

Toelichting

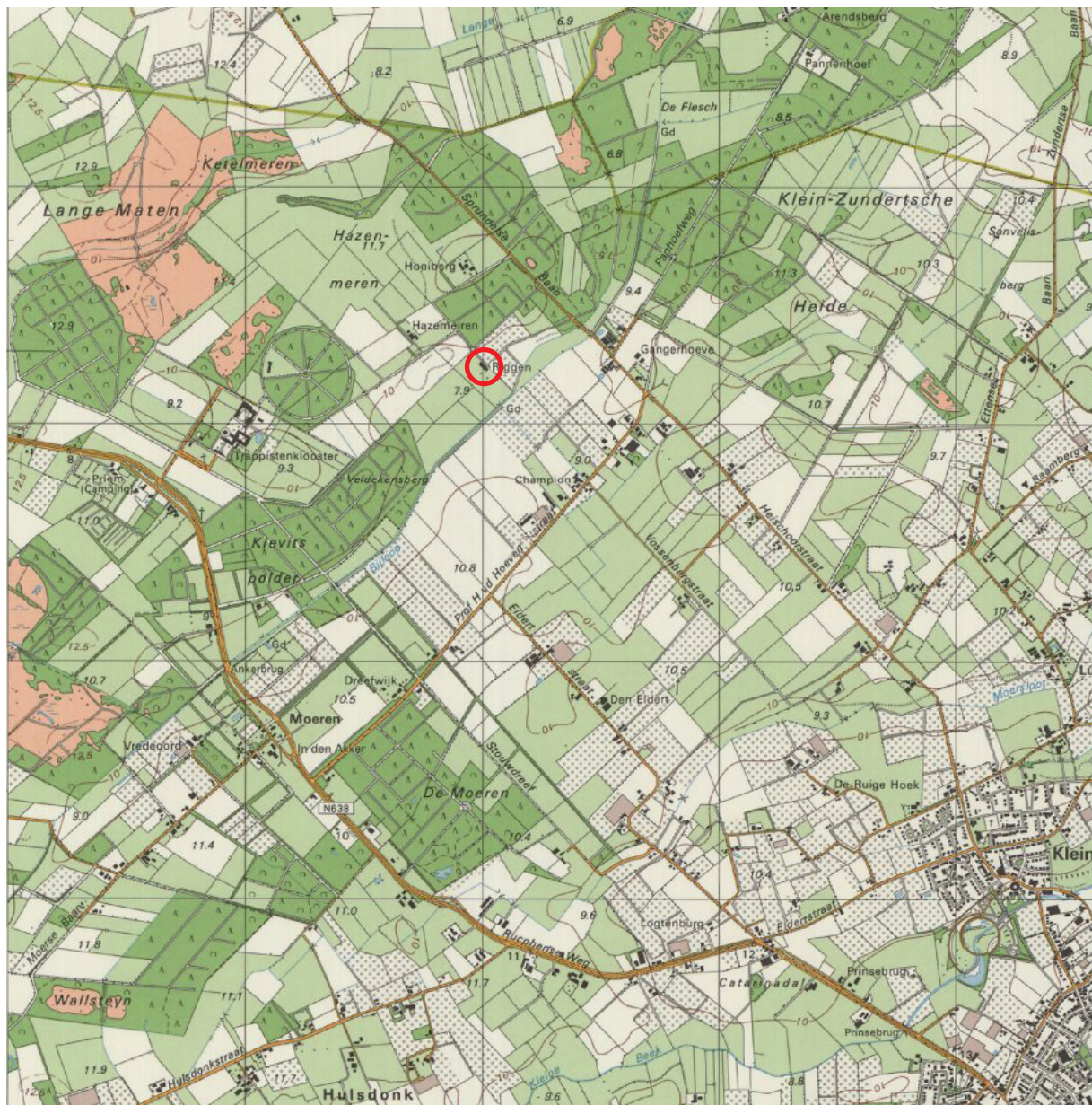
Wijzigingsplan 'Hazenmerenstraat 2'

Planstatus: vastgesteld

Datum: 19.10.2016

Plan identificatie: NL.IMRO.0879.WHazenmerenstraat2-VS01

Auteur: Welmers Burg Stedenbouw



Gorinchem, 19 oktober 2016

Toelichting

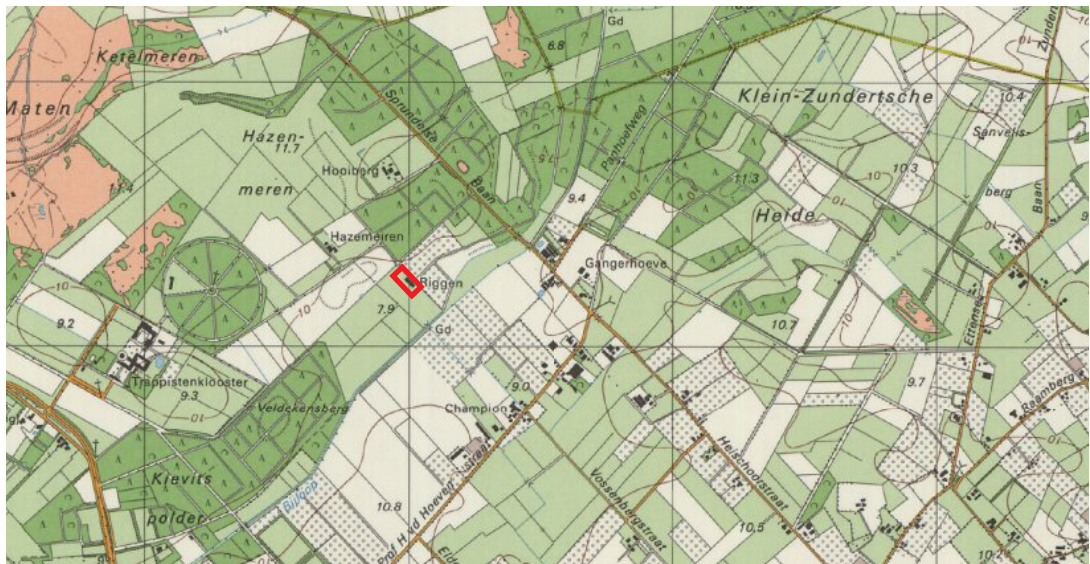
Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	9
1.3	Bij het plan behorende stukken	9
1.4	Leeswijzer	9
2	Beleidskader	11
2.1	Algemeen	11
2.2	Beleid Europees en rijksniveau	11
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
2.2.4	Water	12
2.2.5	Ecologie	12
2.2.6	Cultuurhistorie	13
2.3	Beleid Provinciaal niveau	13
2.3.1	Structuurvisie Noord-Brabant	13
2.3.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	15
2.4	Beleid regionaal niveau	18
2.4.1	Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het Landschap	18
2.5	Beleid Gemeentelijk niveau	18
2.5.1	Landschapsontwikkelingsplan Zundert	18
2.5.2	Bestemmingsplan Buitengebied Zundert	19
3	Bestaande situatie	22
3.1	Historische ontwikkeling	22
3.2	Huidige situatie	23
4	Planbeschrijving	25
4.1	Het plan	25
4.2	Motivatie voorwaarden bestemmingsplan	25
5	Onderzoek en verantwoording	27
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	27
5.2	Milieuhinder omliggende bedrijven	28
5.3	Water	28
5.4	Verkeer en parkeren	29
5.5	Bodem	29
5.6	Geluid	29
5.7	Externe Veiligheid	30
5.8	Luchtkwaliteit	31
5.9	Flora en Fauna	32
5.10	Besluit milieueffectrapportage	32

6	Juridische aspecten	33
6.1	Het juridische plan	33
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	33
6.2.1	Inleidende bepalingen	33
6.2.2	Bestemmingen	33
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	34
7	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Overzicht van losse bijlagen

- Kwaliteitsverbetering Landschaps Hazenmerenstraat, Welmers Burg Stedenbouw, 14.03.2016
- Projectplan de Rikken, Stichting het Brabants Landschap, oktober 2015
- Verhoeven Milieutechniek B.V., Diverse onderzoek Hazenmerenstraat 2 te Zundert, Projectnummer B15.6174, 15 oktober 2015
- Reactie Provincie Noord-Brabant
- Reactie Brandweer Midden West Brabant



Ligging plangebied



Luchtfoto plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' heeft de locatie Hazenmerenstraat 2 te Zundert de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. De voormalige boerderij op de locatie is een gemeentelijk monument en heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' in het bestemmingsplan. Het agrarisch bedrijf dat hier gevestigd was is reeds beëindigd en de pacht is opgezegd. Stichting het Brabant Landschap heeft de boerderij in eigendom en is bezig met natuurontwikkelingen in het gebied rondom de locatie. De vestiging van opnieuw een bedrijf past niet bij deze ontwikkelingen, bovendien leent de bestaande boerderij zich niet voor een agrarisch bedrijf van deze tijd.

Het Brabants Landschap wil gebruik maken van de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en de bestemming wijzigen naar 'Wonen'. Omdat de boerderij een gemeentelijk monument is en van aanzienlijke omvang, is men voornemens om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden.

Conform het provinciale beleid zal er een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De investering in het landschap vindt plaats op de gronden rondom de locatie.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Hazenmerenstraat in het buitengebied van de gemeente Zundert. De locatie ligt ten noordwesten van de kern van Zundert, min of meer op de route van Klein Zundert richting Sprundel. In de figuren 1 en 2 hiernaast, is de planlocatie Hazenmerenstraat 2 te Zundert weergegeven.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante Europees, Rijks, provinciale en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. In hoofdstuk 5 wordt de planontwikkeling toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige wijzigingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Hazenmerenstraat 2 opgenomen.

2.2 Beleid Europees en rijksniveau

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

2.2.6 Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Onderhavig plan is geen nieuwe verstedelijking zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Er wordt aan een bestaande (bedrijfs) locatie een nieuwe bestemming gegeven. Hiermee speelt het plan in op zorgvuldig ruimtegebruik. Bebouwingsmogelijkheden worden niet verder uitgebreid. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan op de locatie aan de Hazenmerenstraat is niet in strijd met de beschreven beleidsregels.

2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp

van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

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

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

2.2.4 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In juni 2015 heeft het kabinet bekend gemaakt het Nationaal Waterplan te herzien om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. In december 2015 zal het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 worden vastgesteld. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (mei 2011) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke –waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Zie ook paragraaf 5.3 van dit wijzigingsplan.

2.2.5 Ecologie

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

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Flora- en Faunawet

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

bescherming behoeven. De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'. Zie ook paragraaf 5.5.5 van dit wijzigingsplan.

Natuurbeschermingswet 1998

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

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

Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen gebieden als benoemd in de Natuurbeschermingswet.

2.2.6 Cultuurhistorie

Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Zowel het plangebied, als de gebieden daaromheen zijn niet aangewezen als Belvédère gebied, daarom hoeft niet verder te worden ingegaan op deze Nota Belvédère.

Verdrag van Valletta (Malta)

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het resultaat van de implementatie van het Verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend in Valletta in 1992. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente, als bevoegde overheid, een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. Via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 (een wijzigingswet) is de Monumentenwet 1988 aangepast om dit te kunnen verankeren.

In paragraaf 5.1 van dit wijzigingsplan wordt nader ingegaan op de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

2.3 Beleid provinciaal niveau

2.3.1 Structuurvisie Noord- Brabant

De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen ten opzichte van structuurvisie uit 2010 hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De Structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen:

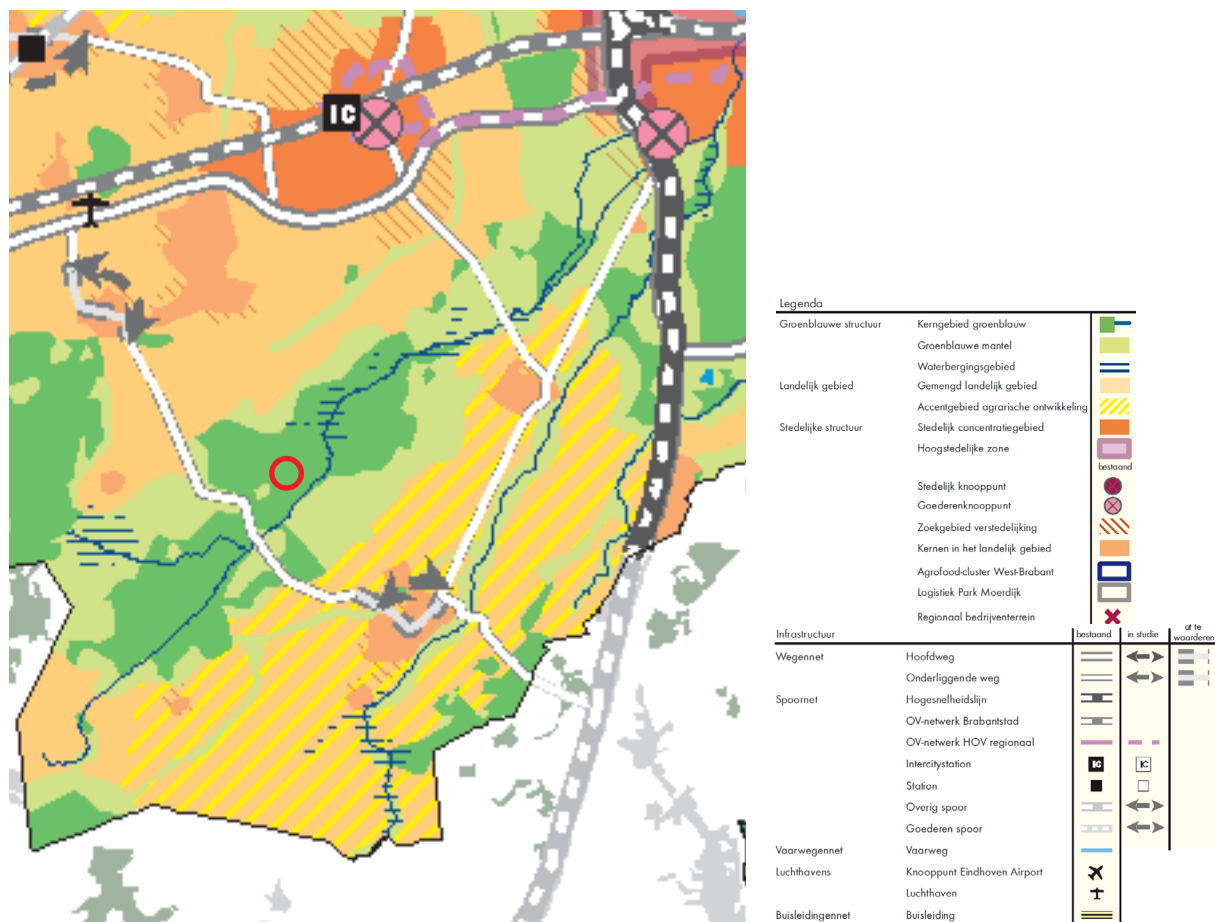
Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie Noord Brabant haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en

ontwikkelingen. Ook is beschreven vanuit welke filosofie de provincie haar doelen wil bereiken. Deze filosofie is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie Noord-Brabant 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. De planontwikkeling draagt met de transformatie van een agrarisch bedrijf naar wonen bij aan een multifunctioneel landelijk gebied.

Uit onderstaande figuur blijkt dat de planlocatie gelegen is in het kerngebied groenblauw.



Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant, herziening 2014

De locatie aan de Hazenmerenstraat 2 is in rood omcirkeld.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuuren waterfuncties.

Binnen de groenblauwe structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit;
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur;
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken;
4. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren.

De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven:

1. Het kerngebied groenblauw
2. De groenblauwe mantel
3. De gebieden voor waterberging

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreek. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Het Netwerk Natuurplan Nederland (NNN), voorheen ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Brabant. Deze gebieden hebben de hoofdfunctie natuur. In de structuurvisie Noord-Brabant wordt nog gesproken van EHS. De gebieden binnen de EHS waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie krijgen bijzondere aandacht. Rondom deze natte natuur liggen hydrologische beschermingszones, de zogenaamde attentiegebieden EHS.

Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Dit zijn de zeeklei, de rivierklei, de peeltreek en de omgeving van Zundert, Rijsbergen en Achtmaal. Dit is een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend. Ook worden hier veel vollegrondsgroenten geteeld, zoals aardbei.

De locatie is een voormalige agrarische bedrijfslocatie die buiten het boomteeltontwikkelingsgebied ligt van de gemeente Zundert. Doordat de ligging van de locatie buiten het boomteeltgebied zijn de mogelijkheden voor hervestiging van een agrarisch bedrijf beperkt.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Hazenmerenstraat 2 past binnen de beleidsregels van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

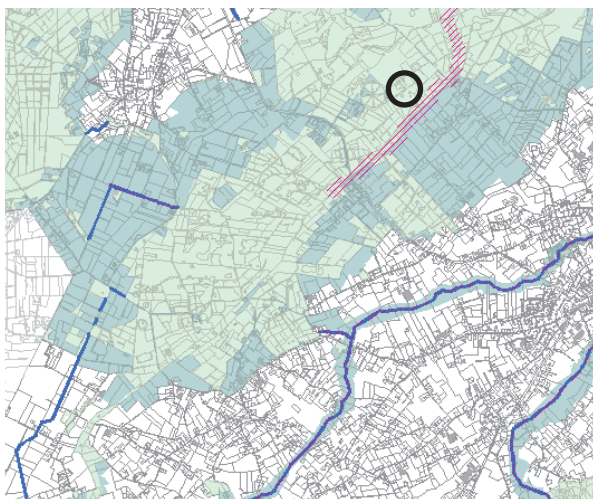
In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

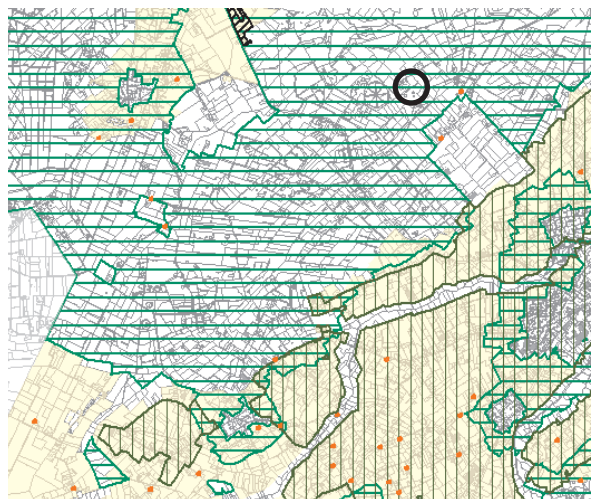
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Er is een aangepaste, geconsolideerde versie per 01.01.2016 in werking getreden.



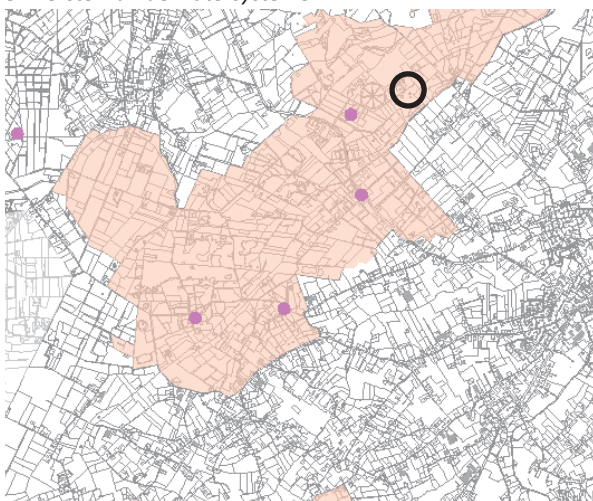
Natuur en Landschap.

De locatie ligt in de door de provincie aangewezen EHS (nu ook genoemd Netwerk Natuurplan Nederland, NNN). Ten zuiden van de locatie is een gebied aangewezen voor behoud en herstel van de watersystemen.



Cultuurhistorie

De locatie ligt binnen het cultuurhistorisch vlak.



Agrarisch

De locatie ligt binnen een zone met beperkingen voor veehouderij

Algemene regels Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Hazenmerenstraat 2 vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. Er is op de locatie sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat een bestaand bouwperceel en bestaande bebouwing wordt hergebruikt.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording:

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

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

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

Voor de uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant een notitie opgesteld, het 'Regionaal afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014, ook toepassing geven aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte 2014. In hoofdstuk 2.4 wordt hier op in gegaan.

EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (nu Netwerk Natuurplan Nederland, NNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Onderhavig plangebied ligt binnen de EHS.

Ontwikkelingen binnen de EHS mogen alleen plaatsvinden indien ze de EHS niet aantasten. Gelet op de omvang en impact van de functiewijziging kan worden gesteld (zie ook paragraaf 5.9) dat de EHS niet wordt aangestast. De EHS wordt sterker gemaakt door de bij dit plan behorende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Cultuurhistorisch vlak

Het plangebied ligt binnen de provinciale aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak'. De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening.

Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.

Gelet op de omvang van het bestemmingsplan kan worden gesteld dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. In paragraaf 5.1 is dit nader toegelicht. Bovendien is een vergunningstelsel zoals bedoeld in de Verordening Ruimte ook in onderhavig wijzigingsplan opgenomen, daarmee zijn de cultuurhistorische waarden beschermd.

2.4 Beleid regeionaal niveau.

2.4.1 Regionaal afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het Landschap

Voor de uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant het 'Regionaal afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014, ook toepassing geven aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte 2014.

De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- De mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De locatie Hazenmerenstraat 2 valt onder categorie 3 aangezien er sprake is van een wijzigingsplan. Voor onderhavig initiatief is bijlage 1, 'kwaliteitsverbetering landschap Hazenmerenstraat' opgesteld. Rondom de locatie zal stichting het Brabants Landschap (initiatiefnemer) investeren in kwaliteitsverbeteringen. Het Brabants Landschap zal in aansluiting op de bestaande ecologische verbindingzone een gebied met moeras aanleggen en tevens een kruiden- en faunairijk grasland gerealiseerd. Deze ingrepen dragen bij aan de beleving van het landschap en landgoed pannenhoeft. Ook is deze kwaliteitsverbetering in geldelijke zin passend. Het landschapsinrichtingsplan en de volledige (financiële) onderbouwing zijn opgenomen in de bijlage. Het plan gaat uit van een natuurontwikkeling, aansluitend op de bestaande (natte) natuur rondom de Bijloop. Het plan is opgesteld in samenspraak met Waterschap Brabantsche Delta.

2.5 Beleid gemeentelijk niveau

2.5.1 Landschapsontwikkelingsplan Zundert

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

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

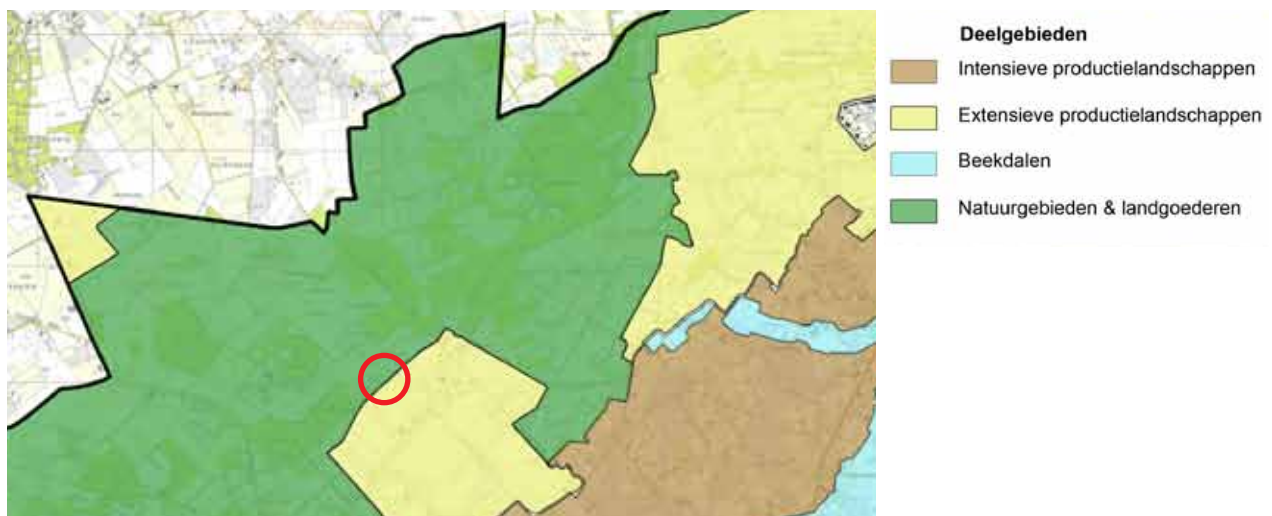
Het plangebied ligt in het deelgebied 'Natuurgebieden en Landgoederen', zie de figuur op de volgende pagina.

Het streefbeeld omschrijft: In het hele deelgebied staan natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden voorop. De historische landgoederen in het westen, bestaande uit passende bebouwing, afwisselende en structuurrijke bossen en natuurgebieden, vormen een aaneengesloten gebied.

Veel agrarische gronden op de landgoederen zijn omgezet naar natuur. De overgebleven agrarische gronden op de landgoederen worden extensief beheerd en gaan natuurlijk, middels akkerranden en bosmantels, over in de bossen.

Het beheer en onderhoud van de landgoederen is ook naar de toekomst toe duurzaam geregeld en ze zijn recreatief toegankelijk. De natuurgebieden in het zuiden, noorden en oosten van de gemeente kennen een hoge biodiversiteit. Deze natuurgebieden vormen samen met de landgoederen een aaneengesloten robuuste verbinding. Tussen de bossen en natuurgebieden liggen kleinschalige agrarische gronden, daar waar mogelijk als grasland of akkerland in extensief beheer. Op perceelsgrenzen en wegen komen kleinschalige landschapselementen voor. Cultuurhistorische elementen als turfvaarten liggen beleefbaar in het landschap.

Met de bij het plan behorende landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt een impuls gegeven aan het gebied, in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Landschapsvisie.

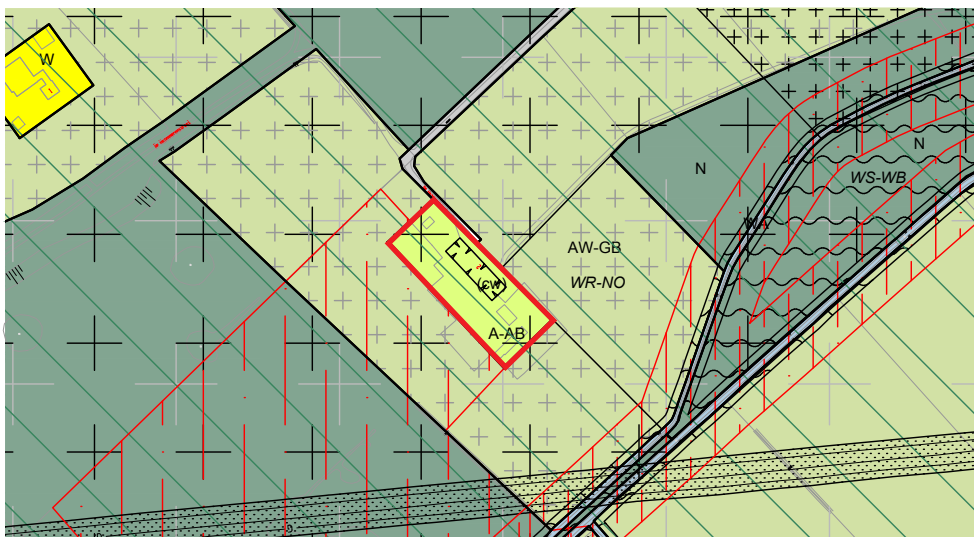


Uitsnede Landschapsvisie, rood omcirkeld de locatie

2.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

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

De locatie Hazenmerenstraat 2 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Over de locatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone –verwevingsgebied'. Gronden met de bestemming 'Waarde - Landgoed' worden omschreven als de instandhouding en/of herontwikkeling van een landgoed als integrale beheerseenheid van de voorkomende uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle karakteristieke bebouwing, paden-, lanen- en groenstructuur en waterpartijen; de instandhouding alsmede ontwikkeling van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele,



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, vastgesteld op 4 september 2012

ecologische en biologische waarden; of dagrecreatief medegebruik.

Verder is de bestaande bedrijfswoning een gemeentelijk monument en heeft in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfslocatie de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming van de overige gronden dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) volledig is beëindigd;
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m²;
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. Mag maximaal één bestaand bijgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
 4. in afwijking van het bepaalde onder 1 kan het college besluiten om in bepaalde gevallen waar maatwerk gevraagd wordt, meer m² toe te staan tot maximaal 600 m², indien het bedrijfsgebouw bestaat uit één schuur of loods welke bouwkundig één geheel is en niet te slopen is tot 200 m²;
- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- f. In afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 woningen;
 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;

4. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen.
- g. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan wel sprake was van een aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
 - h. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
 - i. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
 - j. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

In H4, planbeschrijving, wordt ingegaan op de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan.

3 Bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Geologisch gezien behoort de gemeente Zundert tot het westelijke deel van het Brabantse zandplateau. Dit plateau strekt zich uit tussen twee hoger gelegen zandruggen, die van Alphen naar Oosterhout in het oosten en die van Ossendrecht naar Halsteren in het westen. De in het huidige landschap aanwezige hoogteverschillen, beeklopen en natuurlijke gesteldheid van de bodem zijn voor een groot deel ontstaan door dynamische of geomorfologische processen van ijs, wind en water en dateren uit de periode van het Pleistoceen (ca. 2 miljoen jaar geleden tot 8.000 v. Chr.) en het Holoceen (10.000 jaar geleden tot heden). De oudste aangetroffen bewoningsrelicten uit de omgeving Zundert dateren uit 8.000 tot 3.000 jaar voor Chr.

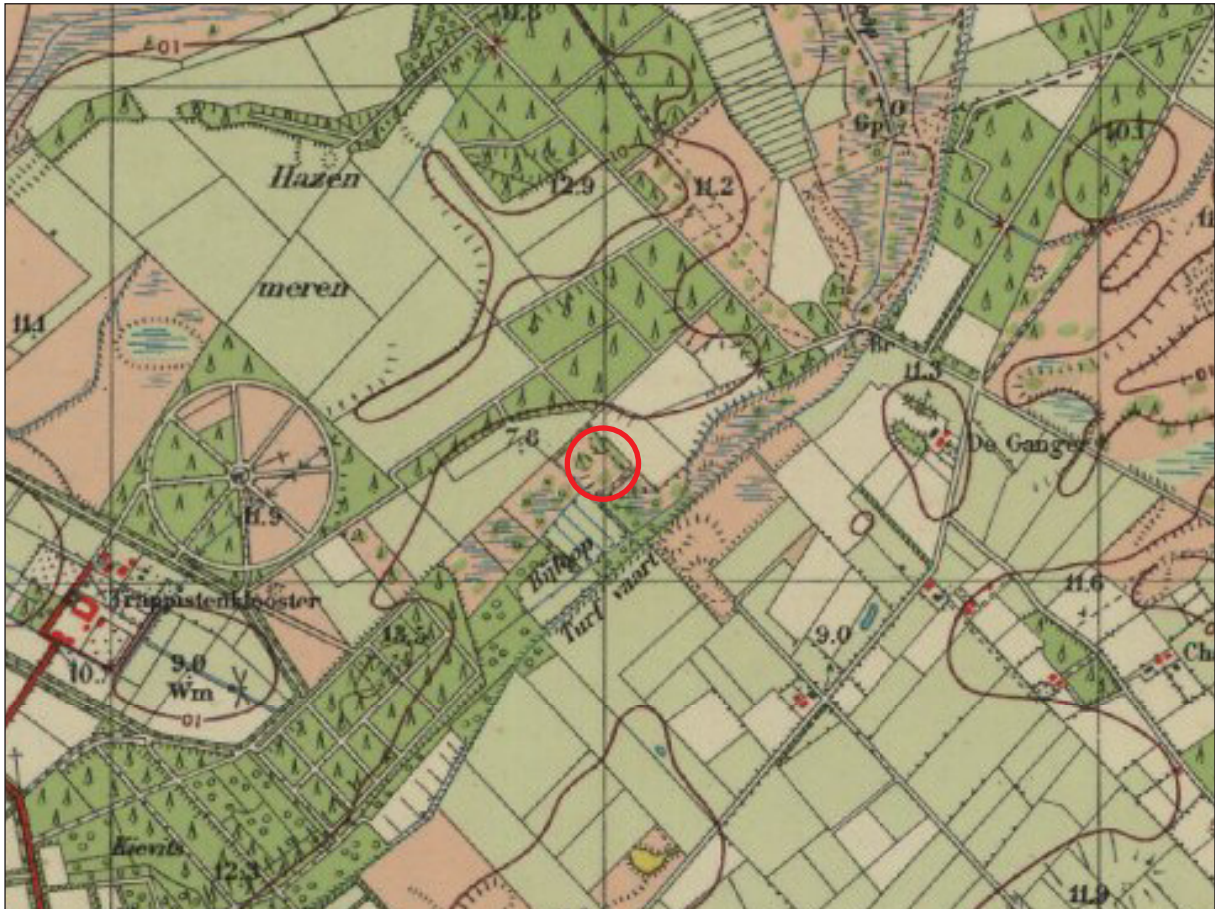
Vondsten hiervan zijn teruggevonden in de Tiggeltsche Akkers, langs de Zandstraat, langs het voormalig Zwartven en in het terrein nabij de Geerloop. Verder zijn uit de Romeinse tijd nabij het Stuivezand, aan de oostzijde van de Antwerpseweg en in de Tiggeltsche Akkers sporen van bewoning gevonden. Daarna wijst tot de 8e eeuw niets meer op enige menselijke activiteiten. De ontoegankelijkheid van het gebied belemmerde het ontstaan van nederzettingen. Alleen op de hoger gelegen gronden en verspreid liggende droge plaatsen konden nederzettingen ontstaan. De eerste bevolking vestigde zich omstreeks 1.050 na Chr. vanuit de Raamberg tussen de Moersloot en de Raamloop en verspreidde zich over kleine nederzettingen (esdorpen) in het landschap. Rond de eerste nederzettingen binnen de gemeente Zundert werden de zandruggen, de hogere delen, als bouwland (es) ingericht met als omkadering soortenrijke houtwallen. De beekdalen werden in gebruik genomen als hooi- en graslanden (beemden). Omstreeks 1700 kwam rondom Zundert een drietal bouwlandcomplexen voor:

- bouwlandcomplexen nabij Groot en Klein Zundert;
- bouwlandcomplexen ten noordoosten van Zundert;
- bouwlandcomplexen bij Nieuwmoer.

Het overige deel van het Zundertse gebied was nog niet ontgonnen en bestond voornamelijk uit voedselarme heidevelden. Aan de randen van de akkergronden werd de heide ontgonnen als weidegrond voor de schapen. Binnen de gemeente Zundert liggen rond de kernen oude bolvormige bouwlandgronden (essen of enken) die tijdens de potstalcultuur zijn ontstaan. Tijdens deze jarenlange cultuur hadden de vroeger aanwezige heidegebieden binnen de gemeente Zundert een belangrijke functie voor de boeren. Ze dienden als weide voor de schapen en als winplaats voor de plaggen die als strooisellaag werden verwerkt in de stallen. De ophopende strooisellaag met mest werd uitgereden over de bouwlanden waardoor een dikke humeuze donkere bovenlaag werd gevormd op de aanwezige onderlaag van lemig fijn zand. Het voornamelijk ten westen van de kern Zundert ontstane veen werd vanaf 1263 gewonnen en via gegraven kanalen afgevoerd. Deze zijn in het huidige landschap nog herkenbaar als lange smalle kanalen (o.a. Roosendaalse Vaart en Turfvaart) en hebben naast een afwateringsfunctie een ecologische functie gekregen. Na ontgraving van veenvelden ontstonden heidevelden. Door ophoging van de restveengronden zijn, met uitzondering van de Matjens, nog weinig sporen te vinden van het voormalige veencomplex.

Een eeuw later was door een stijgende behoefte aan landbouwgrond ongeveer de helft van Zundert omgezet in cultuurgrond. In de omgeving van de Moeren en de Buisse Heide kwamen toen reeds belangrijke boscomplexen voor. Ook na die tijd werd het areaal cultuurgrond verder uitgebreid. De nog overgebleven heidevelden werden deels ontgonnen en deels beplant met grove den. Na 1800 nam de particuliere heidebebossing sterk toe, waarna vaak weer ontginning volgde. Ook toen zijn landgoederen aangelegd en kleinschalige ontginningen tot stand gebracht. Verder werden grootschalige bebossingen aangelegd en vonden ontginningen tot landbouwgrond plaats door grootgrondbezitters en gemeenten. De vruchtbare beekdalen werden verder ontwaterd en als weide, later ook als boomkwekerijen, verder geëxploiteerd. Veel van deze ontginningen omsluiten nog een groot aantal oorspronkelijke min of meer natuurlijke terreinen. Tijdens de 20e eeuw werden door

de verdere opkomst van kunstmest ook delen van de nog aanwezige voedselarme heidegebieden in ontginning genomen. Aanvankelijk gebeurde dit vooral in samenhang met landgoedaanleg en incidentele ontginning door boeren. Dergelijke jonge ontginningen worden in het tegenwoordige landschap nog gekenmerkt door een grootschalige, rechtlijnige verkaveling.



Historische kaart rond ca. 1938

3.2 Huidige situatie

Op de locatie Hazenmerenstraat 2 te Zundert is een voormalige bedrijfswoning met opstallen aanwezig. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van bospercelen, enkele boomteelt percelen en open (gras)landschap. De locatie ligt in de nabijheid van de turfvaart en de bijloop. Deze waterlopen waren vroeger van groot belang voor de turfwinning.

Het gebouw aan de Hazenmerenstraat 2 is een kortgevelboerderij en is een gemeentelijk monument. Het gebouw bestaat uit een bedrijfswoning, met een aangebouwde schuur/stal. Daarnaast bevinden zich op het terrein nog enkele kleine opstallen. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door een haag van bomen. De noordzijde van het perceel heeft een open karakter, met zicht op de omliggende landbouwgronden. De locatie ligt in een besloten beboste omgeving en maakt onderdeel uit van landgoed 'Pannenhoeft'.

Landgoed Pannenhoeft is een natuurgebied tussen Rijsbergen, Zundert en Sprundel. Het landgoed is sinds 1970 in bezit van stichting het Brabants Landschap. Op de locatie van Landgoed Pannenhoeft werd van de 14e tot de 17e eeuw turf gewonnen. De 'Turfvaart' die naar Breda loopt, is hier nog het resultaat van. Na het weggraven van het hoogveen werd het gebied aan zijn lot overgelaten en ontstond er moerasheide. Vanaf 1800 werd de heide langzaam tot bos en cultuurgrond omgevormd, waarbij het beheer met name gericht was op bosbouw voor de productie van mijnhout. In 1916 werd de Zwarte Schuur gebouwd en een aantal jaren later de villa De Arendsberg.

De landschappelijke structuren van toen zijn nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Landgoed Pannenhoeve maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Noord-Brabant.

De provincie Noord-Brabant heeft een document opgesteld met daarin de ecologische waarden en kenmerken van natuurgebiedsplannen. Het streefbeeld dat is opgesteld voor Natuureenheid Oude Buissche Heide - Landgoed Pannenhoeve bestaat uit de vorming van een groot en aaneengesloten natuurgebied, globaal verdeeld in open tot halfopen heide- en graslandgebieden en bosgebieden. Voor de huidige natuurgebieden is uitgegaan van behoud, optimalisering en/of ontwikkeling van ongebufferde tot matig gebufferde vennen, droge tot natte heidevelden, gagelstruwelen en natuurbossen. Het streefbeeld voor de landbouwgronden elders bestaat uit droge tot plaatselijk natte, bloemrijke en deels schrale graslanden. Voornamelijk langs de Turfvaart en Bijloop, alsmede in de overgangszones van bos naar grasland, worden ruigte-, moeras- en struweelvegetaties ontwikkeld.

Foto's bestaande situatie



Hazenmerenstraat met zicht op de Kortgevelboerderij



Kortgevelboerderij Hazenmerenstraat 2



Achterzijde Kortgevelboerderij



Achterterrein locatie Hazenmerenstraat 2



Opstallen behorend bij Hazenmerenstraat 2



Hazenmerenstraat

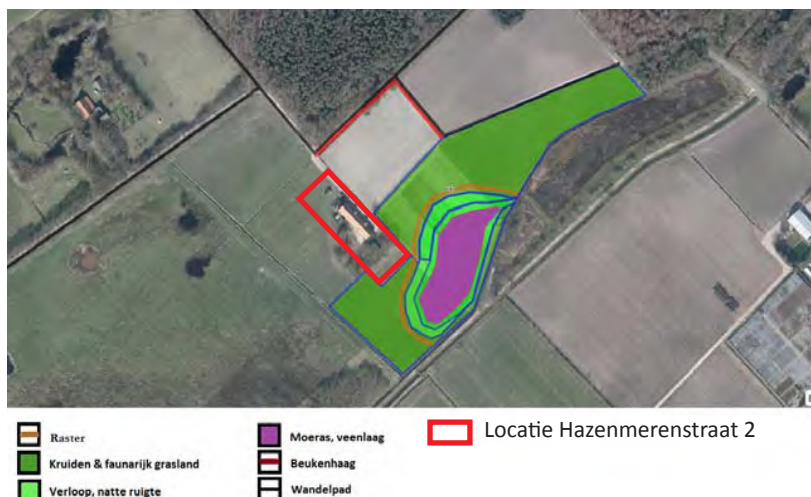
4 Planbeschrijving

4.1 Het plan

Onderhavig bestemmingsplan omvat de beëindiging van het agrarisch bedrijf en een wijziging van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en 'Agrarisch met Waarden'. Wijziging van de bestemming zal gepaard gaan met een investering in het landschap zoals opgenomen in bijlage 2 'Projectplan de Riggen' rondom de bijloop.

De bestaande monumentale boerderij zal worden gerestaureerd en gesplitst worden in twee woningen. De bestaande (vervallen) bijgebouwen zullen worden gesloopt.

Het Brabants Landschap heeft de ambitie om de natuurlijke situatie terug te brengen conform de EHS ambities. Dit betekent dat er door middel van afgraving een deel van de oorspronkelijke bodemlaag blootgelegd wordt. Er zal een verloop worden aangebracht om zo geleidelijk tot de oude veenlaag te komen. Er ontstaat een lage kom die naast de bijloop komt te liggen. Het grondwater kan opkwellen waardoor er een natte ruigte en moeras ontstaat. Een tweede effect is dat de bijloop meer ruimte krijgt om uit te lopen. Op het verloop en aan de beranding zal een overgangssituatie ontstaan met nat kruiden- en faunairijk grasland.



Landschappelijke kwaliteitsverbetering

4.2 Motivatie voorwaarden bestemmingsplan

In artikel 4.7.11 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn de voorwaarden voor de bestemmingswijziging opgenomen, hieronder volgt per onderdeel een beknopte motivatie.

Beëindiging agrarisch bedrijf

Het agrarische bedrijf is reeds beëindigd. De pacht is ook reeds beëindigd. Eigenaar stichting het Brabants landschap heeft de percelen weer in beheer gekregen. Gelet op de locatie, de mogelijkheden van het pand en de ontwikkeling van de omgeving naar natuur is een nieuwe of hervestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie ongewenst.

Boomteeltontwikkelingsgebied

De locatie grenst aan geen enkele zijde aan de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltgebied'.

Oppervlakte bestemmingsvlak

In de huidige situatie bedraagt de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' circa 4.850 m². Met onderhavig wijzigingsplan wordt een deel van het bestemmingsvlak gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Een deel van het bestemmingsvlak krijgt de bestemming 'Agrarisch

met waarden - Groenblauwe mantel'. De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt na wijziging circa 3.720 m² en blijft derhalve onder de gestelde oppervlakte van maximaal 5.000 m².

Voormalige bedrijfsgebouwen

De bestaande bebouwing op de locatie Hazenmerenstraat 2 is een kortgevelboerderij met aangebouwde stal/schuur. Het gehele object is aangewezen als gemeentelijk monument en heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De gebouwen mogen vanwege deze status niet worden gesloopt. De boerderij met stallen zal derhalve als geheel worden behouden.

De bestaande bijgebouwen op het terrein zijn van zeer matige kwaliteit. Bij de toekomstige woningen is bepaald dat de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 200 m² mag bedragen. Afhankelijk van de wensen van pachters wordt mogelijk (een van) de kwalitatief beste bijgebouwen behouden, overige bijgebouwen zullen worden gesloopt, waarbij maximaal de in de regels opgenomen 200 m² resteert.

Aantal woningen

Omdat de boerderij is aangemerkt als gemeentelijk monument en de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' heeft mag de voormalige boerderij worden gesplitst in twee woningen.

De inhoud van bestaande opstallen (bedrijfswoning + stallen, exclusief de bijgebouwen) bedraagt circa 3.300 m³. Beide woningen zullen voldoen aan de minimale inhoud van 400 m³ per woning. Dit is ook als zodanig geborgd in de regels.

Op de verbeelding is de aanduiding 'twee aaneen' opgenomen.

Onevenredige beperking omliggende bedrijven

In de directe nabijheid van de locatie zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen die mogelijk in de bedrijfsvoering kunnen worden beperkt door onderhavige ontwikkeling. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf (geen intensieve veehouderij) ligt op een afstand van meer dan 300 m.

Bouw- en gebruiksregels 'Wonen'

De bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22, 'Wonen' van het bestemmingsplan buitengebied, zijn in de regels van onderhavig wijzigingsplan overeenkomstig van toepassing.

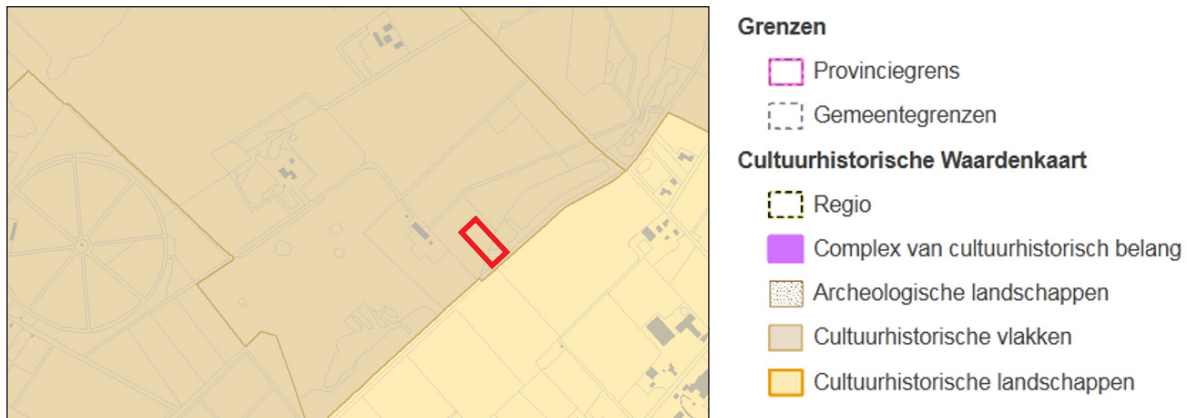
5 Onderzoek en verantwoording

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Landschap

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de hieronder weergegeven Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, locatie rood omlijnd

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch vlak 'Landgoederen en veenrelicten bij Zundert en Etten-Leur'.

Het gebied bevat tal van sporen van vroegere turfwinning, onder meer in de vorm van tal van turfvaarten. Bijzonder is de droogmakerij de Oude Zoek. Na de vervening veranderde het gebied grotendeels in heidevelden, die in de loop van de achttiende en negentiende eeuw zijn ontgonnen. Hierbij zijn tal van landgoederen gesticht, zo ook landgoed pannenhoef.

Het beleid is er op gericht het gebied zo veel mogelijk te versterken en de aanwezige structuren van relicten en vervening te behouden. Daarnaast de kleinschalige verkaveling in de polders te bewaren en de logische samenhang tussen de turfvaarten te behouden, versterken en (indien nodig) herstellen. Getracht wordt de landgoederen te versterken en verder met elkaar te verbinden. Economische dragers dienen te worden afgestemd op de cultuurhistorische identiteit van de landgoederen en veenrelicten rond Zundert en Etten-Leur. Al met al wordt gestreefd naar het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Met de uitvoering van het inrichtingsplan rondom de locatie wordt een bijdrage geleverd aan de beleefbaarheid van het landschap en specifiek de turfvaart.

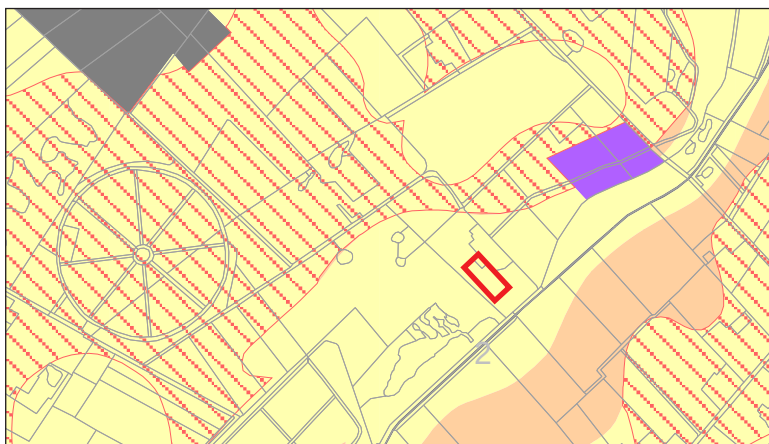
Bebouwing

De bestaande boerderij is aangewezen als gemeentelijk monument. Het object is een kortgevelboerderij met aangebouwde stallen. In het vigerend bestemmingsplan is bepaald dat de bebouwing niet mag worden gesloopt. Ook na wijziging van de bestemming is opgenomen dat de bestaande waardevolle bebouwing niet mag worden gesloopt. Om het object duurzaam in stand te kunnen houden zal het worden gesplitst in twee wooneenheden.

Verder is ter bescherming van het object de monumentwet 1988 van toepassing en gelden ook de aanvullende bouwvoorschriften.

Archeologie

In de Nota Archeologie Gemeente Zundert is een Archeologische beleidskaart bijgevoegd. In de onderstaande figuur is de uitsnede weergegeven van de locatie Hazenmerenstraat 2. Uit de



Uitsnede Archeologische beleidskaart, locatie rood omlijnd

beleidskaart blijkt dat de locatie Hazenmerenstraat 2 in 'archeologisch waardevol gebied 7' ligt.

Archeologisch waardevol gebied 7: Verwachtingswaarde archeologie – laag

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'lage archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een lage dichtheid aan archeologische sporen. Het beleid voor deze categorie is dat er alleen archeologisch vooronderzoek wordt gedaan om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden wanneer er een mer-plicht geldt of bij grotere ruimtelijke projecten met een omvang van meer dan 50.000 m² (5 hectare). Om het normale (bijvoorbeeld agrarische) gebruik van de bodem niet in de weg te zitten wordt de diepte grens hier losgelaten.

De gronden binnen het plangebied worden nauwelijks geroerd, grote delen van de aanwezige bebouwing blijven gehandhaafd. Enkele kleine bijbehorende bouwwerken worden gesloopt. Bovendien wordt, met een oppervlakte van ca. 4850 m² plangebied, ruim onder de norm van 5 ha. gebleven. Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.2 Milieuhinder omliggende bedrijven

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

Uitgaande van de richtafstanden tabel uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG zijn er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die een richtafstand hebben die reikt tot het plangebied. Alle bedrijven in de nabijheid liggen op meer dan 300 m afstand. Bedrijven worden derhalve in de bedrijfsvoering niet beperkt. Ook leveren deze bedrijven geen hinder op voor de toekomstige bestemming.

5.3 Water

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied op grond van de Keur van het Waterschap. De planlocatie ligt niet in een waterwingebied. Het plangebied ligt in de nabijheid van een gebied ten behoeve van reservering van waterberging en het gebied rondom de turfvaart en de bijloop voor het behoud en herstel van watersystemen. Ter plaatse van de geplande landschappelijke ingrepen geldt de aanduiding regionale waterberging.

Met de landschappelijke ingrepen die worden gedaan wordt een bijdrage geleverd aan de waterbergingsopgave.

Riolering en infiltratie

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

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar twee burgerwoningen. De voormalige bedrijfswoning is al aangesloten op de bestaande rioleringsopgave.

Watertoets

Door de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe. Hoewel de planlocatie in het beschermde gebied van de Keur van het waterschap is gelegen vindt er geen uitbreiding van de verharding plaats, het betreft een funtiewijziging, het is derhalve niet nodig om te voorzien in een aanvullende infiltratie of retentie opgave.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Hiermee zal bij de uitwerking van het bouw/restauratieplan rekening worden gehouden.

5.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Hazenmerenstraat. De Hazenmerenstraat is een weg voor zowel gemotoriseerd verkeer als ook langzaam verkeer. Gelet op de omvang van het plan met twee woningen, zal er slechts een zeer beperkte verkeersdruk ontstaan die gebruik zal maken van de bestaande infrastructuur.

Parkeergelegenheid zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij beide woningen is voldoende ruimte aanwezig om meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren.

5.5 Bodem

De voormalige bedrijfswoning op de locatie Hazenmerenstraat 2 is reeds in gebruik als woning. De functie van woning blijft ongewijzigd.

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V. ('Diverse onderzoek Hazenmerenstraat 2 te Zundert, Projectnummer B15.6174, 15 oktober 2015'). Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging aangezien sterke verontreiniging met diverse parameter werden verwacht. Op basis van de resultaten wordt de gestelde hypothese verworpen aangezien in de grond en in het grondwater maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond, de bodem blijkt geschikt bevonden voor woningbouw. Het bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

5.6 Geluid

wegverkeerslawaai

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

De functiewijziging naar wonen van de boerderij aan de Hazenmerenstraat 2 is in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. De bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoning is in de wet geluidhinder ook reeds benoemd als een geluidsgevoelig object. De mogelijkheden van de bedrijfswoning zijn in het vigerend bestemmingsplan niet nader gespecificeerd binnen de bebouwing. Door de beoogde ontwikkeling zal er in de zin van de Wet geluidhinder geen verandering plaats vinden. Een nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Stiltegebied

Het plangebied ligt binnen het stiltegebied Pannenhoeve. In de provinciale milieuverordening zijn stiltegebieden aangegeven waarbinnen bescherming van het geluidsarme karakter van het gebied wordt nagestreefd ten gunste van ecologische en recreatieve waarden. Dit houdt in dat geen nieuwe functies worden toegelaten die de natuurlijke geluidssituatie verstoren.

Met wijziging van de bestemming zal het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen. Met opheffen van het agrarisch bedrijf komen de bedrijfsmatige agrarische activiteiten te vervallen, waardoor er geen sprake meer is van specifieke, gebiedseigen onnatuurlijke bronnen als bijvoorbeeld tractoren. Realisatie van wonen zal niet leiden tot een toename van geluid ten opzichte van het stiltegebied door het geringe aantal verkeersbewegingen.

5.7 Externe Veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Regeling basisnet" en de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen".

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en



Uitsnede Risicokaart Externe Veiligheid, locatie rood omcirkeld

Buisleidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Ten zuiden van de locatie lopen enkele buisleidingen, op circa 120 m. afstand van het plangebied. De aanwezige buisleidingen hebben geen 10-6 contour. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de buisleidingen.

De personendichtheid zal door de funtiewijziging binnen het plangebied niet significant toenemen. Er zijn geen effectieve maatregelen die getroffen kunnen worden, die bijdragen aan de zelfredzaamheid of de bestrijdbaarheid van een incident. Bovendien lopen de buisleidingen door agrarisch gebied en is de kans op een incident bijzonder klein. Een incident bij een buisleiding wordt in vrijwel alle gevallen veroorzaakt door graafwerkzaamheden. Graafwerkzaamheden zullen niet snel plaatsvinden in weilanden en akkers. Ook wordt de locatie niet bestemd voor (groepen) verminderd zelfredzame personen. Tot slot kan worden opgemerkt dat de ontsluiting van het plangebied, de voornaamste vluchtroute bij een incident, van de buisleidingen -en daarmee van eventueel gevaar- af is.

De buisleidingen liggen op een zodanige afstand van het plangebied dat deze geen onacceptabele risico's zullen opleveren voor de beoogde bestemmingwijziging. Een nader onderzoek naar externe veiligheid wordt niet noodzakelijk geacht. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

Om te kunnen voldoen aan art. 6.30 bouwbesluit zal ten behoeve van verlening van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, een bluswatervoorziening binnen 40m. van de woningen moeten worden aangelegd.

Bij uitwerking van de bouwplannen zal tevens extra aandacht moeten worden besteed aan het treffen van (aanvullende) brandveiligheidsmaatregelen en/of gelijkwaardigheidsvoorzieningen in verband met de opkomsttijd van de brandweer.

5.8 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde omdat de geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van twee woningen word de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB- NIBM) de grens van 1500 woningen niet overschreden.

Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.9 Flora en Fauna

Het is mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. De woning met aangebouwde stallen zal worden behouden er vindt geen sloop plaats of het rooien van bomen. Bovendien zal het natuurgebied rondom de locatie worden uitgebreid en versterkt.

Gelet op het bovenstaande en de ontwikkeling op het perceel kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten, zo zal er voordat er (ver)bouwwerkzaamheden plaats kunnen vinden in ieder geval nog een inspectie naar de aanwezigheid van beschermde soorten moeten plaats vinden.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

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

De beoogde functiewijziging op de locatie Hazenmerenstraat 2 staat niet op de C- en / of D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Een nadere m.e.r. -beoordeling of m.e.r – plicht is niet aan de orde.

6 Juridische aspecten

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze herziening.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is gedetailleerd. Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op behoud van de boerderij met de bestemming 'Wonen'. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Enkelbestemmingen

Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel

Deze bestemming komt voort uit het provinciaal beleid. Dit zijn gronden die nog agrarisch worden gebruikt, maar waar bepaalde (natuur)waarden moeten worden beschermd, zoals in onderhavig plan. Het betreft gronden die in de EHS zijn gelegen.

Wonen

De na functiewijziging voor burgerwoning bestemde gebouwen en percelen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Een bedrijf aan huis is middels een afwijkingsbevoegdheid toegestaan. Ook zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor mantelzorg. Binnen deze bestemming is een hoofdgebouw (woning) met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Uitgangspunt is de bestaande bestaande bebouwing.

Aangezien de bebouwing een gemeentelijk monument betreft wordt de mogelijkheid opgenomen de boerderij te splitsen tot twee woningen. Hiervoor wordt de aanduiding 'twee aaneen' opgenomen op de verbeelding. De woningen mogen niet vervangen worden door vrijstaande woningen.

De boerderij is een gemeentelijk monument, om deze te beschermen is een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Attentiegebied ehs

De Verordening Ruimte heeft attentiegebieden aangewezen en verplicht ons om geen regels in een bestemmingsplan op te nemen die negatieve effecten op de waterhuishouding hebben van

de ecologische hoofdstructuur. De Verordening Ruimte noemt in ieder geval de volgende werken/ werkzaamheden: grondverzet van meer dan 100m³ en dieper dan 60 cm, aanleg van drainage (niet zijnde ter vervanging), verlagen van grondwaterstanden en het aanbrengen van verhardingen van meer dan 100 m².

Waarde - Landgoed

Binnen het plangebied zijn landgoederen aanwezig die aangewezen zijn door het ministerie van Landbouw, natuur en voedsel. Deze landgoederen hebben, ter bescherming van de cultuurhistorische en natuurwaarden, een dubbelbestemming gekregen.

Waarde- Natuurontwikkelingsgebied

Deze gebieden komen voor natuurontwikkeling in aanmerking en zijn gelegen in de Groenblauwe mantel of in de Ecologische hoofdstructuur. Eventueel bestaand agrarisch gebruik wordt gerespecteerd. Er wordt tot natuurontwikkeling overgegaan indien de gronden ook overgedragen worden aan een partij die deze ontwikkeling in gang wil zetten. Dat gebeurt op basis van vrijwilligheid.

Gebiedsaanduidingen

Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Deze zones zijn overgenomen uit de Verordening Ruimte in combinatie met het Reconstructieplan de Baronie. Deze zones hebben betrekking op de beperking intensieve veehouderijen, waarbij er per gebied andere regels gelden.

Wro - zone - Reserveringsgebied waterberging

De Verordening Ruimte heeft gebieden gereserveerd voor waterberging. De Verordening Ruimte verplicht ons om deze gebieden geschikt te houden om waterberging te kunnen realiseren. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de in het bestemmingsplan aangewezen enkelbestemmingen om te zetten naar de bestemming 'Water' of 'Waterstaat-Waterlopen' indien binnen een reserveringsgebied daadwerkelijk waterberging zal worden gerealiseerd.

6.2.3 Algemene regels en slotbepalingen

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik onder het overgangsrecht vallen en is de slotregel opgenomen, onder welke regel dit wijzigingsplan is aan te halen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere wijzigingsplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is voor vooroverleg verzonden naar de betreffende personen en instanties. De Brandweer Midden en West Brabant en de Provincie Noord Brabant hebben gereageerd op het plan. Het vooroverleg heeft geleid tot ondergeschikte aanpassingen in de toelichting van het wijzigingsplan.

Verder heeft het ontwerp wijzigingsplan van 11 augustus tot en met 22 september 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het wijzigingsplan. Gedurende deze periode zijn er geen reacties ingediend. Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

