

Wijzigingsplan

**“Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied
Zundert, wijziging Roosendaalsebaan 10”**

Gemeente Zundert

samen onze omgeving creëren

Wijzigingsplan

"Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Roosendaalsebaan 10"

Gemeente Zundert

Opdrachtgever : M. de Groot
Projectnummer : 20180335-00
IDN : NL.IMRO.0879.WPROosendaalsb10-VS01
Datum : 17 mei 2019
Opgesteld door : ing. M. Staps
Gecontroleerd door : ing. M.M. Kooijman-Bons
Voor akkoord : drs. ing. K. Jansen

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	12-09-2018	Concept ontwerp wijzigingsplan	MSt	MK
CO02	10-01-2018	Concept ontwerp wijzigingsplan	MSt	KJ
D01	25-02-2019	Ontwerp wijzigingsplan	MSt	KJ
D02	17-05-2019	Vast te stellen wijzigingsplan	MSt	KJ



INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied.....	3
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Beschrijving bestaande situatie	6
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	7
2.3	Toelichting wijzigingsprocedure.....	7
2.4	Toepassing wijzigingsbevoegdheid	8
3	BELEID	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	16
4	OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Bodem	18
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Bedrijven en milieuzonering	19
4.5	Externe veiligheid.....	20
4.6	Water.....	21
4.7	Flora en fauna	22
4.8	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.9	Geur.....	26
4.10	Vormvrije mer.....	27
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Algemene toelichting verbeelding	28
5.3	Algemene toelichting regels	28
6	UITVOERBAARHEID.....	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	29
6.2	Maatschappelijk haalbaarheid	29

BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Roosendaalsebaan 10 Achtmaal , d.d. 10-09-2018, AGEL adviseurs;
- 2 Bouw en cultuurhistorisch waardestellend onderzoek, Annahoeve – Oude Buisse Heide Deel A bouw- en cultuurhistorische rapportage, d.d. 07-06-2018, Monumenten advies bureau;
- 3 Bouw en cultuurhistorisch waardestellend onderzoek, Annahoeve – Oude Buisse Heide Deel B randvoorwaardentabellen, d.d. 07-06-2018, Monumenten advies bureau;
- 4 Advies welstands-monumentencommissie omgevingsdienst zuidoost-brabant d.d. 03-04-2018.
- 5 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta;

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel gelegen aan de Roosendaalsebaan 10 in Achtmaal is in het verleden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, en is planologisch als zodanig bestemd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn sinds enkele jaren beëindigd, en de ter plaatse aanwezige boerderij wordt sindsdien particulier bewoond. Het voornemen is de gronden aan de Roosendaalsebaan 10, in overeenstemming met het feitelijke gebruik, te herbestemmen tot een reguliere woonfunctie. Vereniging Natuurmonumenten heeft in een brief aangegeven dat zij, als erfpachter, geen bezwaar heeft tegen deze omzetting.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt onderbouwd dat voldaan kan worden aan de voorwaarden uit artikel 4.7.12 van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Gelijktijdig wordt met voorliggend wijzigingsplan toepassing gegeven aan de wijziging van de overige gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', die zijn uitgesloten van erfpacht, naar de bestemming 'Natuur'. Dit conform de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.8.8 van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Om de ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Roosendaalsebaan 10, in het buitengebied van de gemeente Zundert. Het perceel behoort tot de kern Achtmaal en is gelegen binnen het landgoed de Oude Buisse Heide, een natuurgebied dat in eigendom is van Natuurmonumenten. Het plangebied wordt gevormd door de kadastrale percelen sectie U, nummer 1202, 1203 en een deel van percelen 1201 en 720. Het plangebied heeft in totaal een oppervlakte van circa 4.225 m². Op het perceel staat bebouwing in de vorm van de voormalige agrarische opstallen en een bedrijfswoning. De planlocatie wordt omgeven door bossen, vennen en kleinschalige agrarische gronden veelal in extensief beheer.

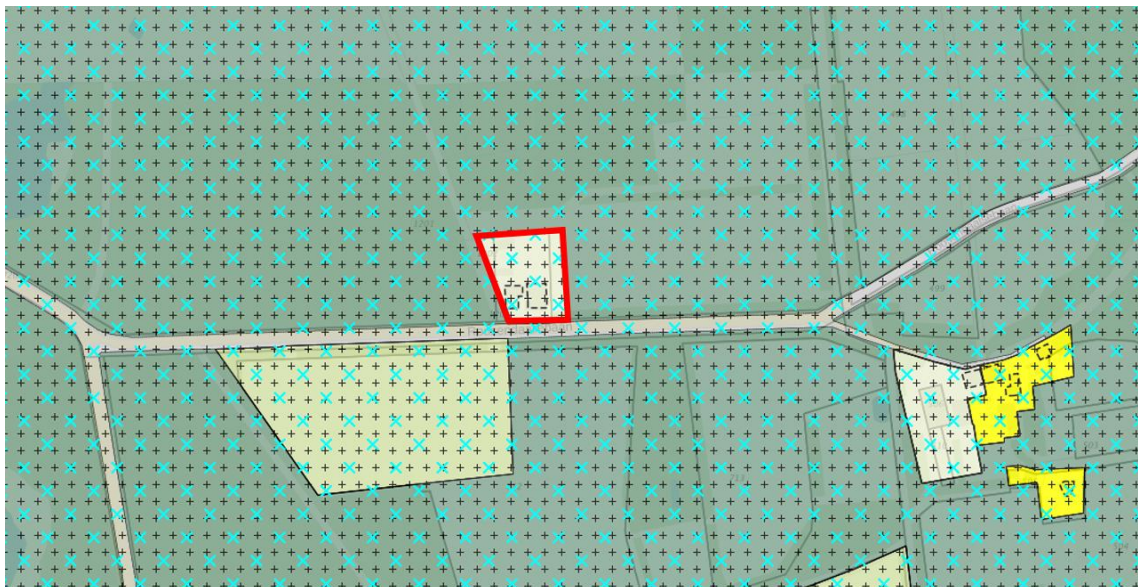


Luchtfoto met plangebied in rood aangegeven

1.3 Planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Dit plan werd op 4 september 2012 door de gemeenteraad van Zundert gewijzigd vastgesteld. Er zijn reeds enkele (partiele) herzieningen van het bestemmingsplan vastgesteld.

De herzieningen op het bestemmingsplan buitengebied hebben voor de planlocatie enkel invloed op de regels. De geometrische bepaalde planobjecten zoals vastgelegd in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' zijn voor de locatie ongewijzigd. Zodoende geldt naast het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' voor de planlocatie tevens de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert', vastgesteld op 11 juli 2017. Dit plan omvat wijzigingen op de regels, zoals die eerder zijn opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'buitengebied Zundert'. Daarnaast is het bepaalde in het 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert' voor de voorliggende planontwikkeling van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert', met plangebied in rood aangegeven

Ter plaatse van het plangebied geldt een agrarische bedrijfsbestemming met bouwvlak. Daarnaast is het plangebied gelegen in een extensiveringsgebied. (Her)vestiging van een intensieve veehouderij is hierdoor niet mogelijk. Door de ligging in een beschermd natuurgebied bieden andere vormen van agrarische bedrijvigheid geen mogelijkheden voor rendabele bedrijfsvoering.

Om de karakteristieke landgoedstructuur (dubbelbestemming Waarde – Landgoed) met waardevolle karakteristieke bebouwing, paden-, lanen- en groenstructuur en waterpartijen te behouden, is ter plaatse van de planlocatie en dubbelbestemming Waarde – Landgoed opgenomen. De woonboerderij uit 1913 en de naastgelegen schuur zijn aangeduid als 'cultuurhistorische waarde' en dienen conform bestaande bouwvorm gehandhaafd te blijven.

De agrarische bedrijvigheden zijn sinds diverse jaren gestaakt. Om de voormalige woonboerderij en agrarische opstallen in gebruik te kunnen nemen ten behoeve van reguliere bewoning, is in de regels van het vigerende bestemmingsplan (derde herziening) in artikel 4.7.12 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een agrarisch bedrijfsperceel onder voorwaarden te wijzigen naar een woonbestemming en, bij van verkleining van het bouwvlak, herbestemming van de overige gronden naar een passende bestemming. Op de

toelichting en voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt nader ingegaan in paragraaf 2.3 en 2.4 van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zundert in een fraai kleinschalig landschap iets ten noorden van de kern Achtmaal met boerderijen en oude lanen. Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijfsperceel en is gelegen aan de Roosendaalsebaan op het landgoed Oude Buisse Heide. Sinds de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, worden de woonboerderij en de voormalige agrarische opstallen regulier bewoond.

Landgoed Oude Buisse Heide bestaat uit bossen, heidevelden, vennen en landbouwgronden. Na de vervening in de zestiende en zeventiende eeuw veranderde het gebied in uitgestrekte heidevelden. Vanaf 1800 werden in de woeste gronden ontgonnen en ontstond een landgoederen structuur met aangeplante bossen en percelen grasland en bouwland. Verspreid op het landgoed liggen verschillende pachthoeven. In 1945 is de Oude Buisse Heide, door Henriette Roland Holst geschonken aan Natuurmonumenten.

De planlocatie betreft de Annahoeve, één van de vroegere pachthoeven van het landgoed. Een boer pachtte de grond en hield er melkkoeien, legkippen en varkens in combinatie met kleinschalige tuinbouw. De Annahoeve is tot 2003 in gebruik geweest als boerenbedrijf. Via erfpacht is de Annahoeve onlangs door Natuurmonumenten verkocht aan een particuliere eigenaar.



Woonboerderij, schuur en halfopen schuur binnen het plangebied

De boerderij en bijgebouwen van de Annahoeve werden in 1913 ontworpen door de Bredase architect A.H. van Meer Azn. De bebouwing bestaande uit de hoofdboerderij, een naastgelegen schuur en een varkensstal hebben door de jaren heen verschillende verbouwingen meegemaakt. Het exterieur van de woonboerderij is overwegend behouden gebleven. Zowel de boerderij, de schuur en varkensstal zijn van cultuurhistorische waarde. De cultuurhistorische waarden in het plangebied worden nader toegelicht in paragraaf 4.8.1.

Tegen de noordgrens van het perceel is in de jaren '50 van de vorige eeuw een halfopen schuur gebouwd, die werd gebruikt als kippenschuur. Aan de noordoostelijke zijde ligt een strook achtergebleven verharding van de mestput van het voormalige agrarische bedrijf. Het terrein is ingericht als boerenerv, waarbij de verharding zich concentreert rondom de bebouwing. Richting de randen van het perceel neemt de verharding af en loopt het erf geleidelijk over in een grasland. Ten westen grenst het perceel aan een laan met daarachter loofbos. Langs de Roosendaalsebaan zorgt de laan- en houtwalstructuur voor een beschutte ligging van de boerderij.

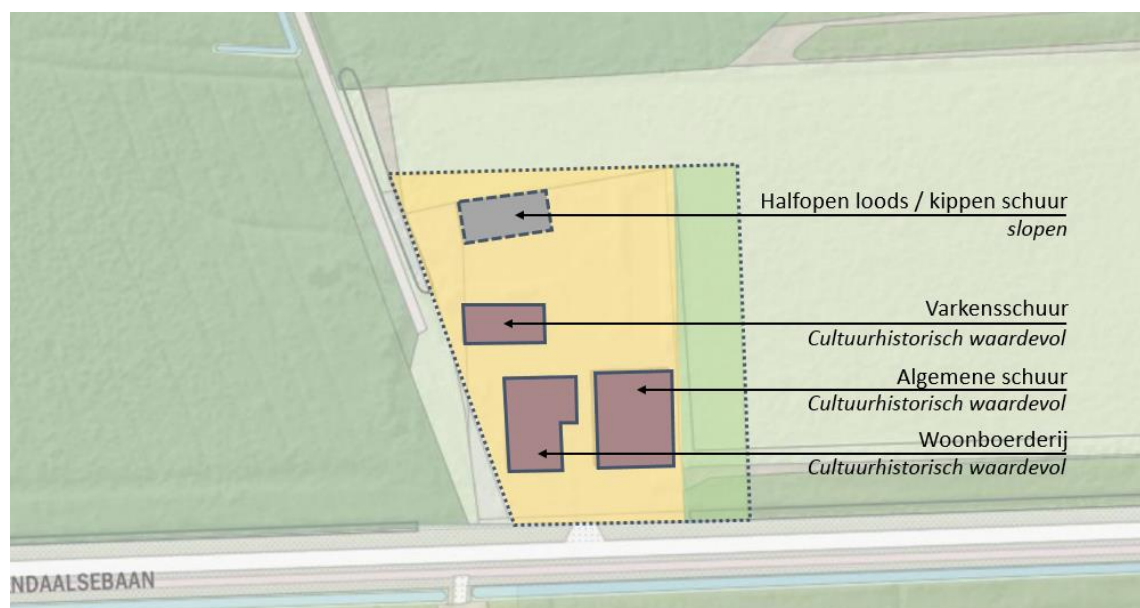
2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De fysieke ingreep ter plaatse van het plangebied is minimaal. De woonboerderij wordt sinds de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten in 2003 reeds particulier bewoond. Met voorliggend wijzigingsplan worden de gronden, in overeenstemming met het feitelijke gebruik, herbestemd. Alle karakteristiek cultuurhistorische waardevolle bebouwing blijft in de bestaande omvang behouden.

De herbestemming van het woonperceel biedt daarnaast aanleiding om overtollige verharding binnen het perceel te verwijderen. Zo wordt de halfopen schuur aan de noordzijde van het perceel, met een oppervlakte van ca. 130 m² gesloopt.

De voormalige mestput aan de noordoostzijde van het perceel blijft behouden. In de mestput wordt regenwater worden opgevangen, zodat dit in een droge periode als sproeivoorziening kan dienen.

Het weiland dat buiten de pachtovereenkomst, maar binnen het plangebied valt, blijft behouden. Dit betreft de gronden ten oosten van het kadastrale perceel 1203. Door de herbestemming naar 'Natuur' wordt aangesloten op de bestemming van de omliggende gronden.



Te behouden en verwijderen bouwvolumes in de toekomstige situatie

2.3 Toelichting wijzigingsprocedure

Met het plan wordt de Annahoeve, het agrarische bedrijfsperceel aan de Roosendaalsebaan 10, herbestemd. De kadastrale percelen 1202, 1203 en een gedeelte van 720 worden herbestemd tot reguliere woonbestemming. Daarnaast wordt de overige agrarische bedrijfsbestemming herbestemd tot natuur.

Hiertoe wordt binnen één wijzigingsprocedure gebruik gemaakt van twee wijzigingsbevoegdheden. Via artikel 4.7.12 kan een agrarisch bedrijfsperceel onder voorwaarden worden gewijzigd naar een woonbestemming. Daarbij kan het wijzigingsgebied worden herbestemd tot wonen, en eventueel de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch-AHS plus', 'Agrarisch-

Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden-Beekdal' of 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel' voor resterende gronden in het geval het bouwvlak wordt verkleind.

Vereniging Natuurmonumenten is eigenaar van de gronden. Via erfpacht kan de Annahoeve, het erf en de bestaande boerderij, in gebruik worden genomen voor woondoeleinden. Het agrarische bouwvlak wordt omgevormd tot woonbestemming, waarbinnen de woonboerderij en overige cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen in gebruik worden genomen ten behoeve van de woonfunctie.

In het specifieke geval van de Roosendaalsebaan 10, dat is gelegen in het natuurgebied de Oude Buisse Heide, is herbestemming van overige gronden naar de in artikel 4.7.12 genoemde 'restbestemmingen' niet direct passend. Ook herbestemming van het gehele agrarische bouwvlak naar een woonbestemming is geen passende mogelijkheid. Niet alle gronden worden namelijk door Natuurmonumenten verpacht. Voor deze gronden is het omvormen naar de bestemming 'Natuur' gewenst, gezien dit aansluit bij de bestemming van de naastgelegen gronden.

De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.12 staat het echter toe om de overige gronden te herbestemmen tot 'Agrarisch' (artikel 3 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'). Binnen dit artikel is vervolgens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van natuurontwikkeling onder voorwaarden te wijzigen in 'Bos' of 'Natuur' (artikel 3.8.8). De oostelijke strook kan hiermee worden bestemd tot 'Natuur'.

Aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.7.12 en 3.8.8 wordt voldaan (zie volgende paragraaf). Door toepassing van beide wijzigingsbevoegdheden wordt voorzien in een ruimtelijk en functioneel geschikt kader.

2.4 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Zoals reeds is toegelicht, wordt in dit wijzigingsplan gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.12 van het vigerend bestemmingsplan. De agrarische bestemming ter plaatse van de Annahoeve, het erf en de bebouwing, wordt hiermee gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Vervolgens worden de overige gronden ten oosten hiervan via de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.8.8 herbestemd tot 'Natuur'.

Aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, die in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt voldaan.

2.4.1 Wijziging naar Wonen

Hierna is nader ingegaan op de voorwaarden uit artikel 4.7.12 die in acht dienen te worden genomen om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Tevens is beschreven hoe deze voorwaarden zich verhouden tot voorliggend plan.

De voorwaarden voor de wijziging zijn als volgt:

- a) het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
→ *De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn sinds enkele jaren 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;
→ *Het plangebied grenst niet aan de bestemming 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied.'*

- c) de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;
→ *De nieuwe woonbestemming omvat een totale oppervlakte van ca. 3.375 m².*
- d) de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaande voormalige bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits:
 - er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 - voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;
 4. ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;
→ *Het plan voorziet in het behoud van alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit betreft de woonboerderij (ca. 220 m²), algemene schuur (ca. 300 m²) en voormalige varkensschuur (ca. 125 m²). Daarnaast voorziet het plan in de sloop van ca. 130 m² agrarische bijgebouwen (open loods/voormalig kippenverblijf). Hiermee worden alle overige bijgebouwen zonder cultuurhistorische waarde gesloopt (zie paragraaf 4.8.1). In totaal blijft ca. 425 m² cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen behouden. In afwijking van het bepaalde onder lid d, 1 van de wijzigingsvoorwaarden, geldt dat voor bestaande cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen met een grotere oppervlakte, de aanwezige oppervlakte, de maximale oppervlakte is.*
- e) het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
→ *De bestaande woonboerderij (bedrijfswoning) wordt in gebruik genomen als reguliere woning, waarbij de overige voormalige agrarische bebouwing als bijgebouw dient. De woonboerderij biedt onderdak aan één huishouden. Het aantal woningen als gevolg van dit wijzigingsplan neemt niet toe.*
- f) in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden;
 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;
 4. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen;
→ *Er is geen sprake van splitsing van de woonboerderij.*
- g) indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee) aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
→ *Deze aanduiding is ter plaatse van het plangebied niet aanwezig.*
- h) de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
→ *Er is reeds sprake van een (bedrijfs)woning. Het plan levert geen beperking op voor de omgeving (zie paragraaf 4.4). Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.*
- i) de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 23 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing
→ *Dit wijzigingsplan voorziet in een woonbestemming waarbij wordt aangesloten op de regels van artikel 23 Wonen uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind en worden de resterende gronden bestemd tot 'Natuur' conform de*

wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.8 'Agrarisch'. In art. 2.3 wordt nader ingegaan op deze wijziging.

2.4.2 Wijziging ten behoeve van natuurontwikkeling

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.12 maakt het mogelijk de bestemming van de resterende gronden, buiten de gronden ten behoeve van bewoning, te wijzigen naar 'Agrarisch'. In artikel 3.8.8 van deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van natuurontwikkeling. Hierdoor mag de bestemming worden gewijzigd naar 'Natuur'. De in het artikel genoemde voorwaarden benadrukken dat overdracht of aankoop van de gronden ten behoeve van natuurontwikkelingen dienen te geschieden op basis van vrijwilligheid. Daarnaast dient de overdracht of aankoop in voldoende mate zijn verzekerd of al hebben plaatsgevonden.

In voorliggende situatie is ten behoeve van de strook die wordt gewijzigd naar 'Natuur' geen sprake van overdracht of aankoop. Deze zijn en blijven in bezit van Vereniging Natuurmonumenten. Natuurmonumenten is akkoord met deze wijziging en neemt de gronden met de bestemming 'Natuur' in beheer. Van vrijwilligheid is derhalve sprake en er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2)

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is het besluit ruimtelijke ordening geactualiseerd. In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Roosendaalsebaan 10 zijn enkele jaren geleden beëindigd en de aanwezige boerderij en bijgebouwen worden sindsdien particulier bewoond. Met voorliggend plan wordt de bestemming van dit perceel middels een wijzigingsplan in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

De eerdere agrarische bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming en wordt als zodanig gebruikt. Ook wordt een strook weiland aan de oostzijde van het plangebied bestemd in overeenstemming met de bestemming en het gebruik van de omliggende gronden 'Natuur'. Het aantal woningen neemt niet toe. Daarnaast wordt er met het plan geen nieuw beslag op de ruimte gedaan.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Toetsingskader

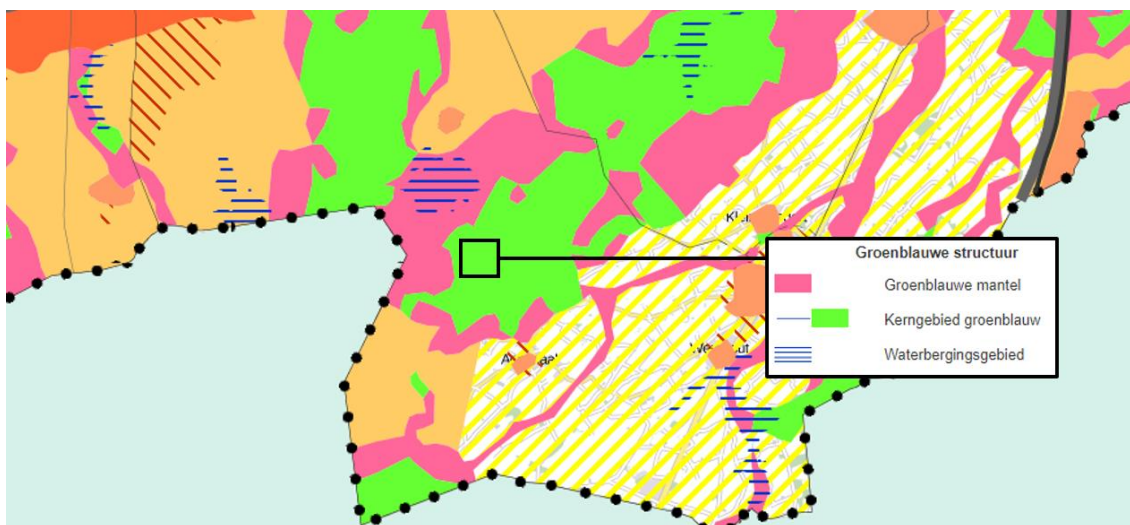
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit drie onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

In de structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Kerngebied groenblauw'.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. 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.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Verordening ruimte. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie

3.2.2 Verordening ruimte Noord Brabant

Toetsingskader

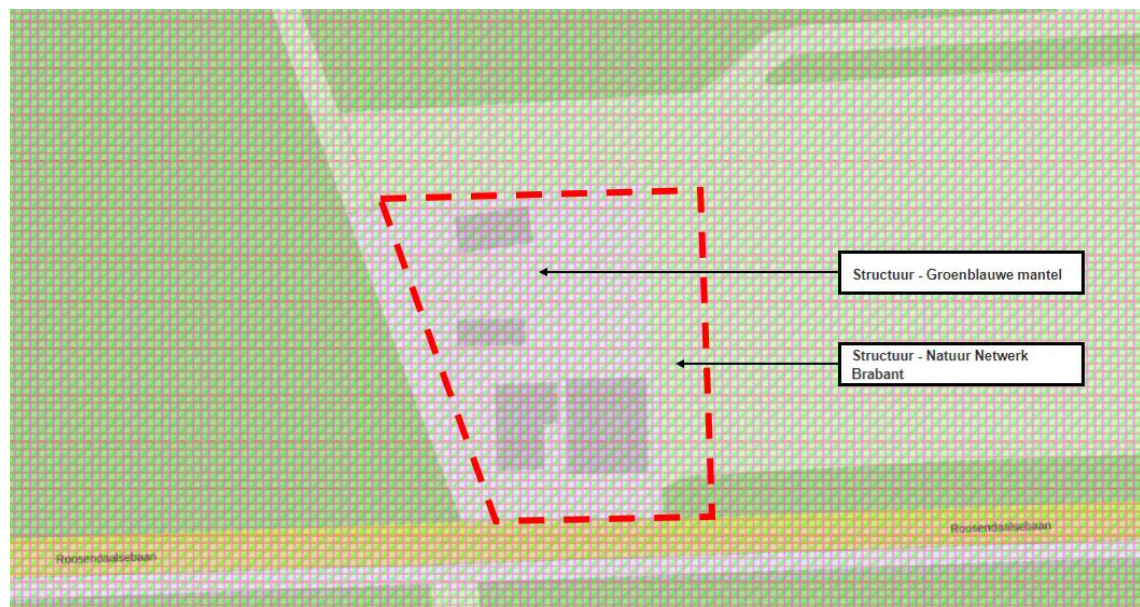
Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. De laatste wijziging van de Verordening is in juli 2018. In de tussentijd is tevens de naam gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning de regels uit de Verordening toepassen.

De Verordening ruimte onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerdere structuren heen liggen.

Beoordeling

Het plangebied ligt grotendeels binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. De strook ten oosten van het kadastrale perceel 1203 aan de oostzijde is onderdeel van de structuur 'Natuur Netwerk Brabant'. Voor het gehele plangebied gelden de aanduidingen 'attentiegebied Natuur Netwerk Brabant', 'cultuurhistorisch vlak', 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij'.

Verder gelden voor de gehele provincie Noord-Brabant algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit, mestbewerking en veehouderijen. De, voor de ontwikkeling, relevante aspecten uit de Verordening ruimte worden hierna beknopt beschreven.



Uitsnede Integrale plankaart

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Gebieden die zijn aangeduid als groenblauwe mantel grenzen vaak aan het Natuur Netwerk Brabant, een ecologische verbindingzone of verbinden deze. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, mits ze

gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem van het gebied. Binnen de groenblauwe mantel is wonen enkel toegestaan in bestaande (bedrijfs)woningen.

Natuur Netwerk Brabant

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het doel van het NNB-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.

Gebieden binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' zijn in eerste plaats bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van ecologische waarden en landschappelijke kwaliteiten. Volgens het zogenoemde 'nee, tenzij-principe', zijn ontwikkelingen niet toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden.

Beperkingen veehouderij

Doel van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is om een verdere intensivering, vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden, tegen te gaan. Vestiging, uitbreiding of omschakeling ten behoeve van een veehouderij is binnen deze aangeduide gebieden niet mogelijk. De oppervlakte van agrarische gebouwen of bouwwerken mag niet worden uitgebreid ('slot op de muur').

Cultuurhistorisch vlak

Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling en/of verbodsbepaling om het behoud van cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) te borgen.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

Binnen deze aanduiding mogen geen fysieke ingrepen mogelijk worden gemaakt die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van het (nabij gelegen) Natuur Netwerk Brabant.

Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Het gaat hierbij met name om 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Verder dient toepassing te zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel binnen de Verordening ruimte. Doel hiervan is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan worden gezocht naar een geschikte plek om een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied mogelijk te maken. De provincie wil tevens verouderde locaties in het stedelijk gebied opnieuw opvullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

In de Verordening ruimte is vastgelegd dat iedere ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering

er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de regio West-Brabant de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. In deze notitie wordt ingegaan op nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. Deze handreiking biedt duidelijkheid voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen; hierin is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën;

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijk invloed. Kwaliteitsverbetering vindt plaats door middel van landschappelijke inpassingsmaatregelen.
- Categorie 3: overige ontwikkelingen. Kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van bestemmingswinst.

Beoordeling / toepassing in wijzigingsplan

Onderhavig plan voorziet in de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Hierbij wordt het perceel bestemd naar het feitelijke gebruik. De Annahoeve, het erf en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt herbestemd naar een reguliere woonbestemming. Een (niet cultuurhistorische waarde)volgebouw zal worden gesloopt. Het (her)gebruik van de bestaande waardevolle bebouwing draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van het landgoed en de waarden van het gebied. De ontwikkeling komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Er wordt derhalve invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met het wijzigingsplan wordt het voormalig bouwvlak verkleind tot de gronden die zijn gelegen binnen de Groenblauwe Mantel. De strook aan de oostzijde van het plangebied ligt binnen het Natuur Netwerk Brabant. Dit komt overeen met de gronden ten oosten van het kadastraal perceel 1203. Deze grond is tevens op dit moment in gebruik als weiland. Met de herbestemming van deze strook tot 'Natuur' wordt aangesloten op het gebruik en de planologische bestemming van de omliggende gronden.

Op basis van het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' valt de vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (art. 6.7 lid 3 onder b Vr) onder een ontwikkeling categorie 1. Het volgende is namelijk als onderdeel van een categorie 1 ontwikkeling opgenomen: *'Alle ontwikkelingen in panden met cultuurhistorische waarden en met instemming van een deskundige instantie, zoals de Boerderijenstichting, waarbij de ontwikkelingen (mede) zijn gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden'*. Met behoud van cultuur historistische waarden en kenmerken voorziet het plan in de herbestemming van het perceel en gebouwen. Overbodige bebouwing wordt gesloopt en een strook wordt gewijzigd naar natuur. Het initiatief komt ten goede van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Ecologische waarden worden daarbij niet aangetast. Hierop is op basis van het afsprakenkader geen aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

Met het wijzigen van de agrarische functie naar een woonbestemming komen de agrarische bedrijfsmogelijkheden definitief te vervallen. Het perceel en de omgeving lenen zich niet tot de ontwikkeling van commerciële agrarische bedrijfsvoering.

Gezien het plan voorziet in het weg bestemmen van de agrarische mogelijkheden en het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, en invulling wordt gegeven aan de bevordering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit, zijn de plannen in overeenstemming met de regels uit de Verordening ruimte. Hierop is nader ingegaan in hoofdstuk 4; Omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat de plannen aansluiten bij de kwaliteiten in (de omgeving van) het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de regels die in de Verordening ruimte zijn gesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie buitengebied 2025 (deelvisie)

Toetsingskader

De Structuurvisie buitengebied 2025 is door de gemeenteraad van Zundert gewijzigd vastgesteld op 13 oktober 2015. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied tot 2025. In 2025 streeft de gemeente ernaar een ondernemende, groeiende en bloeiende gemeente te zijn met de boomteelt als een van de sterkste pijlers. Daarbij wordt gestreefd de karakteristieken van het landelijk buitengebied te behouden.

Beoordeling

Met de structuurvisiekaart buitengebied 2025 is de visie uitgewerkt in verschillende opgavegebieden. Het plangebied is gelegen binnen de natuur & ecologische verbindingszone.

In dit gebied staan natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden voorop. De historische landgoederen, bestaande uit passende bebouwing, afwisselende en structuurrijke bossen en natuurgebieden, vormen een aaneengesloten gebied. Sommige 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.

Conclusie

Voorheen werd het plangebied gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering. De locatie en de omliggende percelen zijn niet meer als zodanig in gebruik. De bestaande cultuurhistorische bebouwing wordt in gebruik genomen als woning. Daarnaast wordt met de herbestemming naar een strook natuur aansloten bij de bestemming van de omliggende gronden. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het behoud van de cultuurhistorische kenmerken binnen de landgoed de Oude Buisse Heide en sluit de ontwikkeling aan bij de structuurvisie buitengebied 2025.

3.3.2 Landschapvisie Zundert

Toetsingskader

De gemeente Zundert heeft in 2012 een landschapvisie opgesteld. In deze landschapvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren om wenst te gaan met het landschap. De landschapvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor de inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen op het landgoed Oude Buisse Heide en behoort binnen de landschapvisie tot het deelgebied 'Natuurgebieden en historische landgoederen'. In dit gebied

zijn veel gronden zijn in gebruik als natuur, bos en/of landgoed. Het agrarisch gebied is bij voorkeur grasland. Hier en daar komen veehouderijen en agrarische hobbybedrijven voor. Natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden worden zo veel mogelijk gemaximaliseerd. Hier en daar kan nieuwe passende bebouwing in de landgoederen de grandeur van landgoederen versterken en zorgen voor een duurzame economische drager voor beheer en onderhoud.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de herbestemming van een voormalig agrarische bedrijfsperceel tot woonbestemming en er wordt een strook herbestemd tot natuur. Daarbij worden de cultuurhistorische waardevolle bebouwing in gebruik genomen als woning. De cultuurhistorische waarden van het landgoed Oude Buisse Heide worden met het plan gehandhaafd. Hiermee is het plan in lijn met de Landschapsvisie Zundert.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek is inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Binnen het plangebied is door AGEL-adviseurs in augustus 2018 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de boven-, en ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- In het grondmengmonster van de proefgaten 03 t/m 07 is een gewogen gehalte aan asbest gemeten van 3,1 mg/kg d.s. Dit is ruim beneden de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg d.s.) en vormt derhalve geen belemmering voor het huidige gebruik (wonen met tuin). Op het overige deel van de locatie is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan nikkel en barium aangetoond. Een bron voor de licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel is niet bekend. Barium en nikkel wordt regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond. Mogelijk betreft het een licht verhoogde achtergrondwaarde.
- Middels onderhavig verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.
- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het gebruik wonen met tuin.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling. De haalbaarheid van het wijzigingsplan is hiermee aangetoond.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen

noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling en conclusie

Een akoestisch onderzoek (Wet geluidhinder) is uitsluitend noodzakelijk indien er sprake is van de realisatie van een geluidgevoelige functie en/of de wijziging aan de geluidgezoneerde bron. In het plangebied is reeds een (bedrijfs)woning aanwezig. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de herbestemming van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonfunctie. De nieuwe planologische regeling maakt het oprichten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen niet mogelijk. De Wgh is derhalve niet van toepassing. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouw ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is geen sprake van de toevoeging van woningen; een bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot een reguliere burgerwoning. De ontwikkeling kan derhalve als NIBM worden beschouwd, waardoor een toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Van een gemengd gebied is sprake bij een functiemenging tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten of langs drukke gebiedsontsluitingswegen. De richtafstanden genoemd in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Zundert, midden in het natuurgebied de Oude Buisse Heide. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door bossen, vennen en kleinschalige agrarische gronden veelal in extensief beheer. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat sprake is van een rustig woongebied.

Ter hoogte van het plangebied, aan de overzijde van de Roosendaalsebaan, ligt een agrarisch perceel dat bestemd is voor kleinschalig agrarisch grondgebruik en het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als extensief beheerde weide/grasland. Het perceel maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant.

Het meest nabij gelegen bedrijf met een milieucategorie is het agrarisch bedrijfsperceel, met bouwvlak, aan de Roosendaalsebaan 21 dat op een afstand van ca. 270 meter van het plangebied is gesitueerd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Het plan voorziet in de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een reguliere woonfunctie. Daarbij wordt de voormalige bedrijfswoning in gebruik genomen als woning. Gezien de rustige ligging van het plangebied en de ruime afstand tot milieuhinderlijke activiteiten kan worden gesteld er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast veroorzaakt de wijziging naar een woonbestemming geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Er wordt derhalve voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde in artikel 4.7.12 onder h.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. De gemeente Zundert heeft haar beleid met betrekking tot externe veiligheid vastgelegd in de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Zundert'

Beoordeling en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied komen binnen een afstand van ca. 1000 meter geen relevante risicobronnen voor. Tevens is reeds sprake van een bestaand kwetsbaar object. Ten behoeve van voorliggende plannen gelden derhalve geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Water

Toetsingskader

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Beoordeling

Het initiatief betreft een herbestemming van een agrarisch bedrijfsperceel tot reguliere woonfunctie. Hierbij wordt de bestaande woonboerderij in gebruik genomen als woning en worden enkele bestaande schuren gebruikt als bijgebouw. Daarnaast voorziet het voorliggend plan in de sloop van een voormalige agrarische schuur (ca. 150 m²).

Het totale verharde oppervlak neemt ten gevolge van het wijzigingsplan af, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding. Op basis van de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta. Het regenwater kan direct worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Er worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging / infiltratie van regenwater geëist. Hemelwater wordt opgevangen in de voormalige mestput, zodat dit in een droge periode als sproeivoorziening kan dienen.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

De voormalige bedrijfswoning wordt omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Het waterschap Brabantse delta is bevoegd gezag in de behandeling van vuilwater. Aangezien de plannen niet resulteren in een significante wijziging in de afvalproductie, zijn geen belemmeringen aanwezig.

Ontwatering planlocatie

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). In voorliggend geval neemt het bebouwd oppervlak af, waardoor geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit de ontwatering.

Conclusie

De ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande bouwvolumes. Het plan leidt tot een afname aan verharding en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Het wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar het Waterschap Brabantse Delta. Hierop is bovenstaande paragraaf aangepast. Met deze aanpassing benadrukt het waterschap een positief wateradvies te geven voor het plan (zie bijlage).

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling gebiedsbescherming

Binnen een afstand van 12 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Gezien de afstand en de beperkte omvang van de plannen ter plaatse, zijn significante effecten door stikstofdepositie voor dit gebied niet aan de orde.

Het plangebied is gelegen op het landgoed Oude Buisse Heide. Daarmee maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), maar grenst hier wel direct aan. Ten westen grenst het plan aan een dennen-, eiken- en beukenbos. Aan de noord en oostzijde grenst

het gebied aan een vochtig hooiland. De Roosendaalsebaan betreft een laan met houtwal en houtsingels.

De voorgenomen planontwikkeling betreft de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar woonbestemming, en de aansluiting van een strook grond op de omliggende natuurbestemming. De bestaande woonboerderij en voormalige agrarische bijgebouwen worden in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie. Het perceel ondervindt met de bestemmingswijziging weinig fysieke verandering. Enkele overbodige verharding wordt verwijderd en een halfopen schuur wordt gesloopt. Het bebouwingsensemble van de Annahoeve draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van het landgoed Oude Buisse Heide.

Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNB. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Natuurnetwerk Brabant is geen sprake. In het plangebied staan geen beschermde houtopstanden.

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan een ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Gezien het gegeven dat de bestaande bebouwing in het plangebied in gebruik wordt genomen voor de nieuwe functie, is slechts sprake van een zeer geringe ruimtelijke ingreep.

Bij eventuele verstorende activiteiten zoals rooi-, sloop- en bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden de aanwezige flora en fauna en met broedende vogels in en direct rond het plangebied.

Conclusie

De aanwezige flora en fauna vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart ter plaatse van het plangebied

Beoordeling

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat het plangebied is gelegen binnen enkele cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Cultuurhistorische landschappen: Landgoederen en veenrelicten bij Zundert en Etten-Leur

Het plangebied is gelegen in de regio West-Brabantse Venen. Ook de omgeving het plangebied was vroeger bedekt met veen. Tussen de dertiende eeuw en de achttiende eeuw hebben grootschalige verveningen plaatsgevonden. Grote delen van het land werden na de vervening verlaten. Er ontstonden grote heidevelden en hier en daar vond spontane opslag van bos plaats. Op de nattere delen lagen vennen en broekbossen. Deze gronden waren goedkoop en rijke beleggers kochten grote oppervlakten om landgoederen aan te leggen.

De landgoederen ten noordwesten van Achtmaal, zoals de Moeren en Oude Buisse Heide zijn op deze manier ontstaan. Er werden productiebossen aangelegd, landbouwgronden ontgonnen en er verschenen landhuizen met statige lanen. Bij de huizen zijn parken aangelegd. Veel landgoederen zijn in handen gekomen van natuurbeschermingsorganisaties. Het plangebied is gelegen op het landgoed Oude Buisse Heide.

Cultuurhistorisch vlak: Landgoed Oude Buisse Heide

Landgoed Oude Buisse Heide bestaat uit bossen, heidevelden, vennen en landbouwgronden. In de zestiende en zeventiende eeuw is het gebied verveend en veranderde in uitgestrekte heidevelden. Vanaf 1800 zijn grote delen van de voormalige heide ontgonnen en werd een landgoed met aangeplante bossen en percelen grasland en bouwland aangelegd. Verschillende lanen doorkruisen het gebied waaronder de Buisse Dreef. Aan de noordzijde wordt het landgoed afgesloten door het langgerekte restant van de Oude Buisse Heide met talrijke vennen en een turfvaartrelict op de perceelsgrens. Verspreid op het landgoed liggen pachthoeven, zoals de Margarietahoeve, de Mariahoeve en de Annahoeve. De productiebossen zijn inmiddels omgevormd in natuurlijke bossen.

Voor Henriëtte Roland Holst is de Oude Buisse Heide van grote betekenis geweest. Ze schreef er vele dichtbundels, biografieën en politieke boeken en ontving er beroemde schrijvers en politici. Bijzondere elementen op het landgoed zijn de cirkelvormige open plek 'De zes stoeltjes' en het zogenaamde 'graf van Rousseau'; een verhoging in het bos waar beuken omheen geplant zijn.

In 1945 is de Oude Buisse Heide geschonken aan Natuurmonumenten. Het plangebied betreft de Annahoeve. Één van de pachthoeven van het landgoed Oude Buisse Heide.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing: Annahoeve

De boerderij en bijgebouwen van de Annahoeve aan de Roosendaalsebaan 10 te Achtmaal werden in 1913 ontworpen door de Bredase architect A.H. van Meer Azn. De Annahoeve is een goed voorbeeld van een op verzorgde traditionele wijze gebouwde boerderij binnen de context van een landgoed. Het erf en de hierop aanwezige gebouwen vertegenwoordigen cultuurhistorische waarde als onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed Oude Buisse Heide.



Overzicht van het terrein met hierop aanwezige elementen (bouw- en cultuurhistorisch waardestellend onderzoek d.d. 7-6-2018)

De opzet van de boerderij bleef tot de tweede helft van de 20^e eeuw nagenoeg ongewijzigd. In de jaren vijftig werd een halfopen schuur gebouwd, welke dienst deed als kippenschuur. Tussen de jaren zestig van vorige eeuw en 2003 vonden kleinschalige aanpassingen aan de boerderij plaats. In 2003 werd de gehele boerderij opgeknapt en voor moderne bewoning geschikt gemaakt. De oorspronkelijke interne indeling is daarmee komen te vervallen. Het exterieur is op hoofdlijnen ongewijzigd gebleven.

De schuur is als gevolg van de veranderende bedrijfsvoering door de jaren heen enkele keren uitgebreid en gewijzigd. Bij de varkensschuur werden gedurende de bedrijfsactiviteiten aanzienlijke delen van de gevels vernieuwd en werd aan de oostzijde een garage aangebouwd.

Door middel van een bouw- en cultuurhistorisch waardestellend onderzoek is in juni 2018 aangetoond dat zowel de boerderij, schuur en varkensschuur van cultuurhistorische waarde zijn.

De onderzoeksresultaten, bestaande uit deel A (bouw- en cultuurhistorische rapportage) en deel B (randvoorwaardentabellen) zijn als bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft de Welstands-Monumentencommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant beoordeeld dat naast de woonboerderij en schuur ook de varkensschuur behoort tot het cultuurhistorische agrarische ensemble, en zodoende dient te worden voorzien van een status als gemeentelijk monument. Het advies van de commissie is als bijlage toegevoegd aan voorliggend wijzigingsplan.

Conclusie

Het plangebied is onderdeel van het landgoed Oude Buisse Heide. De Annahoeve is een van de op het landgoed gelegen pachthoeven. De boerderij met schuur en varkensschuur, opgericht in 1913 zijn van cultuurhistorische waarde. De instandhouding van de cultuurhistorische waarde van deze bebouwing wordt via de regels en een aanduiding op de verbeelding van dit wijzigingsplan geborgd.

4.8.2 Archeologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden verantwoord dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Het archeologiebeleid van de gemeente Zundert is vastgelegd via de Nota Archeologie (2011). Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van Paleolithische tot Neolithische vuursteenvindplaatsen.

Indien de bodem over een oppervlak van meer dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt verstoord dient specifiek archeologisch vooronderzoek te worden verricht. Hiermee kan worden vastgesteld of er sprake is van om vast te stellen behoudenswaardige archeologische waarden.

Beoordeling en conclusie

In het kader van de functiewijziging worden geen bodemverstoringen verwacht. Een archeologisch vooronderzoek is in het kader van de planologische procedure derhalve niet aan de orde.

4.9 Geur

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Beoordeling en conclusie

Binnen voorliggend wijzigingsplan wordt een agrarische bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Zowel de agrarische bedrijfswoning als een burgerwoning zijn een geurgevoelig object. Feitelijk vinden echter geen relevante wijzigingen plaats; de locatie van de woning veranderd immers niet. Omliggende veehouderijen worden ten gevolge van de plannen derhalve niet nader beperkt in hun bedrijfsvoering. Derhalve gelden er vanuit agrarische geurhinder geen belemmeringen.

4.10 Vormvrije mer

Toetsingskader

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Hierin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag of de ruimtelijke procedure dient een aparte beslissing worden genomen dat geen MER nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat hij hiervoor informatie moet aanleveren. Het bevoegd gezag moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen.

De nieuwe procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is de nieuwe procedure niet van toepassing. In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is onder 11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, opgenomen.

Beoordeling

In het geval van nieuwe woningen moet worden aangetoond of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. De drempelwaarde uit onderdeel D voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de herbestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Met de ontwikkeling wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet van toepassing, gezien de ontwikkeling géén stedelijk ontwikkelingsproject betreft als bedoeld in het Besluit-m.e.r..

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonbestemming. Hiermee kan de bestaande woonboerderij met voormalig agrarische bijgebouwen in gebruik worden genomen als reguliere woning. Daarbij wordt het voormalige bouwvlak verkleind, en wordt een reststrook herbestemd tot 'Natuur'.

In deze toelichting is onderbouwd dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.12 en artikel 3.8.8. van het vigerende bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' wordt voldaan.

De planregels betreffen de ongewijzigde regels, welke behoren bij de in het plangebied opgenomen bestemmingen, en de op alle bestemmingen betrekking hebbende artikelen uit het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels van dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. De regels van dit moederplan zijn van toepassing verklaard op voorliggend wijzigingsplan.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Zundert en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Zundert derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijk haalbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpwijzigingsplan 'Derde herziening Buitengebied Zundert, wijziging Roosendaalsebaan 10' voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Hierop hebben het Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend, welke in voorliggend ontwerpwijzigingsplan zijn verwerkt. De ingekomen reacties zijn in de bijlage van de toelichting opgenomen.

6.2.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan 'Derde herziening Buitengebied Zundert, wijziging Roosendaalsebaan 10' te Achtmaal is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken, van 7 maart tot 17 april 2019, ter inzage gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging zijn bij de gemeenteraad geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGE 1

VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK ROOSENDAALSEBAAN 10 ACHTMAAL, D.D. 10-09-2018, AGEL ADVISEURS

BIJLAGE 2

BOUW EN CULTUURHISTORISCH WAARDESTELLEND ONDERZOEK, ANNAHOEVE – OUDE
BUISSE HEIDE DEEL A BOUW- EN CULTUURHISTORISCHE RAPPORTAGE, D.D. 07-06-2018,
MONUMENTEN ADVIES BUREAU

BIJLAGE 3

BOUW EN CULTUURHISTORISCH WAARDESTELLEND ONDERZOEK, ANNAHOEVE – OUDE
BUISSE HEIDE DEEL B RANDVOORWAARDENTABELLEN, D.D. 07-06-2018, MONUMENTEN
ADVIES BUREAU

BIJLAGE 4

ADVIES WELSTANDS-MONUMENTENCOMMISSIE OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT
D.D. 03-04-2018

BIJLAGE 5

VOOROVERLEGREACTIE WATERSCHAP BRABANTSE DELTA