis hiervan aangepast. Ook op de verbeelding van het bestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' aangepast.
- Op basis van het spuitonderzoek maar ook door gewijzigde inzichten wordt een minder groot gedeelte van het plangebied bestemd als 'Wonen'. Daarmee wordt de bestemming 'Agrarische met waarden – Groenblauwe mantel' binnen het plangebied vergroot ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
- In de bijlage bij de toelichting "Verslag omgevingsdialoog" is de verwijzing naar de brief, met betrekking tot de voorstelbaarheid van het omzetten van de bestemming ter plaatse van het plangebied naar 'Wonen', verwijderd.
- In het landschappelijk inpassingsplan is de tekst waarin staat aangegeven dat het plan niet voorziet in de wijziging van de bestemming "Agrarisch met waarden – groenblauwe mantel" aangepast. Er is namelijk wel sprake van aanpassing van deze bestemming. In de toelichting, paragraaf 3.2.2 is aanvullend onderbouwd waarom wijziging van deze bestemming hier acceptabel is.

Ambtshalve wijzigingen

Geconstateerd is dat de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijke inpassing niet goed verwerkt was binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel'. Dit is hersteld in artikel 3.5.2.

Bijlagen:

1. Locatiespecifiek onderzoek: Spuitzone onderzoek Vervul 18a te Rijsbergen d.d. 25-10-2022 (kenmerk wil/r202275/2202a)
2. Landschappelijk inpassingsplan 26 oktober 2022 (kenmerk 20210255)
3. Tekening Zonnepanelen

