

Toelichting

wijzigingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, Ettenseweg 60”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2014-05-02
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.WPettenseweg60-VS01

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Wijzigingsplan
'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, Ettenseweg 60'

Opdrachtgever: Dhr. A. Pinxteren
St. Bavostraat 33b
4891 CG Rijsbergen

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersadvies.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 130650

Rapportnummer: 130650.01

Datum: 02 mei 2014

Status: Vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie.....	8
2.1	Bestaande situatie.....	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Beleid Europees en rijksniveau	10
3.3	Beleid provinciaal niveau	12
3.4	Beleid gemeentelijk niveau	17
Hoofdstuk 4	Planuitgangspunten	19
4.1	Ruimtelijke structuur	19
4.2	Functionele structuur.....	19
4.3	Ontstaansgeschiedenis	19
4.4	Milieu- en overige aspecten.....	21
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	27
5.1	Beëindiging agrarisch bedrijf.....	27
5.2	Boomteeltontwikkelingsgebied	27
5.3	Bestemmingsvlak	27
5.4	Voormalige bedrijfsgebouwen	27
5.5	Aantal woningen	27
5.6	Onevenredige beperking.....	27
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Bijlagen:

- Overeenkomst inzake Ettenseweg 60 te Rijsbergen

Afzonderlijke bijlagen

- Akoestisch Onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 10-10-2013;
- Vooronderzoek NEN 5725 en verkennend bodemonderzoek NEN 5740, Milec, 14-10-2013.
- 1e fase nader bodemonderzoek bestrijdingsmiddelen

5

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert heeft de locatie Ettenseweg 60 de bestemming 'Agrarische – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarisch bedrijf'. Het agrarische bedrijf op de locatie is al enige tijd beëindigd en wordt niet voortgezet.

Hierdoor is geen sprake meer van een bedrijfswoning en dient de bestemming van de woning en bijbehorende opstallen omgezet te worden naar een woonbestemming. Het voornemen is om na de bestemmingswijziging een vervangende woning op te richten op de locatie. Middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Ettenseweg in het buitengebied van Rijsbergen. Rijsbergen valt onder de gemeente Zundert. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente RBG, sectie C, onder het nummers 1878. In figuur 1 en 2 is de planlocatie Ettenseweg 60 te Rijsbergen weergegeven.



Figuur 2: Luchtfoto met daarop de planlocatie

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie Ettenseweg 60 te Rijsbergen ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en voor een gedeelte in werking getreden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

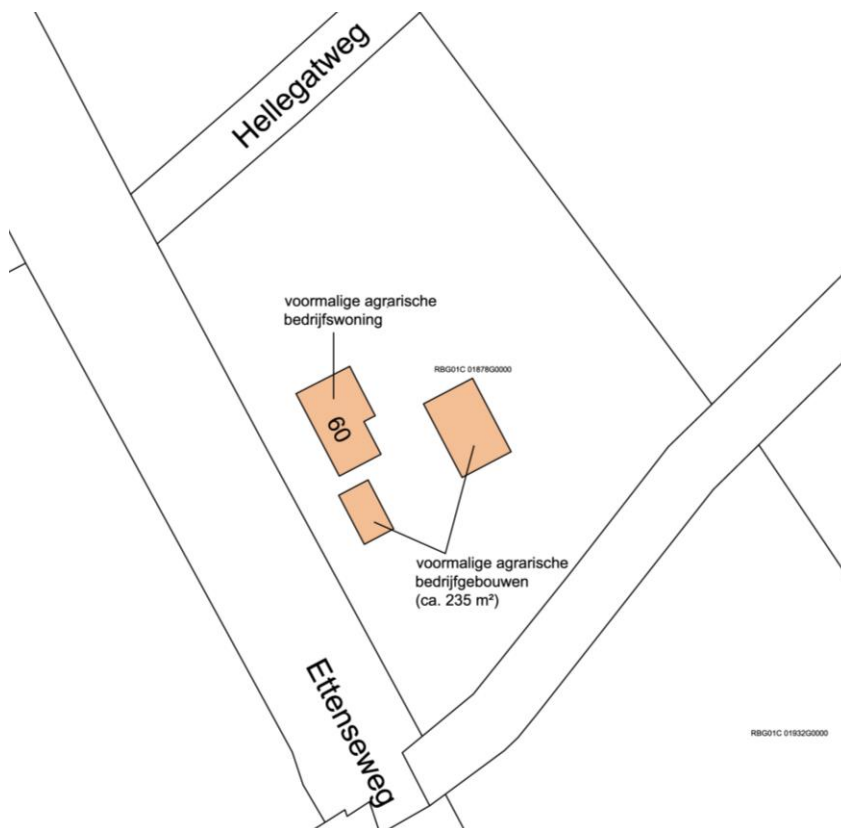
Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Ettenseweg 60 te Rijsbergen is een voormalige bedrijfswoning aanwezig in de vorm van een langgevelboerderij. Daarnaast is achter de woning een werktuigenberging aanwezig. Naast de woning is een garage/berging aanwezig. De voormalige bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van ca. 235 m².



Figuur 3: Bestaande Situatie





Figuur 4: Foto's bestaande situatie Ettenseweg 60

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 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 Ettenseweg 60 opgenomen.

3.2 Beleid Europees en rijksniveau

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. 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.

3.2.2 *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 IJselmeergebied.

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

3.2.3 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke -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.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

3.2.4 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'.

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.

3.2.5 *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.

3.3 Beleid provinciaal niveau3.3.1 *Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'*

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane planontwikkeling.

3.3.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord- Brabant*

De Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

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

4. Regionaal samenwerken

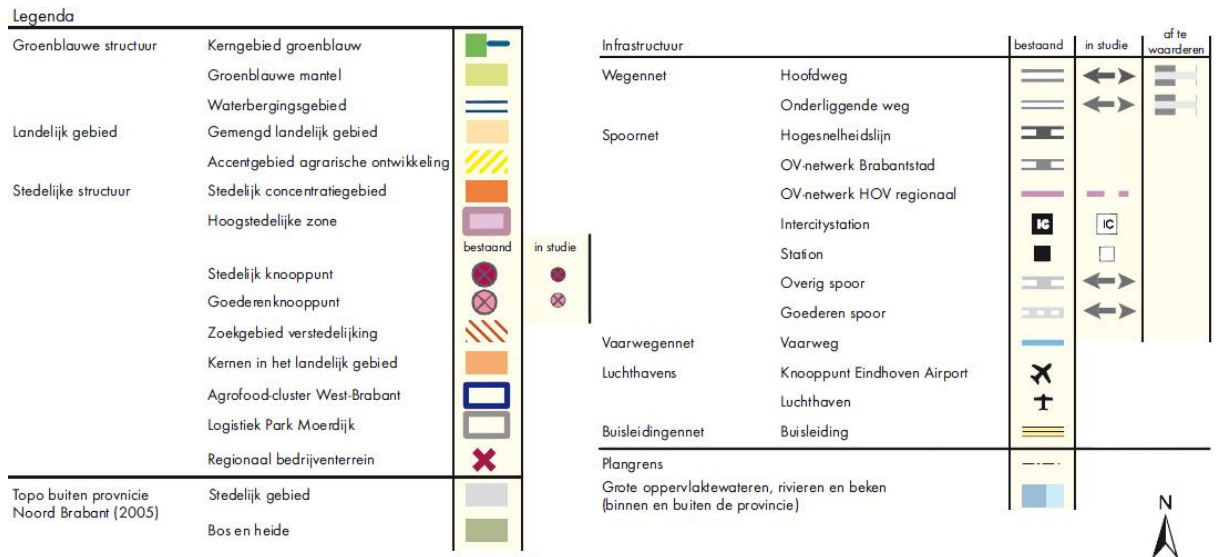
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

Uit figuur 5 blijkt dat de planlocatie gelegen is in de groenblauwe structuur, groenblauwe mantel





Figuur 5: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

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 natuur- en waterfuncties.

Wat wil de provincie bereiken binnen de groenblauwe structuur?

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 groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Op de locatie is een voormalige agrarische bedrijfslocatie aanwezig, door het te wijzigen naar een woonbestemming worden de natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. De bestaande bebouwing blijft gedeeltelijk gehandhaafd. De voormalige bedrijfswoning wordt vervangen.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Ettenseweg 60 past binnen de beleidsregels van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte 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.

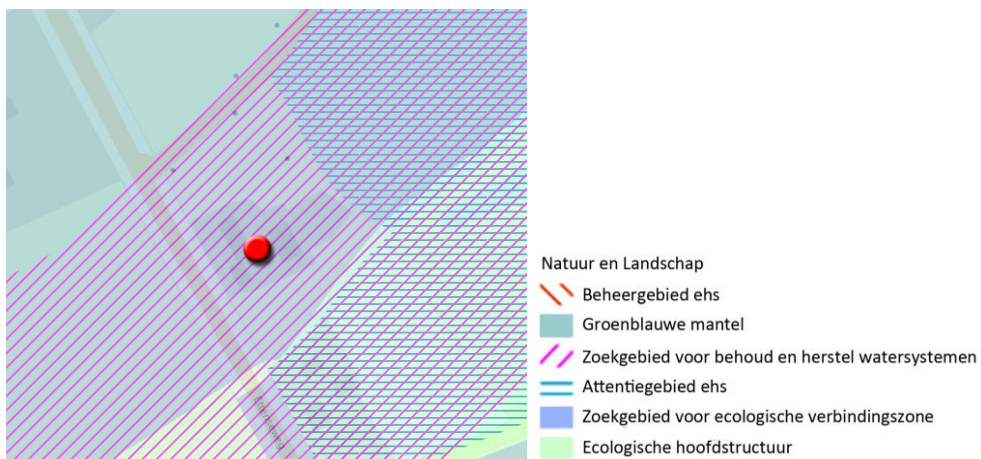
In figuur 6 is de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2012 weergegeven voor de locatie Ettenseweg 60. Uit de figuur 6 blijkt dat de planlocatie Ettenseweg 60 aangemerkt is als 'groenblauwe mantel', 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen', 'niet-agrarisch ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied' en 'extensiveringgebied'.

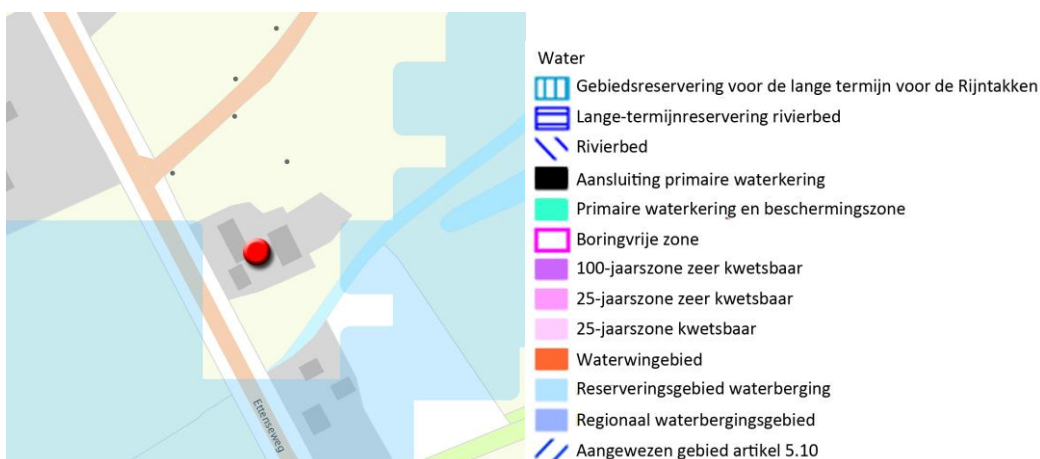
In artikel 11.1 lid 4 van de Verordening ruimte 2012 is aangegeven dat een plan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Op het perceel is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Het initiatief is om deze locatie in gebruik te nemen als burgerwoning. De woning wordt niet in meerdere woonfuncties gesplitst. Op de locatie is meer dan 200 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat bij voormalige bedrijfslocaties tot 200 m² aan voormalige bedrijfsbebouwingen gehandhaafd mogen worden. Er wordt een gedeelte van de bedrijfsbebouwing gesloopt tot 200 m².

Het voorgenomen initiatief op de locatie Ettenseweg 60 past binnen de regels van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant.





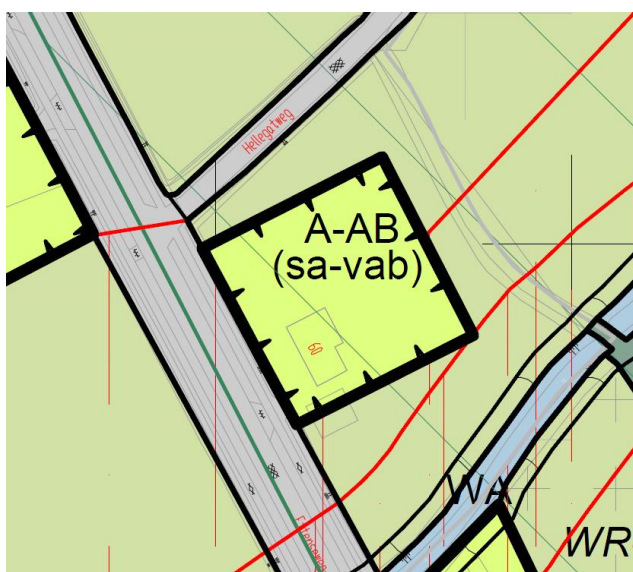
Figuur 6: Uitsnede kaarten behorende bij Verordening ruimte 2012

3.4 Beleid gemeentelijk niveau

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

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

De locatie Ettenseweg 60 heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Over het bouwvlak ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf'. Over de locatie ligt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Figuur 7: Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

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 dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel', 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) is volledig 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 hoofdstuk 5 planbeschrijving wordt ingegaan op de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan, korthedshalve wordt hierna toe verwezen.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke structuur

Het bebouwingspartoon op de locatie verandert niet.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Algemeen

De voormalige agrarische bedrijfslocatie, wordt omgezet naar een burgerwoning met bijgebouwen.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Voor de planlocatie, gelegen aan de Ettenseweg, is een weg zowel voor gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd.

4.3 Ontstaansgeschiedenis

4.3.1 Archeologie

Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is. De Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 is te zien in figuur 8.

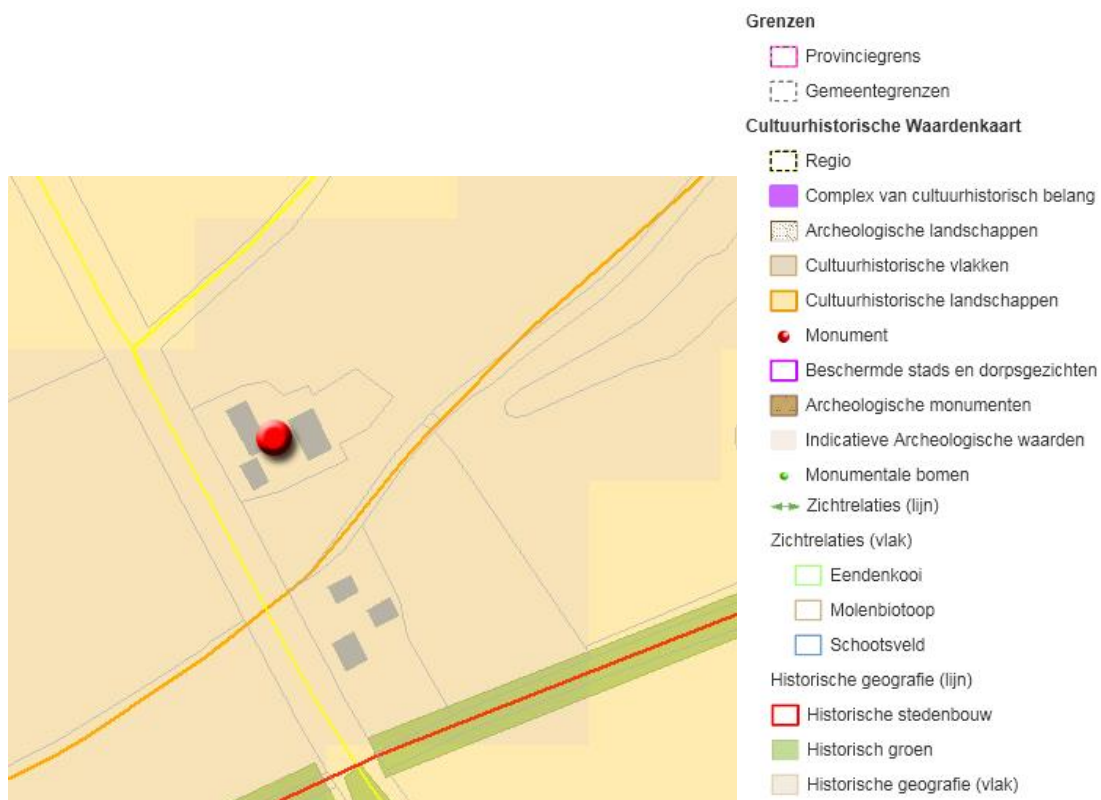
In de Nota Archeologie Gemeente Zundert is een Archeologische beleidskaart bijgevoegd. In figuur 9 is de uitsnede weergegeven van de locatie Ettenseweg 60. Uit de beleidskaart blijkt dat de locatie Ettenseweg 60 in het 'archeologisch waardevol gebied 5' is gelegen.

De beleidscategorie 'archeologisch waardevol gebied 5': verwachtingswaarde archeologie – laag. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

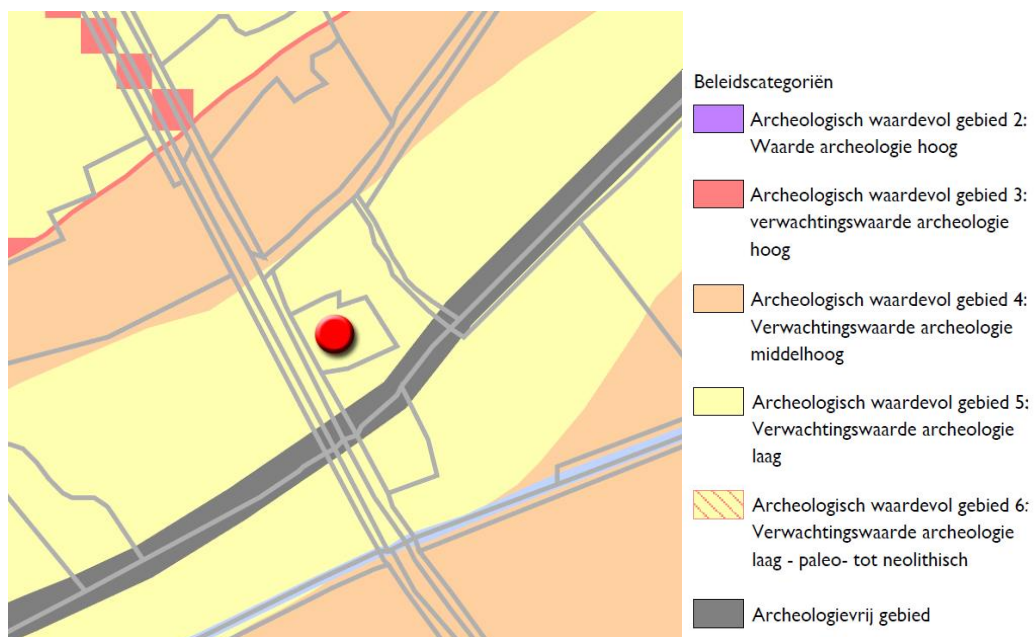
De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

In het vigerend bestemmingsplan is geen dubbelbestemming opgenomen voor archeologie. Er worden geen bouwwerken opgericht/gesloopt die groter zijn dan 5000 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 8: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2012, provincie Noord-Brabant



Figuur 9: Uitsnede kaart Nota Archeologie gemeente Zundert

4.3.2 Cultuurhistorie

In de omgeving van de planlocatie zijn geen objecten die van belang zijn voor de cultuurhistorie. De Ettenseweg is aangeven als een redelijk hoge waarde van de historische geografie. Door de beoogde planontwikkeling wordt de Ettenseweg niet belemmerd.

4.4 Milieu- en overige aspecten

4.4.1 Geluid

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.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek opgesteld, gebaseerd op de nieuwe locatie van de nieuw op te richten woning, welke na de bestemmingswijziging aangevraagd wordt. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

N394/Ettenseweg

De geluidbelasting vanwege de Ettenseweg wordt ten hoogste berekend op de voorgevel van de nieuwbouw en bedraagt 58 dB op de begane grond en 59 dB op de 1e verdieping. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met respectievelijk 10 en 11 dB overschreden. Ook de ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden met respectievelijk 5 en 6 dB.

De geluidbelasting op de beide zijgevels bedraagt 53 dB op de begane grond en 55 dB op de 1e verdiepingshoogte. Op deze gevels wordt de voorkeursgrenswaarde eveneens overschreden. De overschrijding bedraagt 5-7 dB. De ontheffingswaarde van 53 dB wordt alleen op de 1e verdieping overschreden.

De geluidbelasting op de achtergevel van de nieuwbouw bedraagt hoogstens 39 dB, waarmee op deze gevel voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Deze gevel kan tevens als geluidluw worden aangeduid. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Ettenseweg te reduceren zijn noodzakelijk.

Hellegatweg

De geluidbelasting vanwege de Hellegatweg bedraagt ten hoogste 37 dB en wordt berekend op de linker zijgevel van de nieuwbouw. Daarmee wordt op alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Om de geluidbelasting vanwege de Ettenseweg op de gevels van de nieuwbouw te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer.

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort. Het aanbrengen van een andere, stillere asfaltsoort (dunne deklaag) levert een reductie op van ten hoogste 4 dB ten opzichte van het huidige referentiewegdek. Bij toepassing van een stiller asfalttype zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB eveneens niet worden gehaald. Deze maatregel is daarmee niet doelmatig en daarnaast stuit een dergelijke maatregel voor één nieuwe woning op overwegende bezwaren van financiële aard. Daarnaast is de asfaltverharding net vervangen.

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de woning dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde ook op de verdieping wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 4,5 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de woning of de perceelsgrens. Daarbij is de woning nabij een kruising van twee wegen gelegen. Een dergelijk scherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en verkeersveiligheid niet gewenst.

Het veranderen van de positie van de nieuwbouwwoning is niet wenselijk, aangezien de woning dan minimaal 23 meter verder van de Ettenseweg af moet worden gesitueerd om de voorgevel in zijn geheel nog maar aan de ontheffingswaarde te kunnen laten voldoen, dit heeft daarnaast een ongewenst effect op de grootte van de voortuin. Deze maatregel is dan ook geen relevante optie.

Omdat alle bovengenoemde maatregelen op problemen stuiten van doelmatige, praktische of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden voor de geluidbelasting vanwege de Ettenseweg bij de gemeente Zundert in combinatie met het toepassen van dove gevels.

Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB vanwege wegen in buitenstedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting 59 dB op de voorgevel bedraagt en 55 dB op de zijgevels vanwege de aanwezige weg wordt aan deze voorwaarde voor de voorgevel niet voldaan. Voor de gehele voorgevel en de zijgevels van de 1e verdieping kan dus geen hogere waarde worden aangevraagd. Deze gevels zullen als 'dove' gevel moeten worden uitgevoerd.

Onder dove gevel wordt verstaan:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn of waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

De berekende geluidbelasting op de beide zijgevels van de begane grond bedraagt ten hoogste 53 dB, hierbij vindt geen overschrijding van de hoogst toelaatbare grenswaarde (ontheffingswaarde) plaats en kan een hogere waarde worden aangevraagd.

De nieuwbouwwoning beschikt over een geluidluwe zijde, de achtergevel.

Samengevat:

- dient voor de nieuwbouwwoning een hogere waarde van 53 dB aangevraagd te worden vanwege de Ettenseweg voor de beide zijgevels op de begane grond.
- dient de nieuwbouwwoning te worden voorzien van dove gevels bij de geluidgevoelige ruimtes op de begane grond die grenzen aan de voorgevel en bij de geluidgevoelige ruimtes op de 1e verdieping die grenzen aan zowel de voorgevel als de beide zijgevels.

De minimeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast mag, indien er een hogere waarde besluit is genomen, de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting en 33 dB. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Vooralsnog dient voor wat betreft de geluidwering te worden voldaan aan het verschil tussen de geluidbelasting van 55 dB (zonder aftrek) en 33 dB. Wettelijk gezien dient de karakteristieke geluidwering van de woning dus minimaal 22 dB te bedragen vanwege de ontheffingswaarde op de zijgevels. Deze geluidwering wordt met de huidige bouwmaterialen vrij eenvoudig behaald.

De hoogste geluidbelasting wordt echter berekend op de voorgevel van de woning en bedraagt gecumuleerd ten hoogste 61 dB. Om een goed leefklimaat in de woning te garanderen kan overwogen worden de geluidwering aan te passen aan de daadwerkelijke geluidbelasting op de gevels. Op grond van de berekende (gecumuleerde) geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai zou de karakteristieke geluidwering dan volgens onderstaande tabel moeten zijn. Hierbij worden de geluidbelastingen zonder aftrek weergegeven.

Tabel 1: Vereiste geluidwering

Toetspunt	Omschrijving	Geluidbelasting (1,5/4,5 meter) in Lden zonder aftrek	Geluidwering ($G_{a,k}$) (begane grond/verdieping)
T_1	Voorgevel nieuwbouwwoning	60/61	27/28 dB
T_2	Linker zijgevel nieuwbouwwoning	56/57	23/24 dB
T_3	Rechter zijgevel nieuwbouwwoning	55/57	22/24 dB

Of te zijner tijd een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie noodzakelijk is, is ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de woning wordt het aspect geluid meegenomen in de aanvraag.

4.4.2 Bodem

Door Milec is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn als separate bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen kan geconcludeerd worden dat het onderzochte bovengrondmengmonster (00-50 cm -mv) licht verontreinigd is met de chloorbestrijdingsmiddelen: DDE, DDD en Drins (dieldrin) en matig verontreinigd is met het chloorbestrijdingsmiddel: DDT. Het bovengrondmengmonster is tevens licht verontreinigd met koper en minerale olie. De respons aan minerale olie is vermoedelijk veroorzaakt door individuele PAK's, die in zeer lage concentraties zijn aangetoond. Voor de aangetoonde lichte verontreinigingen wordt geen nader onderzoek nodig geacht. De gemeten matige verontreiniging aan DDT, waarvan de concentratie de interventiewaarde ofwel de 'saneringswaarde' benadert, wordt een nader onderzoek nodig geacht.

In het ondergrondmengmonster zijn van de standaard NEN 5740-parameters geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen van de metalen: barium, cadmium, kobalt, nikkel en zink gemeten. De gemeten concentraties aan bovengenoemde metalen kunnen allen van nature verhoogde achtergrondwaarden zijn, maar kunnen ook (deels) het gevolg zijn van de opslag en toepassing van mest en kunstmest op de onderzoekslocatie en in de omgeving. De gemeten concentraties geven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

Op de onderzoekslocatie zijn twee houten schuurtjes aanwezig met een dak van asbesthoudende golfplaten. In de huidige situatie wordt een aanvullend asbestonderzoek volgens NEN 5707 niet zinvol geacht. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of na de sloop een aanvullend asbestonderzoek noodzakelijk is. Geadviseerd wordt het asbest te laten verwijderen door een erkend asbestsaneringsbedrijf die ook aandacht besteedt aan de bodem.

Een nader bodemonderzoek is vereist. Door Milec is een 1^e fase nader onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

4.4.3 Luchtkwaliteit

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

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er wordt geen extra woning toegevoegd, dit geeft geen toename van het verkeer op de Ettenseweg te Rijsbergen. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.4.4 Water

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

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 derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de Ettenseweg. De voormalige bedrijfswoning is aangesloten op de bestaande riolering.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

Watertoets

In de bestaande situatie is minder dan 2000 m² verhard oppervlak aanwezig. De de beoogde ontwikkeling omvat geen toename van verhard oppervlak van meer dan 2000 m². Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en er geen uitbreiding van de verharding van meer dan 2000 m² aanwezig is, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Een watertoets is noodzakelijk, het plan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

4.4.5 Hinder

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.

In de onderstaande tabel zijn de milieuzones van de relevante in omgeving aanwezige bedrijven vermeld. De aangegeven afstanden zijn gerelateerd aan de CBI-code, de richtafstanden komen uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Tenzij er voorzieningen worden getroffen die een kleinere afstand rechtvaardigen, dienen de richtafstanden als maatgevend te worden aangehouden.

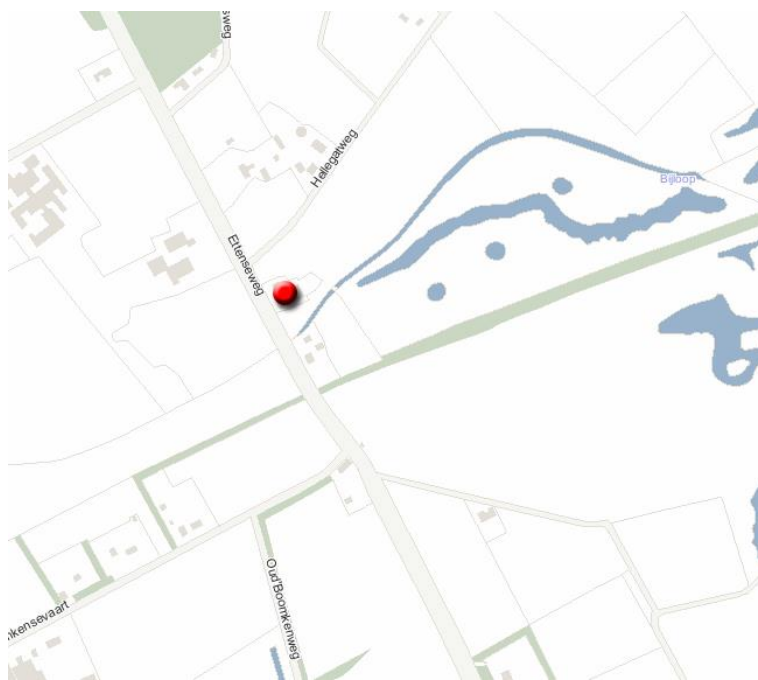
Naam inrichting	Straat	Nr.	Omschrijving inrichting	CBI-code	Milieucat.	Milieuzone
J.C.W. Pinxteren	Ettenseweg	95	Voormalige veehouderij	-	-	--
-	Ettenseweg	58	--	-	-	-
-	Ettenseweg	62	Voormalig agrarisch bedrijf	-	-	-
J.P.M. Bastiaansen	Hellegatweg	1	boomteelt	-	2	30

Het bouwvlak van het dichtstbijzijnde bedrijf ten opzichte van de voormalige bedrijfswoning op de Ettenseweg 60 ligt op een afstand van 54 meter. Dit betreft het bedrijf gevestigd op Ettenseweg 95. Dit is een voormalige veehouderij. In de toekomst is het voornemen om de woning Ettenseweg 60 te verplaatsen. De afstand tot de hoek van het bouwvlak van Ettenseweg 95 en de toekomstige woning betreft 45 meter. Mocht in de toekomst op de locatie Ettenseweg 95 een hervestiging komen van een veehouderij kan dit als een passende afstand worden beschouwd, gelet op de bouwregels van afstand tot het hart van de weg en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

De overige bedrijven liggen op een grotere afstand dan 50 meter van de locatie Ettenseweg 60. De bedrijven bestaan uit voormalige agrarische bedrijven en een boomteeltbedrijf. Een afstand groter dan 50 meter is voldoende. De beoogde ontwikkeling op de locatie Ettenseweg 60 belemmert de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering.

4.4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

In figuur 10 wordt de risicokaart van de planlocatie weergegeven. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie Ettenseweg 60 zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig. De planlocatie valt buiten het invloedsgebied van risicovolle opgeslagen/bedrijven en van transportleidingen en/of wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Een verantwoording groepsrisico is hierdoor niet aan de orde. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de bestemmingswijziging.

4.4.7 *Kabels en leidingen*

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding worden de overige kabels en leidingen in beeld gebracht.

4.4.8 *Flora en Fauna*

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de gladde slang, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Op de locatie is geen stilstaand water aanwezig. In de toekomst is het voornemen om de woning te slopen en vervangen door een nieuwe woning. Momenteel blijft de woning behouden.

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, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

4.4.9 *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 ontwikkeling binnen op de planlocatie Ettenseweg 60 valt niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r.-beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Beëindiging agrarisch bedrijf

Op de locatie is het agrarisch bedrijf al enige tijd beëindigd. In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is de locatie ook aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijf'.

5.2 Boomteeltontwikkelingsgebied

De locatie Ettenseweg 60 grenst niet minimaal aan 2 zijden aan de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltgebied'. De locatie grenst aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel'.

5.3 Bestemmingsvlak

Het bestemmingsvlak 'Wonen' omvat op de locatie Ettenseweg 60 een oppervlakte minder dan 5000 m². De oppervlakte bestemmingsvlak bedraagt ca. 2588 m².

5.4 Voormalige bedrijfsgebouwen

De voormalige bedrijfsgebouwen blijven op de locatie behouden. De totale omvang van de voormalige bedrijfsgebouwen omvat ca. 235 m². Er wordt van de garage/berging ca. 35 m² gesloopt, zodat er op de locatie 200 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig blijven. De regels 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert zijn van toepassing op de locatie. Dit betekent dat bij voormalige agrarische bedrijfslocatie 200 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mogen worden zijn bij de woning.

5.5 Aantal woningen

Het aantal woningen wordt niet vermeerderd door de beoogde ontwikkeling. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De woning wordt ook niet gesplitst en heeft geen cultuurhistorische waarden.

5.6 Onevenredige beperking

In paragraaf 4.4.5 wordt het aspect hinder omschreven. Hieruit blijkt dat er geen onevenredige beperking oplevert voor de omliggende (agrarisch) bedrijven.



Figuur 11: Toekomstige situatie

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Ettenseweg 60 te Rijsbergen is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkeling zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderhavig plan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 30 januari 2014, zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is het mogelijk om zienswijzen kenbaar te maken.

Op het plan is één zienswijzen binnengekomen van de provincie Noord-Brabant. De zienswijze is behandeld in het vaststellingsbesluit. Het vaststellingsbesluit is op 15 april 2004 vastgesteld en als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Naar aanleiding van de zienswijze is een overeenkomst opgesteld ten behoeve van de zekerheidstelling van de sloop van overtollige bebouwing. De overeenkomst is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Het wijzigingsplan met bijbehorende stukken ligt met ingang van 8 mei 2014 voor een ieder gedurende een periode van zes weken (tot en met 19 juni 2014) ter inzage bij de gemeente, afdeling Ruimte (Bredaseweg 2 te Zundert). Het plan kan ook worden geraadpleegd via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Overeenkomst inzake Ettenseweg 60 te Rijsbergen

De ondergetekenden,

de gemeente Zundert, ten deze ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw L.C. Poppe-de Looft, burgemeester van de gemeente Zundert, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van ²³⁻¹²⁻2013, hierna genoemd: "de gemeente";

en

De heer A.M.M. Pinxteren, St. Bavostraat 33 B, 4891 CG te Rijsbergen, hierna te noemen "de verzoeker"

gezamenlijk te noemen "partijen"

overwegende dat:

- verzoeker op 24 oktober 2013 een principeverzoek inhoudende de wijziging van de bestemming van het perceel Ettenseweg 60 te Rijsbergen van "agrarisch bedrijf" naar "wonen" heeft ingediend;
- op grond van artikel 4.7.11 van het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert" en artikel 3.6 lid 1 sub 1 van de Wet ruimtelijke ordening het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid heeft om het bestemmingsplan te wijzigen;
- dat als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan derden schade kunnen lijden;
- dat de gemeente onder voorwaarden bereid is het bestemmingsplan te wijzigen.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich de door verzoeker verzochte bestemmingswijziging juridisch planologisch mogelijk te maken conform het verzoek d.d. 24 oktober 2013 (2013/17120). De gemeente zal onverwijld en voortvarend te werk gaan.
2. De in het vorige artikel genoemde inspanningsverplichting laat onverlet dat de gemeente althans haar organen als gevolg van haar/hun publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen, bijvoorbeeld door ingediende zienswijzen, tot gewijzigde inzichten komen met als gevolg wijziging in of weigering van de door verzoeker verzochte planologische maatregel. De gemeente is, behoudens aantoonbare opzet of grove schuld, in dat geval noch in het geval van interventie door aanwijzing van een hoger overheidsorgaan, gehouden tot het vergoeden van schade ten gevolge van schorsing of vernietiging van besluiten (waaronder besluiten van de Europese Commissie) ten behoeve van de verzochte ontwikkeling.
3. a. Kosten verbonden aan verzoeken tot tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, de zogenaamde planschade, zullen door de verzoeker aan de gemeente worden vergoed.
b. De gemeente zal de verzoeker binnen twee weken na ontvangst van een aanvraag tot tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro schriftelijk informeren over deze aanvraag.
c. De verzoeker zal binnen 30 dagen nadat hij door de gemeente op de hoogte is gebracht van de onherroepelijke vaststelling van de hoogte van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro per aanvraag het vastgestelde schadebedrag aan de gemeente betalen door overmaking van dit bedrag op bankrekeningnummer 285075012 t.n.v. gemeente Zundert, onder vermelding van "planschadekosten Ettenseweg 60 Rijsbergen".
4. De Verzoeker verplicht zich om uiterlijk 1 jaar na inwerkingtreding van het besluit tot vaststelling van de gevraagde bestemmingsplanwijziging, de totale oppervlakte aan bijgebouwen op de locatie Ettenseweg 60 te Rijsbergen (kadastraal bekend gemeente Rijsbergen, sectie C, nummer 1878) terug te brengen tot maximaal 200 m².

Vervreemding/overdracht contractpositie

5. Vervreemding van de onroerende zaak als genoemd, dan wel de vestiging van welk recht dan ook op de onroerende zaak, laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Verzoeker ten aanzien van het in artikel 3 en 4 bepaalde onverlet.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Verzoeker:



Behoort bij het besluit van
burgemeester en wethouders

d.d. 15-4-2014 nr.

goederenrechtelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijke gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de Verzoeker door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.

Duur van de overeenkomst

7. Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide Partijen.
8. Deze overeenkomst komt te vervallen indien het in de considerans van deze overeenkomst genoemde planologische besluit, door de gemeente niet wordt vastgesteld of als gevolg van bezwaar en/of beroep geheel onherroepelijk wordt vernietigd.

Niet nakoming van de verplichtingen door Verzoeker

9. De Gemeente kan bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in artikelen 3 en 4 de Verzoeker een boete opleggen van € 100,- (éénhonderd euro) voor elke dag dat de niet (tijdige/behoorlijke) nakoming voortduurt, één en ander onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en schadevergoeding te verlangen, met een maximum van € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro).
10. Alvorens de Gemeente gebruik maakt van het bepaalde in artikel 9 stelt zij de Verzoeker bij aangetekend schrijven in gebreke en wordt hem alsnog een, in de ingebrekestelling te noemen, termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
11. Indien de Verzoeker de gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbij gaan, is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

Geschillen

12. Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten ontstaan, zullen Partijen onderling in overleg treden. Indien het overleg niet tot een voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gerede partij het geschil aan de bevoegde rechter voorleggen, tenzij Partijen voor dat geschil arbitrage overeenkomen.

Slotbepalingen

13. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en ondertekend te op ^{Zundert} 6-2-2011

De gemeente

Mevrouw L.C. Poppe-de Looff

De verzoeker

De heer A.M.M. Pinxteren

Paraaf Gemeente:



Paraaf Verzoeker:

