

Toelichting

# wijzigingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Overasebaan 6”

---

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Planstatus:         | vastgesteld                      |
| Datum:              | 2015-07-08                       |
| Plan identificatie: | NL.IMRO.0879.WPoverasebaan6-VS01 |

**[www.schoenmakersadvies.nl](http://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](mailto:info@schoenmakers-ontwerp.nl)

## Colofon

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Titel:</b>          | Wijzigingsplan<br>'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Overasebaan 6'                                                                                                                                                                           |
| <b>Opdrachtgever:</b>  | Dhr. P. de Wild<br>Overasebaan 6<br>4891 RG RIJSBERGEN                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ontwerp:</b>        | <br><br>Minnelingsebrugstraat 4a<br>4885 KP ACHTMAAL<br>Tel: 076-5990340<br>Fax: 076-5984675<br><a href="http://www.schoenmakersadvies.nl">www.schoenmakersadvies.nl</a> |
| <b>Contactpersoon:</b> | L. Schrauwen<br><a href="mailto:leny@schoenmakers-ontwerp.nl">leny@schoenmakers-ontwerp.nl</a>                                                                                                                                                              |
| <b>Projectnummer:</b>  | 130970                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rapportnummer:</b>  | 130970.01                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Datum:</b>          | 08 juli 2015                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Status:</b>         | Vastgesteld                                                                                                                                                                                                                                                 |

# Toelichting

# Inhoudsopgave

|                                                                                 |                                                |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b>                                                              | <b>Inleiding.....</b>                          | <b>6</b>  |
| 1.1                                                                             | Aanleiding .....                               | 6         |
| 1.2                                                                             | Ligging en begrenzing van het plangebied ..... | 6         |
| 1.3                                                                             | Vigerende bestemmingsplannen .....             | 6         |
| 1.4                                                                             | Leeswijzer.....                                | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                                                              | <b>Bestaande situatie .....</b>                | <b>8</b>  |
| 2.1                                                                             | Bestaande situatie.....                        | 8         |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                                                              | <b>Beleidskader .....</b>                      | <b>9</b>  |
| 3.1                                                                             | Algemeen .....                                 | 9         |
| 3.2                                                                             | Beleid Europees en rijksniveau .....           | 9         |
| 3.3                                                                             | Beleid provinciaal niveau .....                | 11        |
| 3.4                                                                             | Beleid gemeentelijk niveau .....               | 16        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                                                              | <b>Planuitgangspunten .....</b>                | <b>18</b> |
| 4.1                                                                             | Ruimtelijke structuur.....                     | 18        |
| 4.2                                                                             | Functionele structuur.....                     | 18        |
| 4.3                                                                             | Ontstaansgeschiedenis.....                     | 18        |
| 4.4                                                                             | Milieu- en overige aspecten .....              | 19        |
| <b>Hoofdstuk 5</b>                                                              | <b>Planbeschrijving .....</b>                  | <b>25</b> |
| 5.1                                                                             | Beëindiging agrarisch bedrijf.....             | 25        |
| 5.2                                                                             | Boomteeltontwikkelingsgebied .....             | 25        |
| 5.3                                                                             | Bestemmingsvlak .....                          | 25        |
| 5.4                                                                             | Voormalige bedrijfsgebouwen .....              | 25        |
| 5.5                                                                             | Aantal woningen .....                          | 25        |
| 5.6                                                                             | Onevenredige beperking.....                    | 26        |
| 5.7                                                                             | Bouw- en gebruiksregels, artikel 22.....       | 26        |
| <b>Hoofdstuk 6</b>                                                              | <b>Uitvoerbaarheid.....</b>                    | <b>27</b> |
| 6.1                                                                             | Economische uitvoerbaarheid .....              | 27        |
| <b>Bijlagen</b>                                                                 | <b>28</b>                                      |           |
| Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap en landschapsplan |                                                |           |



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie (bron: Kadaster)

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert heeft de locatie Overasebaan 6 te Rijsbergen de bestemming 'Agrarisch – 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. 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 Overasebaan in het buitengebied van Rijsbergen. De planlocatie is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente RBG, sectie E, onder het nummer 1923. In figuur 1 en 2 is de planlocatie Overasebaan 6 te Rijsbergen weergegeven.



**Figuur 2: Luchtfoto met daarop de planlocatie**

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie Overasebaan 6 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.

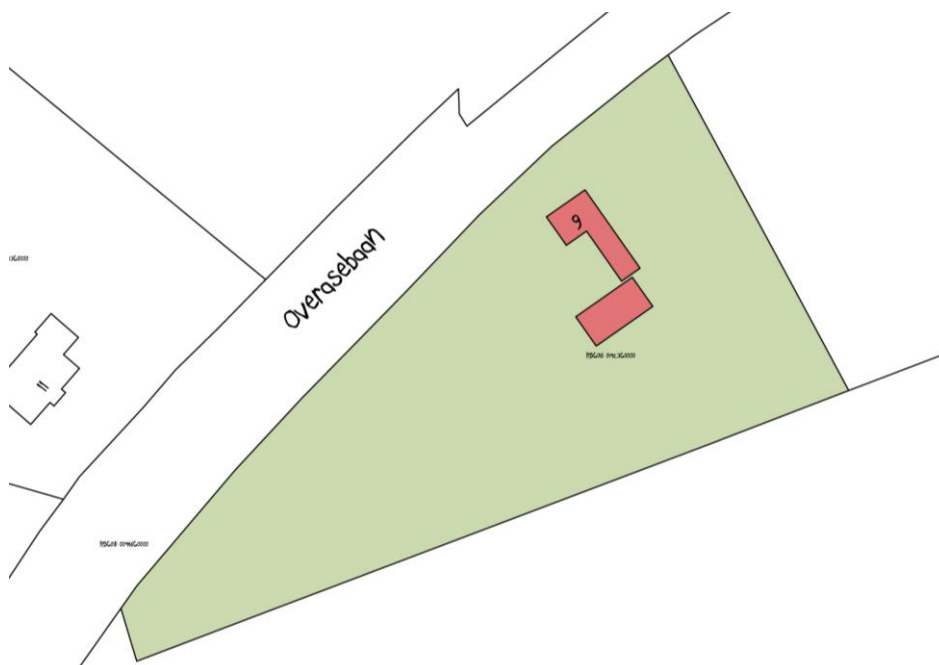
Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

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 Overasebaan 6 te Rijsbergen is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Achter de woning is een schuur aanwezig van circa 70 m<sup>2</sup>. De woning heeft een inhoud van circa 415 m<sup>3</sup>.



Figuur 3: Bestaande Situatie



Figuur 4: Foto's bestaande situatie Overasebaan 6

## 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 Overasebaan 6 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. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

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

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

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

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

#### 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 IJsselmeergebied.

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 niveau**

### 3.3.1 *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 het landelijke gebied, accentgebied agrarische ontwikkeling.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies

Binnen het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
3. Een duurzame land- en tuinbouw.
4. Versterking van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

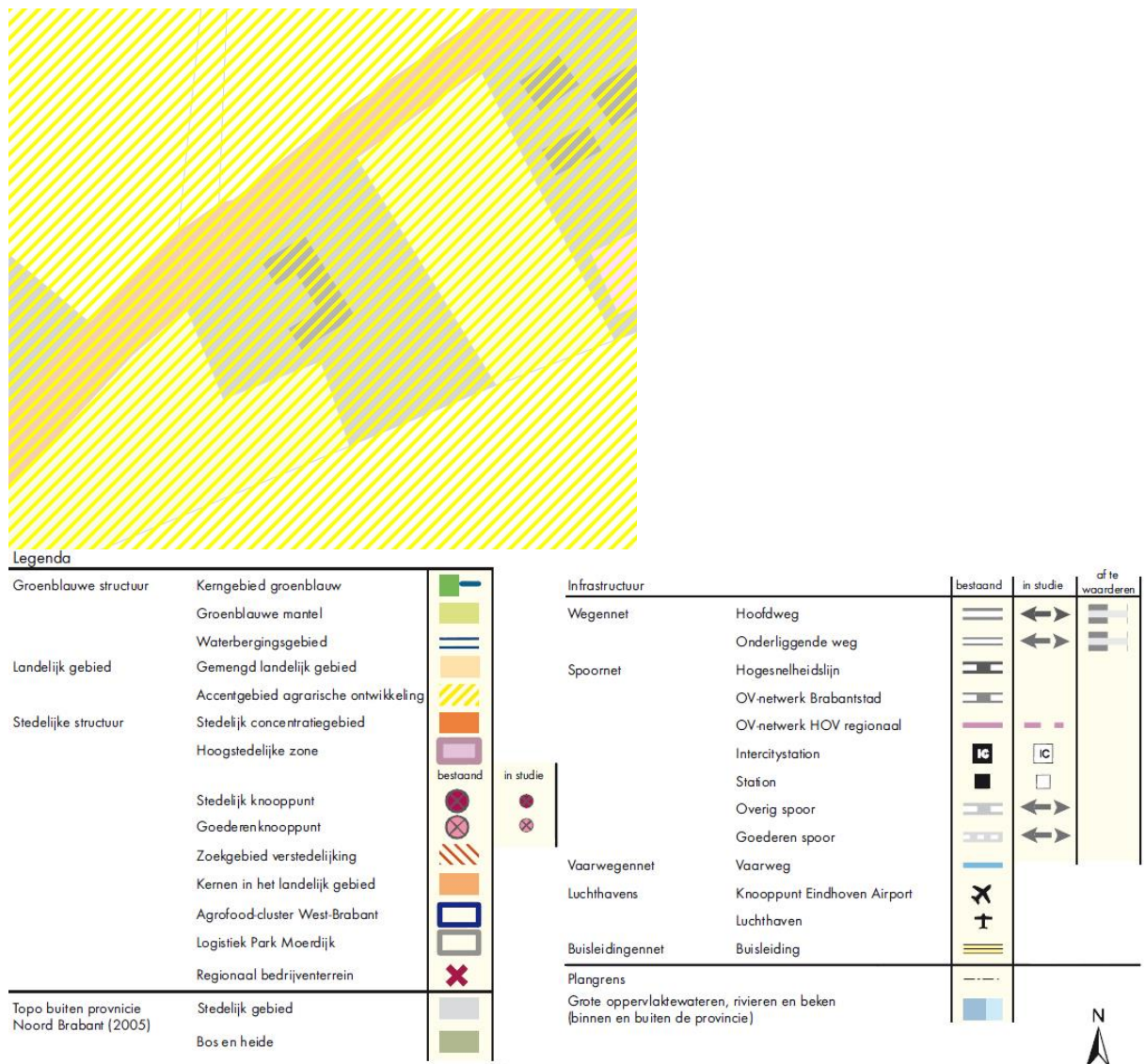
1. gemend landelijk gebied
2. accent agrarische ontwikkeling

Gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Dit zijn de zeeklei, de rivierklei, de peelseek en de omgeving van Zundert, Rijsbergen en Achtmaal. Dit is een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend. Ook worden hier veel vollegrondsgroenten geteeld, zoals aardbei.

De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten. De ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt.

Op de locatie is een voormalige agrarische bedrijfslocatie aanwezig, welke buiten het boomteeltontwikkelingsgebied ligt van de gemeente Zundert. Binnen het boomteeltontwikkelingsgebied ligt het accent op de boomteelt. Doordat de locatie buiten het boomteeltgebied is hervestiging van een agrarisch bedrijf beperkt.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Overasebaan 6 past binnen de beleidsregels van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.



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

### 3.3.3 Verordening ruimte 2014

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

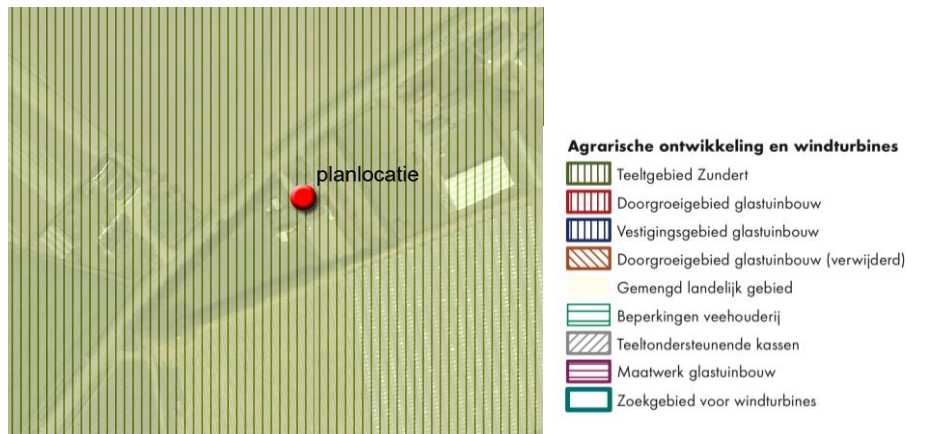
De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is de verordening in werking getreden.

Uit figuur 6 blijkt dat de locatie aangeduid is als 'gemengd landelijk gebied' en 'Teelgebied Zundert'.



Figuur 6: uitsnede kaart behorende bij Verordening ruimte 2014

In het gemengd landelijk gebied wordt de mogelijkheid geboden om te voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats vindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voor het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning zijn de regels van de Verordening ruimte 2014 niet gewijzigd ten opzichte van de regels uit de Verordening ruimte 2012.

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 circa 70 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat bij voormalige bedrijfslocaties tot 200 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwingen gehandhaafd mogen worden.

#### *Algemene regels Kwaliteitsverbetering van het landschap*

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

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

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

De beoogde ontwikkeling op de locatie Overasebaan 6 vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. Er is op de locatie sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat een bestaand bouwperceel en bestaande bebouwing wordt hergebruikt.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de

aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording:

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

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

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

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

De notitie biedt:

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

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

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

De locatie Overasebaan 6 valt onder categorie 3. In de bijlage is een berekening gemaakt ten behoeve van de kwaliteitsverbetering.

Uit deze berekening blijkt dat er een bedrag van € 15.935,- geïnvesteerd moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Doordat het bestaande bouwvlak verkleind wordt en er de bestemming groen- element wordt toegevoegd op het perceel vindt er een waardedaling plaats van € 2004,-. Dit resulteert dat er nog € 13.931,- in het landschap geïnvesteerd dient te worden.

Op de locatie worden de landschapspakketten: struweelhaag, Hoogstamfruitboomgaard, knip- en scheerheg en solitaire landschapsbomen toegepast. De investering van de landschapspakketten bedraagt in totaal €13.938,07. Dit voldoet aan de benodigde investering. Voor de volledige berekening en het landschapsplan(inclusief beplantingsplan) wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen.

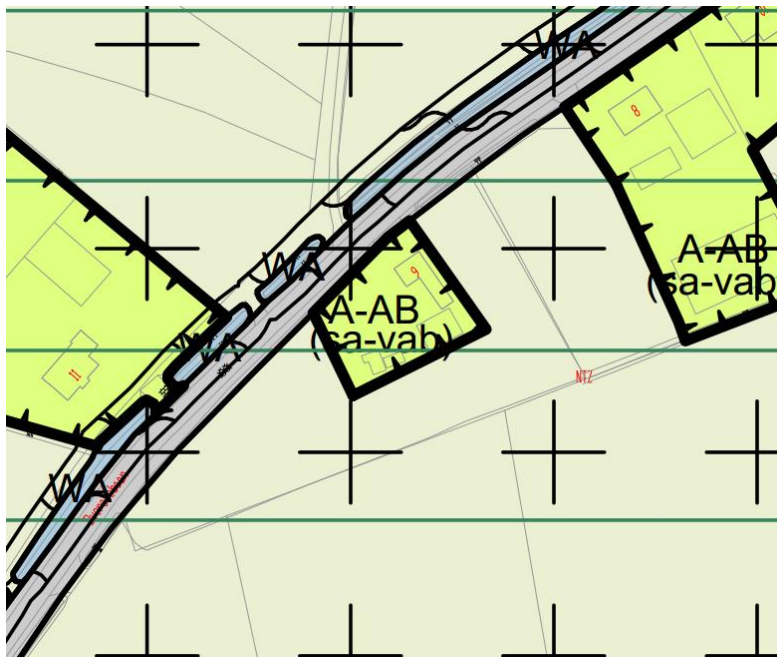
Het voorgenomen initiatief op de locatie Overasebaan 6 past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

### 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 Overasebaan 6 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 dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -4' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone –verwevingsgebied'.



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', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
- 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;
- de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m<sup>2</sup>;
- de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:

1. maximaal 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en maximaal 500 m<sup>2</sup> is, behouden blijven, mits er per 50 m<sup>2</sup> dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m<sup>2</sup> er minimaal 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> toe te staan tot maximaal 600 m<sup>2</sup>, indien het bedrijfsgebouw bestaat uit één schuur of loods welke bouwkundig één geheel is en niet te slopen is tot 200 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>3</sup>;
  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. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.

### 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 Overasebaan, is een weg zowel voor gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd, hiertoe is voldoende ruimte op het terrein aanwezig.

### 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 Overasebaan 6. Uit de beleidskaart blijkt dat de locatie Overasebaan 6 in het 'archeologisch waardevol gebied 3' is gelegen.

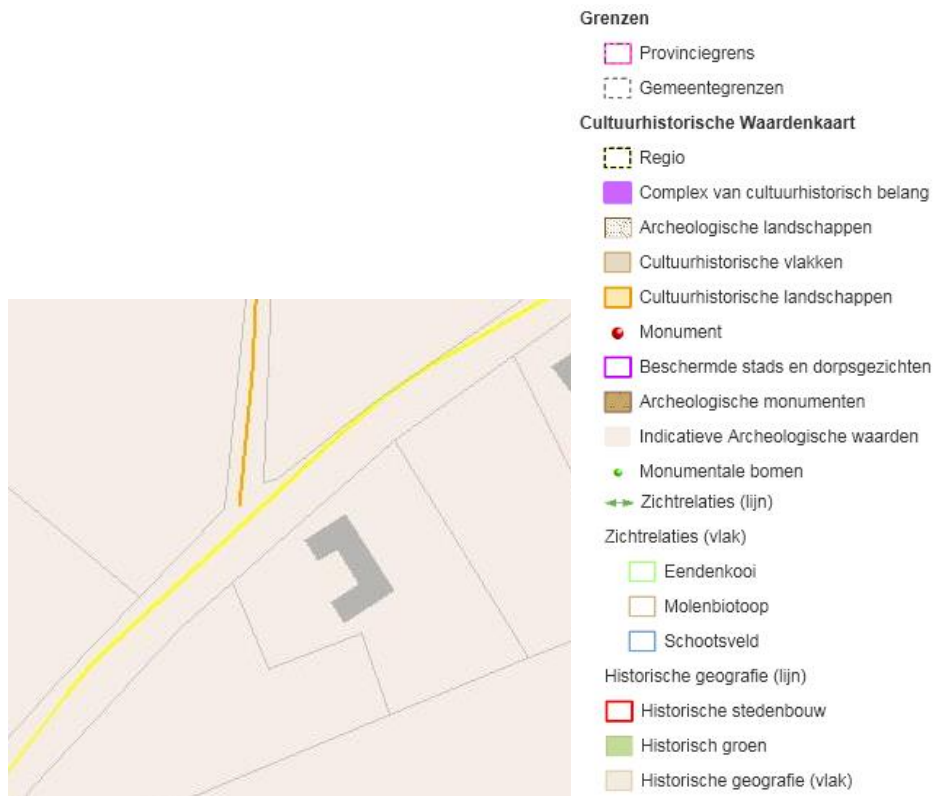
#### *Archeologisch waardevol gebied 3: Waarde archeologie – hoog*

Deze beleidscategorie omvat de escomplexen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' i.c. instandhouding. De bescherming van deze archeologische waarden wordt geregeld via het bestemmingsplan.

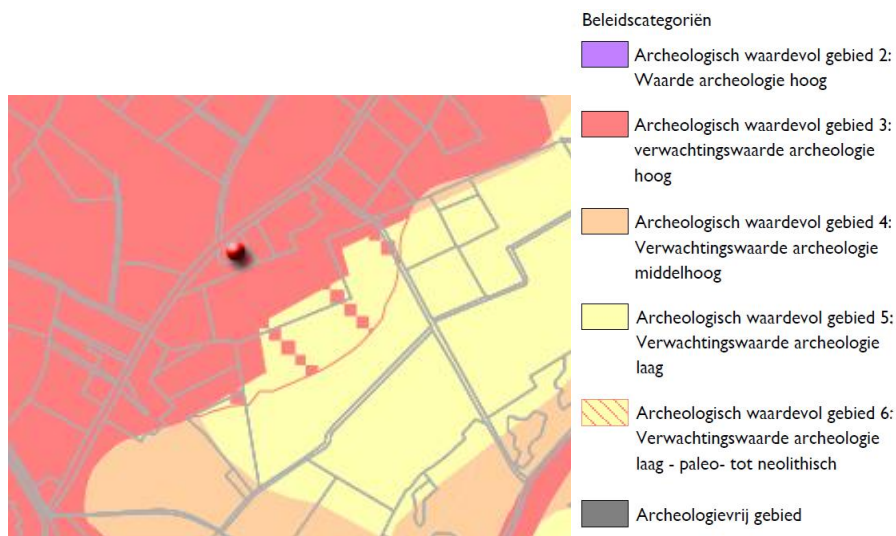
De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 100 vierkante meter (wettelijke ondergrens);
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld

In het vigerend bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' opgenomen voor archeologie. In de regels is opgenomen dat bouwwerken met grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 m, voor zover bouwwerken met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> mogen worden opgericht of uitgebreid. Er worden geen bouwwerken opgericht/gesloopt die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup>. 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 Overasebaan is aangegeven als een redelijk hoge waarde van de historische geografie. Door de beoogde planontwikkeling wordt de Overasebaan 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.

De woning aan de Overasebaan 6 is in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. De voormalige agrarische bedrijfswoning is ook benoemd als een geluidsgevoelig object in de Wet geluidshinder.

Door de beoogde ontwikkeling zal er in de zin van de Wet geluidhinder geen verandering plaats vinden. Een verder onderzoek zal dan ook niet benodigd zijn.

#### 4.4.2 Bodem

De voormalige bedrijfswoning op de locatie Overasebaan 6 is derhalve in gebruik is als woning. De functie van woning blijft ongewijzigd. Een bodemonderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

#### 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/m<sup>3</sup> 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 Overasebaan 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 Overasebaan. De voormalige bedrijfswoning wordt opgezet naar een burgerwoning, de voormalige bedrijfswoning is al aangesloten op de bestaande riolering.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

Watertoets

Door de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe. Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en er geen uitbreiding van de verharding 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 in omgeving van de Overasebaan 6 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 | Milieu cat. | Milieu zone |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-----|-------------------------|----------|-------------|-------------|
| Mts. J.P. Braspenning en<br>M.E.G. Braspenning – van Dijk | Overasebaan | 11  | boomteelt               | -        | 2           | 30          |

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat bedrijfsgebouwen 15 meter uit de as van de weg mag worden opgericht. In figuur 11 wordt de milieuzonering van het bedrijf weergegeven. Het te wijzigen woonbestemmingsvlak van de locatie Overasebaan 6 ligt niet binnen de 30 meter milieucolour.

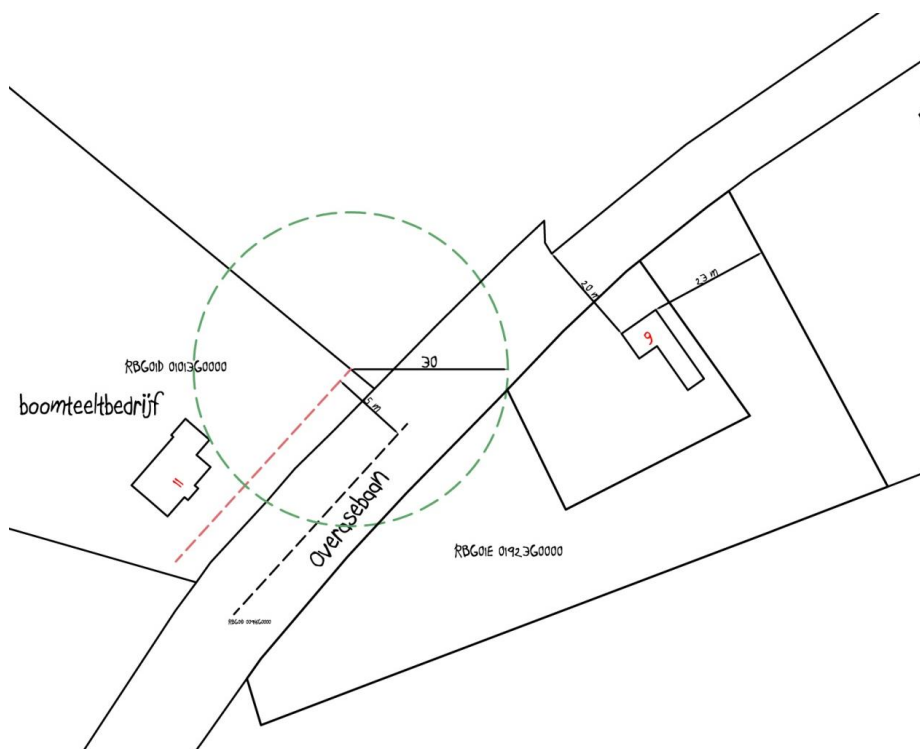
Hieruit blijkt dat de woning op de locatie Overasebaan 6 geen beperking oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Spruitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

Bij het wijzigen van bestemmingen naar woondoeleinden dient te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomkwekerijbedrijven een richtafstand van 30 meter. Voor het bespuiten van boomkwekerijgewassen met gewasbeschermingsmiddelen, percelen buiten inrichting, hanteert de Raad van State in verband met drift met een minimum afstand van 50 meter. Deze afstand is overgenomen van de fruitteelt in de Betuwe. In opdracht van de gemeente Zundert is daarom een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen bij boomkwekerijen. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. december 2012. Het

onderzoek gaat in op de driftblootstelling van bewoners en omstanders bij bespuitingen van laanbomen. Het onderzoek gaat daarmee uit van de worst-case situatie (laanbomen), omdat de teelt van soorten en hoogten van gewassen niet door de overheid kan worden beperkt. Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen volgt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen ingeval van de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 cm van de perceelsrand, geen overschrijding optreedt dan AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De berekende gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden in de boomkwekerij toegepast.

De woning Overasebaan 6 ligt niet binnen een afstand van 20 meter van boomkwekerijpercelen, zodat een veilig woon- en leefklimaat op het perceel is verzekerd.



**Figuur 6: Milieuzonering**

#### 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.

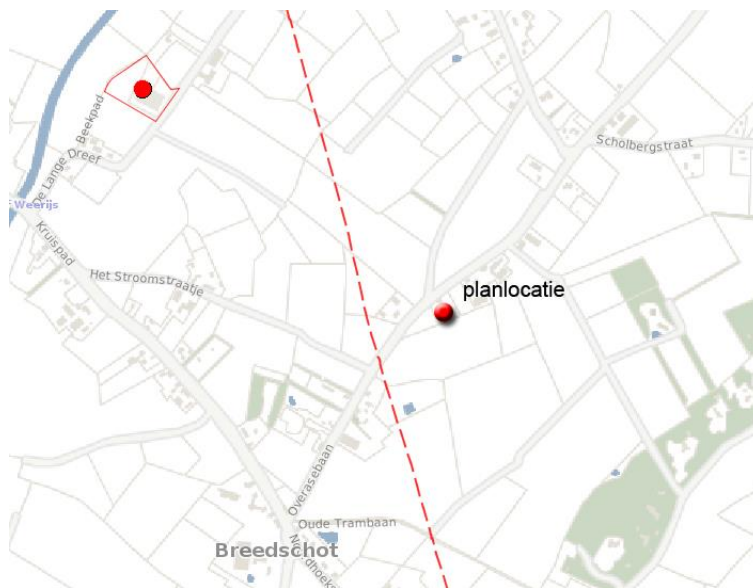
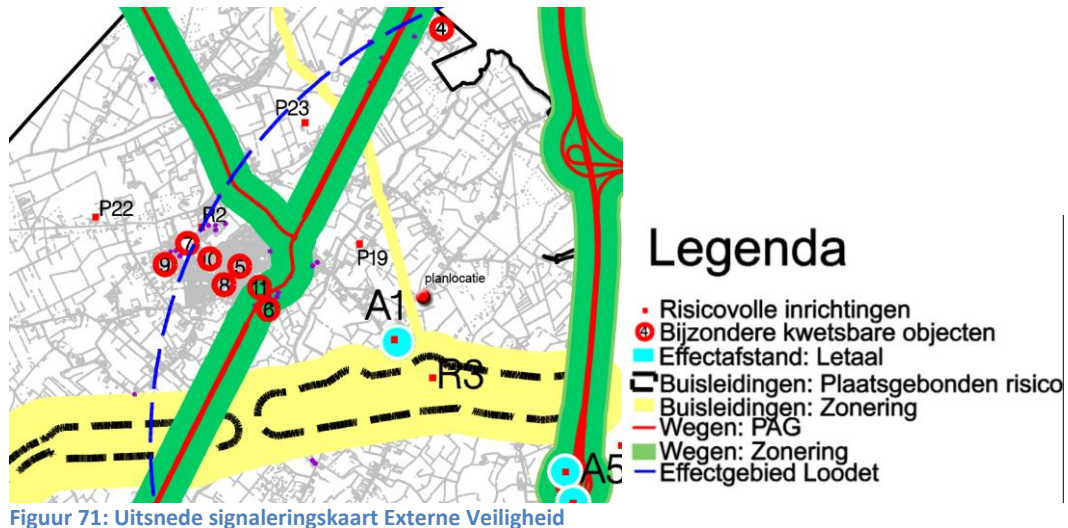
In figuur 11 en 12 wordt de signaleringskaart van de beleidsvisie Externe Veiligheid en de risicokaart weergegeven. Uit de risicokaart blijkt dat op een afstand van circa 145 meter van de planlocatie een aardgastransportleiding is gelegen. Deze aardgastransportleiding heeft geen  $PR-10^{-6}$ .

Uit figuur 12 blijkt dat het invloedsgebied van Loodet BV op Hazeldonk over de locatie is gelegen. Invloedsgebieden hebben een relatie met opslag/gebruik van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, met transport van gevaarlijke stoffen over wegen en/of transportleidingen.

Het grote cirkelvormige invloedsgebied van Loodet BV, met een diameter van 9 km, volgt uit de QRA die behoort bij de oprichtingsvergunning (2004) van het bedrijf. Loodet BV ligt binnen de gemeente Breda. Inmiddels is er door Loodet BV een revisievergunning aangevraagd, waarvoor een nieuwe QRA is opgesteld. Deze QRA is inmiddels beoordeeld en akkoord bevonden. Op korte termijn zal er een ontwerpbesluiting Wet milieubeheer voor Loodet BV bekend worden gemaakt. De nieuwe QRA geeft aan dat het invloedsgebied belangrijk kleiner is dan die van de oude QRA. Volgens de nieuwe QRA blijft

het invloedsgebied beperkt tot 265 meter van de inrichting en daarmee volledig binnen de gemeentegrenzen van Breda. De situatie op de risicokaart kan pas worden gewijzigd, zodra de milieuvergunning onherroepelijk is geworden. De procedure rondom de omgevingsvergunning zal naar verwachting sneller verlopen dan die van de milieuvergunning, zodat afstemming op de nieuwe QRA verantwoord is.

Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de bestemmingswijziging.



#### 4.4.7 Flora en Fauna

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie diersoorten van de Habitatrictlijnen voorkomen of diersoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrictlijnsoorten 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. De woning met bijgebouwen worden behouden er vindt geen sloop plaats of het rooien van bomen.

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 Overasebaan 6 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

*het agrarische bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;*

Op de locatie Overasebaan 6 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 agrarisch bedrijf'.

### 5.2 Boomteeltontwikkelingsgebied

*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;*

De locatie Overasebaan 6 grenst niet minimaal aan 2 zijden aan de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltgebied'. De locatie grenst aan de bestemming 'Agrarisch- AHS plus'.

### 5.3 Bestemmingsvlak

*de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m<sup>2</sup>;*

Het bestemmingsvlak 'Wonen' omvat op de locatie Overasebaan 6 een oppervlakte minder dan 5000 m<sup>2</sup>. De oppervlakte bestemmingsvlak bedraagt circa 1153 m<sup>2</sup>.

### 5.4 Voormalige bedrijfsgebouwen

*de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:*

- 1. maximaal 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en maximaal 500 m<sup>2</sup> is, behouden blijven, mits er per 50 m<sup>2</sup> dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m<sup>2</sup> er minimaal 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> toe te staan tot maximaal 600 m<sup>2</sup>, indien het bedrijfsgebouw bestaat uit één schuur of loods welke bouwkundig één geheel is en niet te slopen is tot 200 m<sup>2</sup>; (niet in werking getreden: reactieve aanwijzing provincie)*

Op de locatie blijft het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw behouden. De totale omvang van het voormalige bedrijfsgebouw omvat circa 70 m<sup>2</sup>. De regels 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert zijn van toepassing op de locatie.

### 5.5 Aantal woningen

*het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;*

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**

*de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;*

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

## **5.7 Bouw- en gebruiksregels, artikel 22**

*de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.*

De woning op de locatie Overasebaan 6 mag worden uitgebreid tot maximaal 750 m<sup>3</sup>. Daarnaast mogen bijbehorende bijgebouwen tot maximaal 200 m<sup>2</sup> aanwezig zijn, aangezien het een voormalige-agrarische bedrijfslocatie is.

De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 en 9 meter. Daarnaast mag de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 3,5 en 6 meter.

Bij de omgevingsvergunning, activiteit bouwen wordt het beoogde bouwplan beoordeeld aan de bouw- en gebruiksregels van artikel 22.

## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

### 6.1      Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Overasebaan 6 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.

# Bijlagen

## **Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap en landschapsplan**



LUCHTFOTO



**FOTO'S BESTAANDE SITUATIE:**  
Coniferenhagen langs de Overasebaan



Referentiebeelden beplanting



**Toe te passen soorten - hoogstamfruitboomgaard:**

*Latijnse naam*  
Goudreinette  
Elstar  
Prunus Avium  
Brederode  
Prunus Domestica

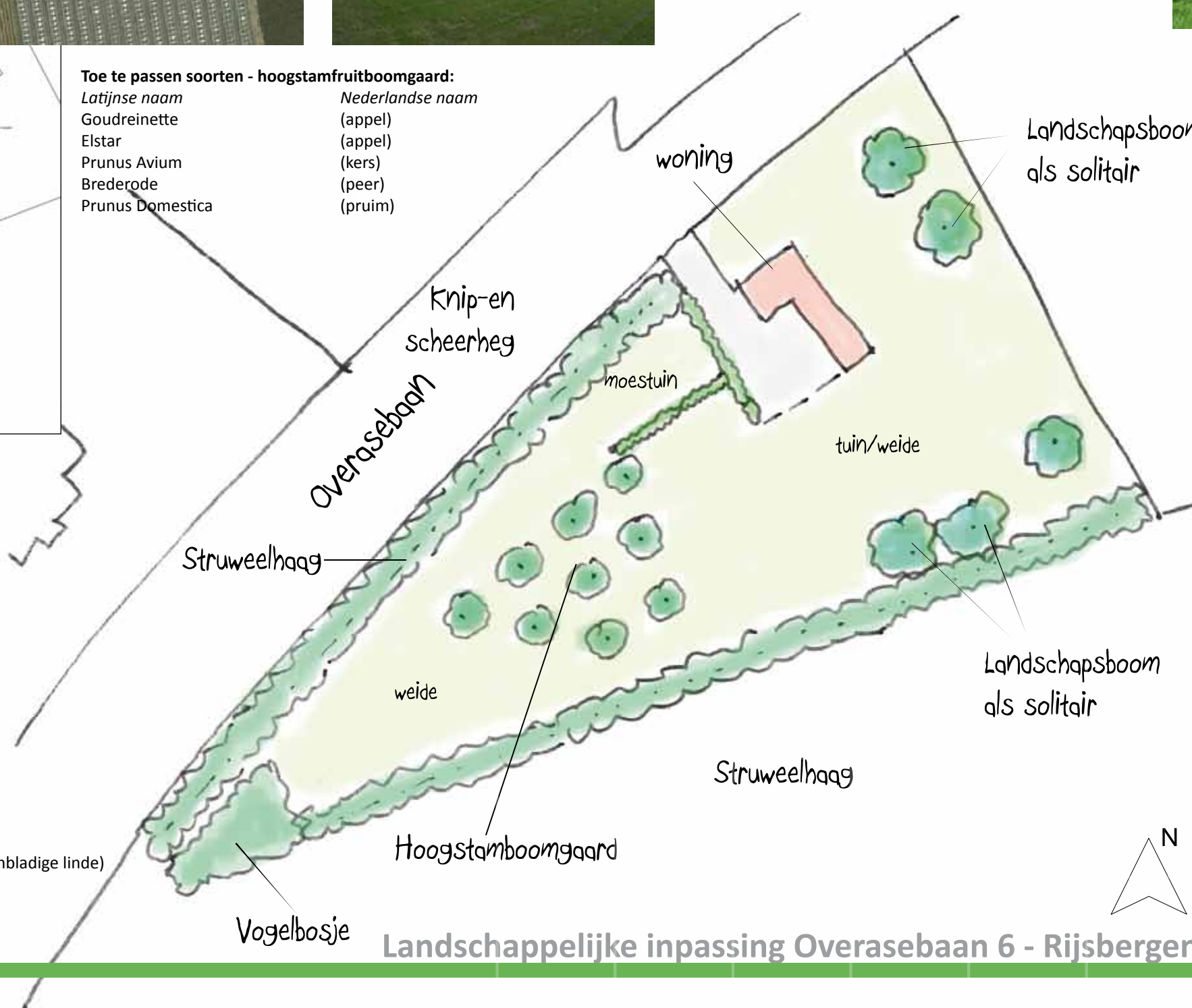
*Nederlandse naam*  
(appel)  
(appel)  
(kers)  
(peer)  
(pruim)

**Toe te passen soorten - struweelhaag - vogelbosje:**

| <i>Latijnse naam</i> | <i>Nederlandse naam</i> |
|----------------------|-------------------------|
| Carpinus betulus     | (Haagbeuk)              |
| Rosa canina          | (Hondsroos)             |
| Cornus sanguinea     | (Rode kornoelje)        |
| Ligustrum            | (Liguster)              |
| Sorbus aucuparia     | (Lijsterbes)            |
| Prunus spinosa       | (Sleedoorn)             |
| Acer campestre       | (Veldesdoorn)           |
| Prunus padus         | (Vogelkers)             |
| Rhamnus frangula     | (Vuilboom)              |
| Mespilus germanica   | (Mispel)                |
| Rhamnus cathartica   | (Wegedoorn)             |
| Tilia cordata        | (Winterlinde)           |

**Toe te passen soorten - solitaire bomen:**

| <i>Latijnse naam</i> | <i>Nederlandse naam</i>             |
|----------------------|-------------------------------------|
| Tilia vulgaris       | (Hollandse linde)                   |
| Tilia cordata        | (Winderlinde of kleinbladige linde) |
| Juglans regia        | (Noot)                              |



**Schoenmakers**

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a  
4885 KP ACHTMAAL  
tel: 076 599 03 41  
fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

**Landschappelijke inpassing Overasebaan 6 - Rijsbergen**

| Waardevermeerdering                 | hoeveelheid | eenheid | €/m²     | basisinspanning                    |
|-------------------------------------|-------------|---------|----------|------------------------------------|
| Waarde Voormalig Agrarisch bouwvlak | 1153        | m²      | € 25,00  | € 28.825,00                        |
| Waarde Woonvlak                     | 868         | m²      | € 125,00 | € 108.500,00                       |
| <b>Waardevermeerdering</b>          |             |         |          | <b>€ 79.675,00</b>                 |
| <b>Minimale basisinspanning 20%</b> |             |         |          | <b>€ 15.935,00 = € 15.935,00 +</b> |

| Waardedaling              | per € perm² | m²   |                                  |
|---------------------------|-------------|------|----------------------------------|
| Waarde Agrarisch bouwvlak | € 25,00     | 229  | € 5.725,00                       |
| Waarde Agrarisch          | € 5,00      | 229  | € 1.145,00                       |
|                           |             |      | <b>€ 4.580,00</b>                |
| Waarde Agrarisch bouwvlak | € 25,00     | 56   | € 1.400,00                       |
| Waarde groen              | € 1,00      | 56   | € 56,00                          |
|                           |             |      | <b>€ 1.344,00</b>                |
| Waarde Agrarisch          | € 5,00      | 1024 | € 5.120,00                       |
| Waarde groen              | € 1,00      | 1024 | € 1.024,00                       |
|                           |             |      | <b>€ 4.096,00</b>                |
|                           |             |      | <b>€ 10.020,00</b>               |
|                           |             |      | <b>€ 2.004,00 = € 2.004,00 -</b> |

| element                                | per stuk                | aantal m² | aantal | vergoeding<br>aanleg | onderhoud               | lengte<br>m/m² | vergoeding<br>onderhoud (10<br>jr) |                        |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------|--------|----------------------|-------------------------|----------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>Landschapspakketten:</b>            |                         |           |        |                      |                         |                |                                    |                        |
| L6A: Struweelhaag                      | € 1,58                  | 430       |        | € 679,40             | € 0,73 per mtr per jr   | 85             | € 620,50                           | € 1.299,90             |
| L6A: Struweelhaag                      | € 1,58                  | 500       |        | € 790,00             | € 0,73 per mtr per jr   | 110            | € 803,00                           | € 1.593,00             |
| L6A: Struweelhaag                      | € 1,58                  | 155       |        | € 244,90             | € 0,73 per are per jr   | 30             | € 2,19                             | € 247,09               |
| L10A: Hoogstamfruitboomgaard           | € 60,62                 | 400       | 9      | € 545,58             | € 15,86 per boom per jr |                | € 1.427,40                         | € 1.972,98             |
| L8A: Landschapsboom als solitair       | € 60,62                 | 20        | 5      | € 303,10             | € 9,70 per boom per jr  |                | € 485,00                           | € 788,10               |
| L7: Knip- en scheerheg                 | € 1,58                  | 75        | 450    | € 711,00             | € 1,17 per mtr per jr   | 50             | € 585,00                           | € 1.296,00             |
| Aankoop beplanting                     | zie bijgevoegde offerte |           |        |                      |                         |                |                                    | € 2.745,00             |
| <b>Kosten grondwerk:</b>               |                         |           |        |                      |                         |                |                                    |                        |
| Frezen en egaliseren beplantingstroken |                         | 1560      |        | € 0,95               |                         |                |                                    | € 1.482,00             |
| Plantgat bewerking                     |                         | 1560      |        | € 0,65               |                         |                |                                    | € 1.014,00             |
| <b>Overige kosten:</b>                 |                         |           |        |                      |                         |                |                                    |                        |
| Kosten landschapsplan                  |                         |           |        |                      |                         |                |                                    | € 1.500,00             |
|                                        |                         |           |        |                      |                         |                | <b>€ 13.938,07</b>                 | <b>= € 13.938,07 -</b> |

Benodigde investering € 15.935,00 - € 7,07-



## Offerte

**Schoenmakers advies bv**  
 Minnelingsebrugstraat 4a  
 4885 KP Achtmaal

Nieuwmoerseweg 3a  
 4885 KJ ACHTMAAL  
 +31(0)641799359

KVK-nr: 55056954  
 BTW-nr: NL 141089325B01  
 ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334  
 IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Offertedatum: 9-12-2014

Hierbij de vrijblijvende offerte voor de leveren van de beplantinglijst  
 voor het perceel aan de Overasebaan 6 te Rijsbergen

| stuks                                              | Omschrijving               | prijs  | Totaal   |
|----------------------------------------------------|----------------------------|--------|----------|
| <b>1085 M<sup>2</sup> Struweelhaag- Vogelbosje</b> |                            |        |          |
| <i>aankoop</i>                                     |                            |        |          |
| 75                                                 | Carpinus betulus 120/150   | € 7,75 | € 581,25 |
| 25                                                 | Rosa canina 60/+ 3t        | € 1,20 | € 30,00  |
| 75                                                 | Cornus sanguinea 60/80 2t  | € 1,50 | € 112,50 |
| 45                                                 | Ligustrum vulgare 40/60 3t | € 0,50 | € 22,50  |
| 50                                                 | Sorbus aucuparia 120/150   | € 1,85 | € 92,50  |
| 100                                                | Prunus spinosa 60/+ 3t     | € 1,20 | € 120,00 |
| 100                                                | Acer campestre 60/80 2t    | € 1,45 | € 145,00 |
| 125                                                | Prunus padus 60/100        | € 1,65 | € 206,25 |
| 50                                                 | Rhamnus frangula 60/100    | € 2,09 | € 104,50 |
| 50                                                 | Mespilus germanica 60/80   | € 5,76 | € 288,00 |
| 25                                                 | Rhamnus cathartica 120-150 | € 4,15 | € 103,75 |

| Aantal                        | Omschrijving                         | Stukprijs | Totaal   |
|-------------------------------|--------------------------------------|-----------|----------|
| <b>Hoogstamfruitboomgaard</b> |                                      |           |          |
| <i>Aankoop</i>                |                                      |           |          |
| 2                             | Malus dom. 'Goudreinette' 8-10       | € 55,53   | € 111,06 |
| 2                             | Malus dom. 'Elstar' 8-10             | € 55,53   | € 111,06 |
| 1                             | Prunus avium 'Regina' 8-10           | € 55,53   | € 55,53  |
| 2                             | Pyrus com. 'Bredero' 8-10            | € 55,53   | € 111,06 |
| 2                             | Prunus dom. 'Bleue de Belgique' 8-10 | € 55,53   | € 111,06 |



Nieuwmoerseweg 3a  
4885 KJ ACHTMAAL  
+31(0)641799359

KVK-nr: 55056954  
BTW-nr: NL 141089325B01  
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334  
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

| Aantal                        | Omschrijving         | Stukprijs | Totaal            |
|-------------------------------|----------------------|-----------|-------------------|
| <b><i>Solitaire bomen</i></b> |                      |           |                   |
| <i>Aankoop</i>                |                      |           |                   |
| 1                             | Tilia vulgaris 10-12 | € 56,75   | € 56,75           |
| 2                             | Tilia cordata 10-12  | € 56,75   | € 113,50          |
| 2                             | Juglans regia 10-12  | € 56,75   | € 113,50          |
| Subtotaal                     |                      |           | € 2.589,77        |
| BTW Hoog 21%                  |                      |           | € -               |
| BTW Laag 6%                   |                      |           | € 155,39          |
| <b>Totaal incl.</b>           |                      |           | <b>€ 2.745,16</b> |

Ik hoop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.  
Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u natuurlijk  
altijd contact opnemen

Akkoord opdrachtgever,  
Schoenmakers advies bv

Akkoord,  
Martijn Aarts PLANgroen.