

Toelichting

wijzigingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Tiggeltsebergstraat 29”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2017-03-27
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.WPtiggeltseberg29-VS01

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

Colofon

Titel:	Wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging Tiggeltsebergstraat 29'
Opdrachtgever:	Dhr. D. Witlox Tiggeltsebergstraat 29 4891 TC Rijsbergen
Ontwerp:	 <i>Minnelingsebrugstraat 4a</i> <i>4885 KP ACHTMAAL</i> <i>Tel: 076-5990340</i> <i>Fax: 076-5984675</i> www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	160660
Rapportnummer	160660.01
Datum:	27 maart 2017
Status:	vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Verkeer en parkeren	7
2.3	Groen- en waterstructuur	7
2.4	Functionele structuur	8
2.5	Bestaande situatie planlocatie	8
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Ruimtelijke structuur	10
3.3	Verkeer en parkeren	10
3.4	Functionele structuur	11
3.5	Landschappelijke inpassing	11
Hoofdstuk 4	Beleidskader	12
4.1	Europees- en rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 5	Relevante (Milieu)aspecten	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Bodem	24
5.3	Water	24
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	25
5.5	Ecologie	26
5.6	Wegverkeerslawaaï	27
5.7	Bedrijven en milieuzonering	27
5.8	Externe veiligheid	28
5.9	Kabels en leidingen	30
5.10	Luchtkwaliteit	30
5.11	Toetsing besluit milieueffecten rapportage	31
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving	32
6.1	Juridische planbeschrijving	32
6.2	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	32
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	34
7.1	Economische uitvoerbaarheid	34
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlagen:

1. Landschapsplan
2. Wateradvies, Waterschap Brabantse Delta, 21 maart 2017
3. Brandweeradvies, Brandweer Midden-en West-Brabant, 24 augustus 2016
4. Vooroverleg, provincie Noord-Brabant, 10 januari 2017



Figuur 2: Ligging planlocatie op luchtfoto

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast vigeert de 'Correctieve herziening Buitengebied Zundert', die op 24 september 2014 is vastgesteld. Hierin zijn enkel de aanpassingen (wijziging, toevoeging en/of verwijdering) van de algemeen geldende planregels voor het gehele buitengebied, zoals die eerder waren opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' herzien.

Op 24 augustus 2015 het 'Reparatieplan Buitengebied Zundert' vastgesteld. Het uitgangspunt van dit reparatieplan is uitsluitend het herstel van de door de Raad van State vernietigde plandelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'.

Recentelijk op 12 april 2016 is de 'tweede herziening Bestemmingsplan buitengebied Zundert' vastgesteld. Hierin zijn enkele correcties op de planverbeelding en verbeteringen aan de planregels meegenomen. Daarnaast zijn er twee locaties, die naar aanleiding van de uitspraak inzake de reactieve aanwijzing waren vernietigd, hersteld. Ook is er een verleende afwijkingsbesluit geïmplementeerd in het bestemmingsplan en zijn er nog enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie. De toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 van het plan wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van de planlocatie relevant is. De relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van geluid, bodemgesteldheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie beschreven. In hoofdstuk 6 komt de planbeschrijving aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De omgeving van de planlocatie bestaat uit een kleinschalig redelijk besloten landschap van veelal agrarische percelen, die worden afgewisseld met bospercelen. De bebouwing bestaat afwisselend uit burgerwoningen, bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing staat vaak geclusterd met daar tussendoor zicht naar het omliggende landschap.



Figuur 3: Bebouwingsstructuur

2.2 Verkeer en parkeren

De planlocatie ligt aan de Tiggeltsebergstraat. De Tiggeltsebergstraat is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert getypeerd als 'overige wegen erftoegangsweg type II (30/60 km/h)' met een snelheidsregime van 60 km/h en ter hoogte van de planlocatie een advies snelheid van 40 km/h. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

2.3 Groen- en waterstructuur

Rondom de planlocatie bevinden zich agrarische gronden afgewisseld met de bosrijke percelen die de Tiggeltsebergstraat begeleiden richting het natuurgebied 'De Pannehoef'. Op de planlocatie zelf bestaat het groen voornamelijk uit tuin- en erfbeplanting.



Figuur 4: Groenstructuur

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

In de directe omgeving van de planlocatie komen voornamelijk de functies wonen en agrarisch voor. Zowel (agrarische)bedrijfswoningen als burgerwoningen zijn in de omgeving te vinden. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand of in enkele gevallen twee-aaneen gesitueerd.

2.4.2 Maatschappelijke voorzieningen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De dichtstbijzijnde maatschappelijke voorzieningen zijn in de kern van Rijsbergen te vinden.

2.4.3 Bedrijven, horeca en detailhandel

De bedrijven die zich rondom de planlocatie bevinden zijn voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijven en een dierenpension. In de directe omgeving komt geen detailhandel voor. De dichtstbijzijnde detailhandel is in de kern van Rijsbergen gevestigd. In figuur 5 zijn de functies in kaart gebracht.



Figuur 5: Functiekaart

2.5 Bestaande situatie planlocatie

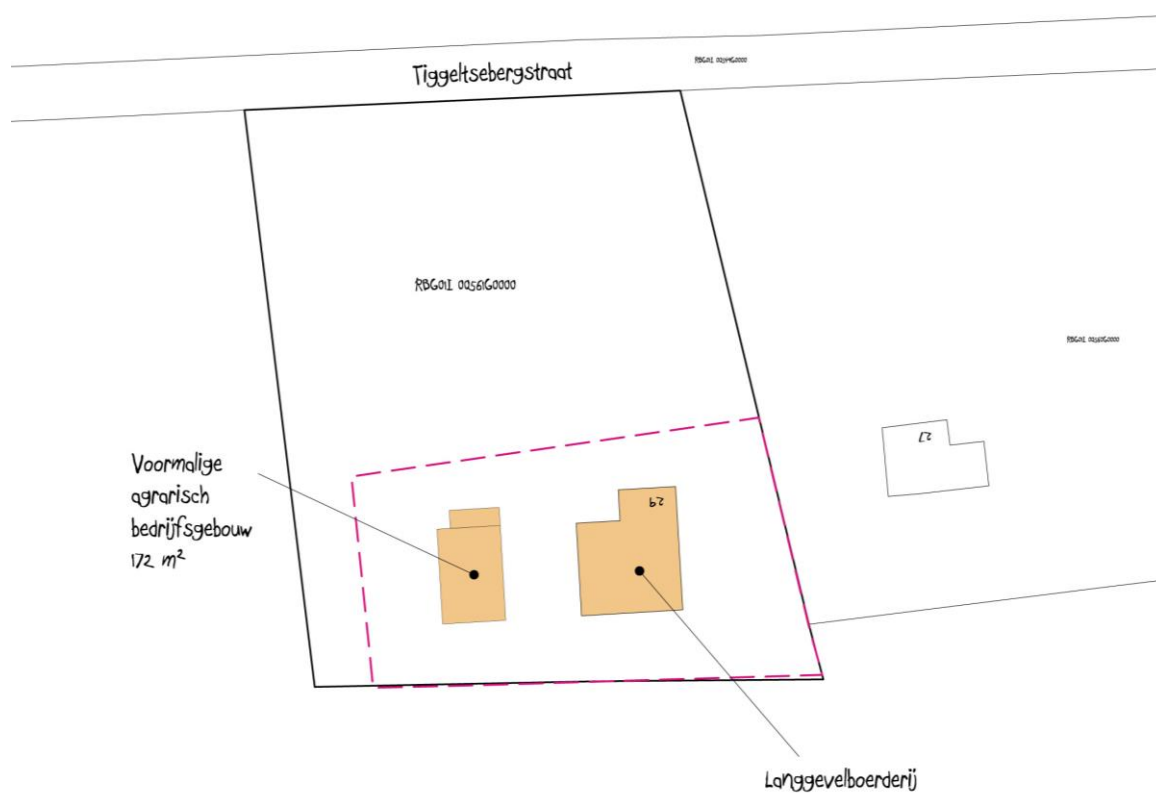
De bebouwing op de planlocatie bestaat uit de woonboerderij in de vorm van een langgevel en één bijgebouw (circa 172 m²). Het bijgebouw staat evenwijdig aan de achterzijde van de woonboerderij gesitueerd.

In figuur 6 zijn enkele foto's van de planlocatie weergegeven. Figuur 7 geeft een overzicht van de planlocatie weer.





Figuur 6: Foto's planlocatie Tiggeltsebergstraat 29 (bron: google Street view)



Figuur 7: Overzicht bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

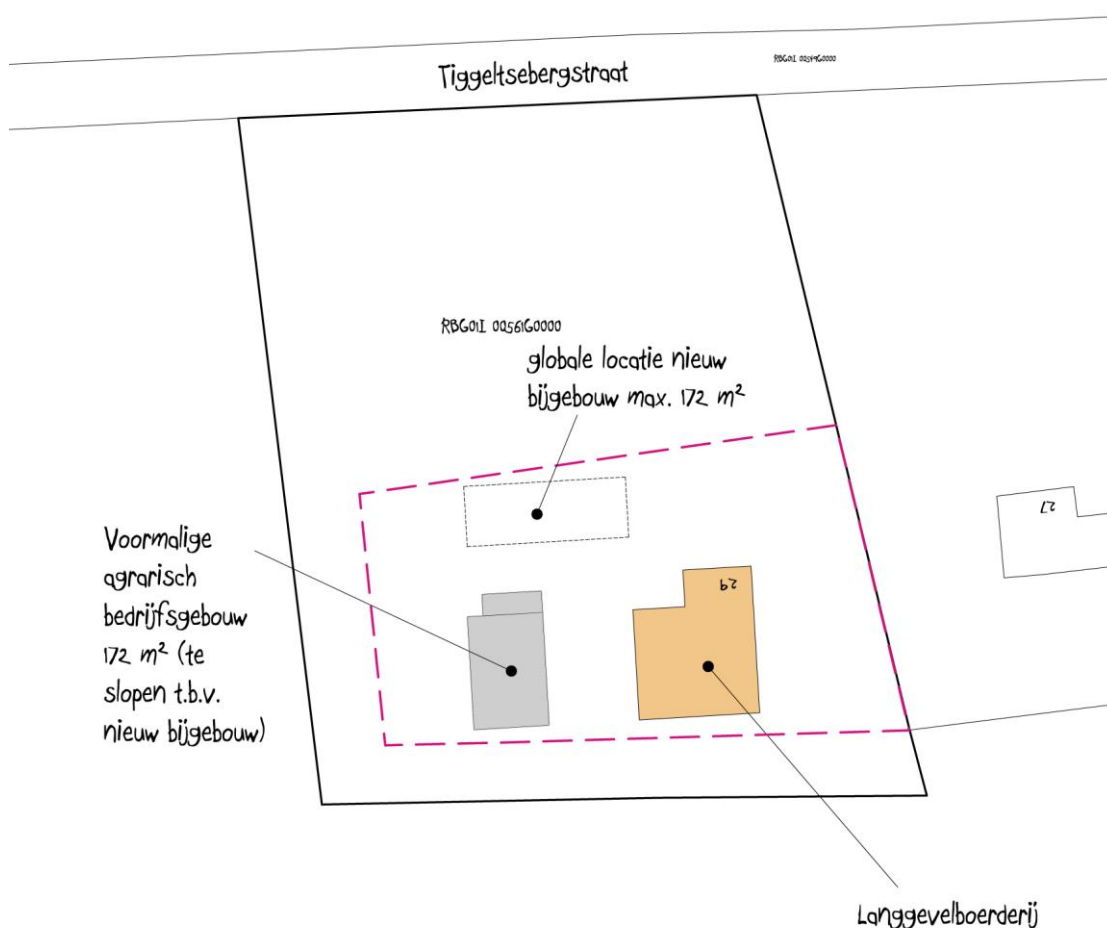
3.1 Algemeen

De planlocatie Tiggeltsebergstraat 29 te Rijsbergen heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en heeft de functieaanduiding 'specifiek vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. De agrarische bedrijfsvoering is al enige tijd gestopt en de bestemming dient gewijzigd te worden naar 'Wonen'. Daarnaast wordt het bouwvlak een aantal meter naar het noorden verschoven.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van de toekomstige situatie.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het bouwvlak wordt circa 8 meter richting het noorden verschoven, zodat het in de toekomst mogelijk is eventueel een nieuw bijgebouw naast de woning op te richten en het bestaande bijgebouw achter de woning te slopen. Momenteel belemmert het bestaande bijgebouw het vrije uitzicht van de langgevelboerderij. In figuur 8 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 8: Nieuwe situatie

3.3 Verkeer en parkeren

De situatie met betrekking tot het verkeer en parkeren verandert niet. Er is op de planlocatie voldoende ruimte om te parkeren.

3.4 Functionele structuur

De huidige (voormalige) agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Daarnaast wordt het bouwvlak circa 8 meter naar het noorden verschoven. De bestemming 'Wonen' komt veel in de omgeving voor.

3.5 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Het perceel Tiggeltsebergstraat beschikt al over verschillende landschappelijke elementen. Rondom de noordzijde van het perceel staat een hakhoutsingel en aan de zuidzijde van het perceel staan enkele grote solitaire bomen. Het perceel is daardoor al landschappelijk ingepast, de hakhoutsingel wordt bestemd als 'Groen-Landschapselement'.

Doordat de hakhoutsingel al volwaardig is gevormd, heeft het geen nut om daar nog extra beplanting bij in te passen. Hierdoor is gekozen om op de noordwestelijke zijde van het perceel een hoogstamfruitboomgaard aan te planten.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Europees- en rijksbeleid

4.1.1 *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 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak 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.

Door de ontwikkeling op de planlocatie komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.1.2 *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 zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond Rijkswaardwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.1.3 *Wet op de archeologisch monumentenzorg (nota belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan.

De gemeente Zundert heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder paragraaf 4.3.1 en 5.4.

4.1.4 *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 2016 - 2021 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 2010 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.

In paragraaf 5.3 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie

4.1.5 Ecologie

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

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Het aspect Flora en Fauna wordt in paragraaf 5.5 verder uiteen gezet.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 het initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd 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 vier 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. Beschermen

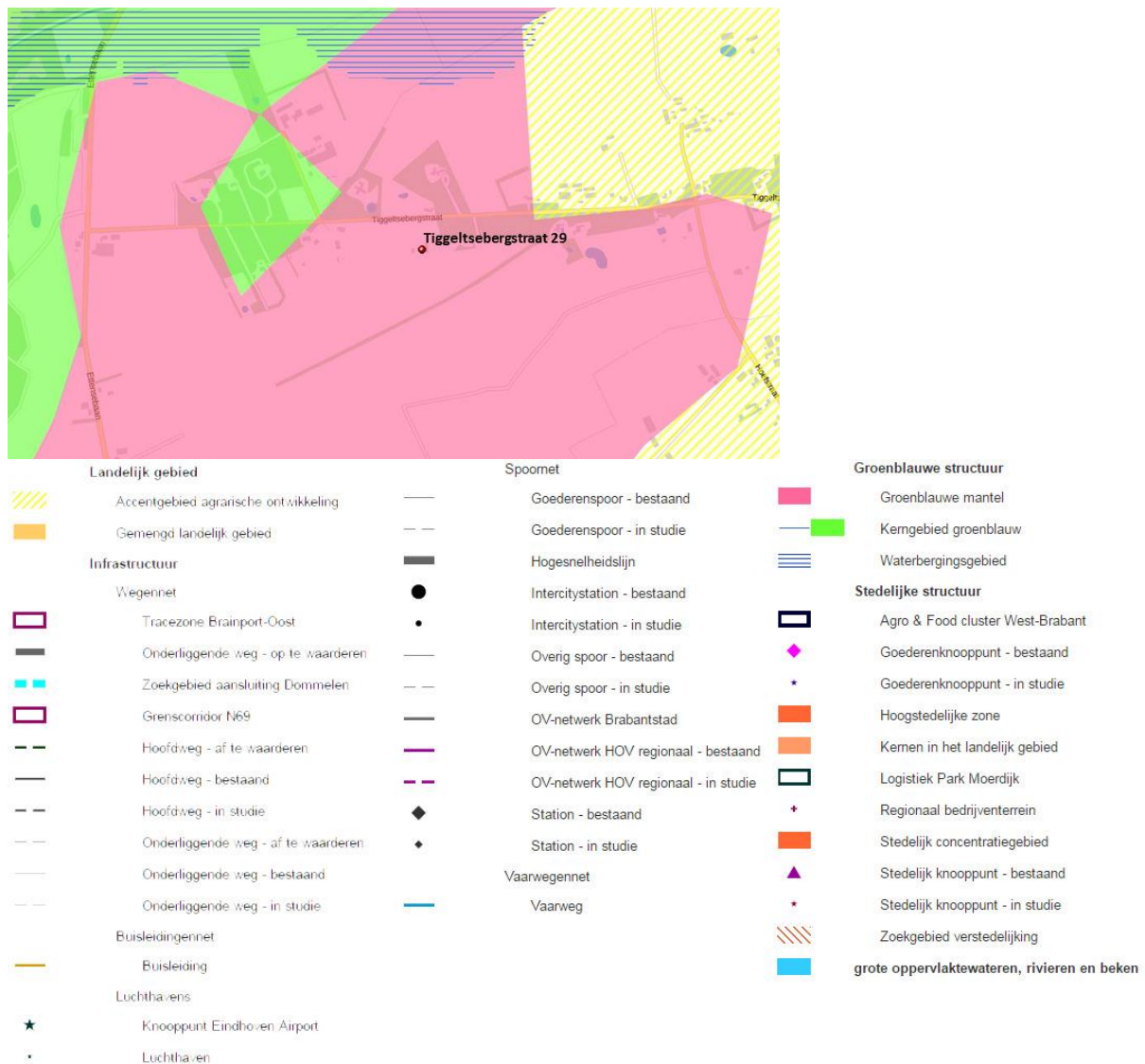
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

3. 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.

4. 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.



Figuur 9: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

In figuur 9 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie is gelegen in de Groenblauwe structuur 'Groenblauwe mantel'.

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 ander functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor natuur- en waterfuncties.

De provincie wil het volgende bereiken in 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.

Binnen de groenblauwe structuur onderscheidt de provincie drie perspectieven

1. het kerngebied groenblauw;
2. de groenblauwe mantel;
3. de gebieden voor waterberging.

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. Ook de groene gebieden door en nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

De planlocatie Tiggeltsebergstraat 29 heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. De agrarische bedrijfsvoering is al enige tijd gestopt en de bestemming dient gewijzigd te worden naar 'Wonen'.

Daarnaast wordt het bouwvlak een circa 8 meter naar het noorden verschoven, zodat het in de toekomst mogelijk is het bestaande bijgebouw te 'verplaatsen' en er vanuit de woonboerderij vrij uitzicht over het landschap ontstaat.

De bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties worden door de bestemmingswijziging niet aangetast. Het initiatief past derhalve binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant.

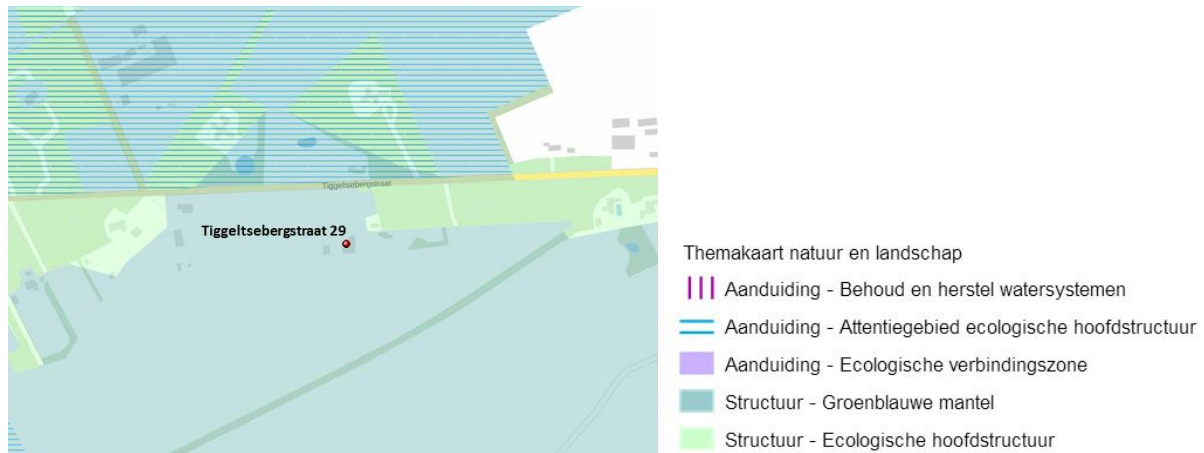
4.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016)

In de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. 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 zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In figuur 10 is de uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2015) weergegeven voor de planlocatie. Uit figuur 10 blijkt dat de planlocatie in de structuur: 'Groenblauwe mantel' ligt.



Figuur 10: Uitsnede kaart behorende bij Verordening ruimte 2014, Noord-Brabant

Structuur: Groenblauwe mantel

Een locatie die is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast is de groenblauwe mantel gericht op de bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Binnen de structuur Groenblauwe mantel is het mogelijk om te voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt (artikel 6.7. lid 4, Verordening ruimte).

De voormalige bedrijfswoning en bijgebouw liggen binnen het bestaande bouwperceel en bouwvlak en vormen samen een ruimtelijke eenheid. De huidige (voormalige) agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Daarnaast wordt het bouwvlak een circa 8 meter naar het noorden verschoven, zodat het in de toekomst mogelijk is het bestaande bijgebouw te 'verplaatsen' en er vanuit de woonboerderij vrij uitzicht over het landschap ontstaat. Door verschuiving van het bouwvlak heeft verder geen gevolgen voor de ruimtelijke eenheid die de voormalige bedrijfswoningen en bijgebouw vormen. Het initiatief past binnen het beleid van de Verordening ruimte.

Algemene regels, Artikel 3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

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

Het initiatief bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming naar een woonbestemming en het verschuiven van het bouwvlak. De ruimte wordt in praktische zin niet anders gebruikt. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel en wordt daarmee invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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.

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

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 weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Categorie

In het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' is een onderverdeling gemaakt in drie categorieën. Binnen de categorie 1 en 2 zijn specifieke ruimtelijke ontwikkelingen benoemd, die onder die categorie vallen. Alle overige ruimtelijke ontwikkelingen die niet specifiek benoemd zijn, vallen onder categorie 3.

In Categorie 1 en 2 wordt specifiek benoemd over de wijziging van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen':

Categorie 1:

- Wijziging bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf', met een omvang van minimaal 1 ha, in de bestemming 'Wonen' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 1500 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert.

Categorie 2:

- Wijziging bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf' in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen met VAB' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 5000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan bijgebouwen resteert.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Tiggeltsebergstraat 29 voldoet niet aan de specifieke ontwikkelingen die opgenomen zijn in categorie 1 of 2. Dus valt de ontwikkeling op de planlocatie onder categorie 3.

Onder categorie 1 vallen ruimtelijke ontwikkelingen die nauwelijks tot geen landschappelijke invloed hebben. De ruimtelijke ontwikkelingen die onder categorie 2 vallen hebben weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling omvat het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', waarbij tot 200 m² overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het bestaande bouwvlak is kleiner dan 1 ha of 5000 m², waardoor het in principe niet onder categorie 1 of 2 vallen. Maar gelet op het geringe impact op het landschap en de grootte van het bouwvlak, kan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Tiggeltsebergstraat 29 beschouwd worden als ontwikkeling die valt onder categorie 2.

Het initiatief op de planlocatie Tiggeltsebergstraat 29 bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt het bouwvlak een circa 8 meter naar het noorden verschoven, zodat het in de toekomst mogelijk is het bestaande bijgebouw te 'verplaatsen' en dat er vanuit de woonboerderij vrij uitzicht over het landschap ontstaat.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het huidige bestemmingsvlak op de locatie Tiggeltsebergstraat 29 een omvang van circa 2500 m². De omvang van het bestemmingsvlak blijft behouden er vindt enkel een verschuiving van circa 8 meter plaats.

In de bijlage is de landschappelijke inpassing toegevoegd aan onderhavig plan. Hierin wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Daarnaast wordt een motivatie gegeven van de landschappelijke inpassing.

Doordat landschappelijke inpassing plaatsvindt op de locatie voldoet de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016).

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Nota Archeologie Gemeente Zundert

Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen

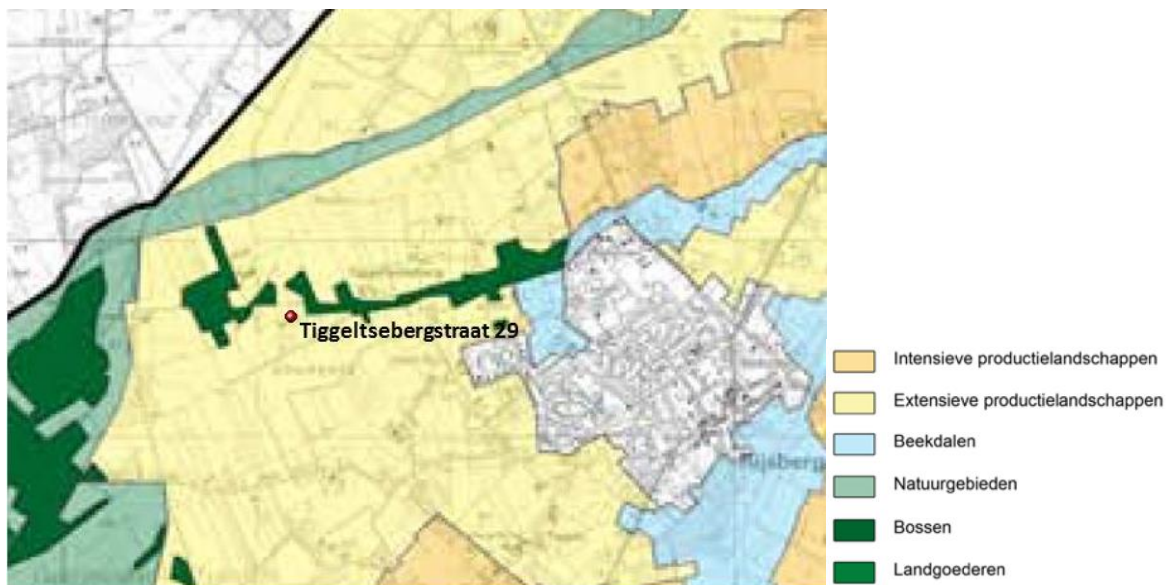
bij planvorming is staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Het aspect archeologie is in paragraaf 5.4 verder uitgewerkt.

4.3.2 Landschapvisie Zundert

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

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

De planlocatie ligt in het deelgebied 'Extensieve productielandschappen', zie figuur 11.



Figuur 11: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapvisie Zundert

Deelgebied: Extensieve productielandschappen

Wat: De Groenblauwe mantel exclusief de beekdalen, aangevuld met fragmenten productielandschap die niet onder BOG of AHS+ vallen. De delen die de Groenblauwe mantel betreffen, vormen een overgang tussen de landgoederenzone en de intensieve productielandschappen. Dit deelgebied betreft voornamelijk de jonge ontginningen, rond Rijsbergen en Achtmaal uitgebreid met stukken oude ontginning.

Streefbeeld: De extensieve productielandschappen vertegenwoordigen een aantal mooie en gave jonge ontginningen. De hoofdstructuur van de jonge ontginningen wordt gedragen door wegen geflankeerd door bomenrijen en door waterlopen. De hoeveelheid bebouwing is in relatie tot de oudere landschappen veel geringer en bestaat vooral uit veehouderijbedrijven. De oudere ontginningen die deel uitmaken van de extensieve productielandschappen zijn relatief open. Langs de met bomen beplante wegen staan boerderijen, af en toe een burgerwoningen of een kwekerijen. Bijgebouwen staan, gezien vanaf de doorgaande wegen, net achter de woonhuizen. Vanaf de weg zijn het vooral de woningen, tuinen en landbouwpercelen die het beeld bepalen. Regelmatig is tussen de bebouwing ruim zicht mogelijk op het achterliggende, meer open landschap. Hier domineren grasland en (maïs)akkers afgewisseld met boomkwekerijen in volle grond. Bomen langs wegen, op de erven, hagen en een enkele houtwal geven de bebouwde linten een besloten en groen karakter, wat contrasteert met de open ruimtes tussen en naast die linten.

Gebruik: Voornamelijk veelteelt (maïs en grasland) en plaatselijk tuinbouw en boomkwekerij in de volle grond. Hier geen uitbreiding van boomkwekerij met teeltondersteunende voorzieningen als kassen en pot- en containervelden.

Landschapsontwikkeling: Voor wat betreft de jonge ontginningen: zo nodig aanvullen van wegbeplanting en beplanting van de buitencontour van de ontginning. In de oude ontginningen het in stand houden en aanvullen van de laanbeplantingen.

Sturing: In de landschapsvisie zijn spelregels opgenomen.

Het initiatief bestaat uit het wijzigen van de (voormalige) agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning is momenteel in gebruik als woning, het gebruik van de woning wordt niet gewijzigd. Daarnaast wordt het bouwvlak 8 meter naar het noorden verschoven. Er wordt verder niets aan de planlocatie gewijzigd, wat ruimtelijk relevant is.

4.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

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



Figuur 12: Uitsnede verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Zundert

De planlocatie heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. Over een klein gedeelte van het bouwvlak ligt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' en in de 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar 'Wonen' (Artikel 7.4.11 en 7.4.12 in tweede herziening) en de bestemmingsgrenzen met maximaal 15 meter te kunnen verplaatsen (artikel 40.1.1) (de wijzigingsbevoegdheden zijn in paragraaf 4.3.6 'Tweede herziening Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' opgenomen.)

In figuur 12 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert weergegeven.

4.3.4 Correctieve herziening Buitengebied Zundert

De correctieve herziening Buitengebied Zundert is op 4 september 2014 vastgesteld. In de 'Correctieve herziening Buitengebied Zundert' zijn enkel de aanpassingen (wijziging, toevoeging en/of verwijdering) van de

algemeen geldende planregels voor het gehele buitengebied, zoals die eerder waren opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' herzien.

Artikel 4.7.11 en artikel 40.1.1 maken geen onderdeel uit van deze herziening.

4.3.5 *Reparatieplan Buitengebied Zundert*

Het Reparatieplan Buitengebied Zundert is vastgesteld op 24 augustus 2015. Het uitgangspunt van dit reparatieplan was, uitsluitend het herstel van de door de Raad van State vernietigde plandelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'.

Het bepaalde in artikel 4.7.11 en artikel 40.1.1 bevatten geen wijzigingen.

4.3.6 *Tweede herziening Bestemmingsplan Buitengebied Zundert*

De 'Tweede herziening Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is vastgesteld op 12 april 2016. Hierin zijn enkele correcties op de planverbeelding en verbeteringen aan de planregels meegenomen. Daarnaast zijn er twee locaties, die naar aanleiding van de uitspraak inzake de reactieve aanwijzing waren vernietigd, hersteld. Ook is er een verleende afwijkingsbesluit geïmplementeerd in het bestemmingsplan en zijn er nog enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Artikel 4.7.11 is gewijzigd naar 4.7.12 en onder punt g is (twee-) voor aaneengebouwde woning toegevoegd. Artikel 40.1.1 bevat geen wijzigingen.

Artikel 4.7.12 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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', al dan niet met de aanduiding 'twee aaneen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch', 'Agrarisch-AHS plus', 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden-Beekdal', '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 en 3 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 niets 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 wooneenheden;
 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 vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee-) aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;

- h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

Artikel 40.1.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de op de verbeelding ingetekende bestemmingsgrenzen met maximaal 15 meter te verschuiven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredige worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
- c. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- d. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- e. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
- g. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast.

In navolgende hoofdstukken worden bovenstaande voorwaarden behandeld en in paragraaf 6.2 in het kort samengevat.

Hoofdstuk 5 Relevante (Milieu)aspecten

5.1 Algemeen

Op de planlocatie staat momenteel een voormalige bedrijfswoning met een bijgebouw. Het voornemen is om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en het bouwvlak circa 8 meter naar het noorden te verplaatsen. In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieuhygiënische aspecten uiteengezet.

5.2 Bodem

Momenteel is op de planlocatie reeds een bestaande (bedrijfs-)woning aanwezig. Het initiatief bestaat enkel uit het wijzigen van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet nodig.

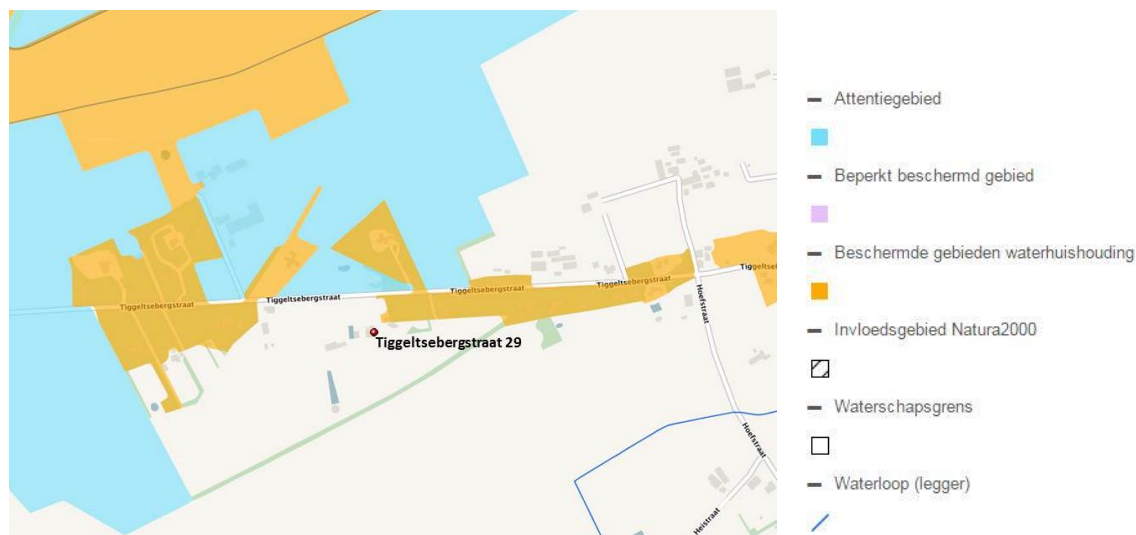
5.3 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.



Figuur 13: Uitsnede keurkaart Waterschap Brabantse Delta

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt buiten de grondwaterbeschermingsgebieden en/of waterwingebied en er zijn geen relevante 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. De bestaande woning en bijgebouw zijn reeds aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

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

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden.

De planlocatie is kleiner dan 2.000 m² en er is geen toename van het verhard oppervlak. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

Watertoets

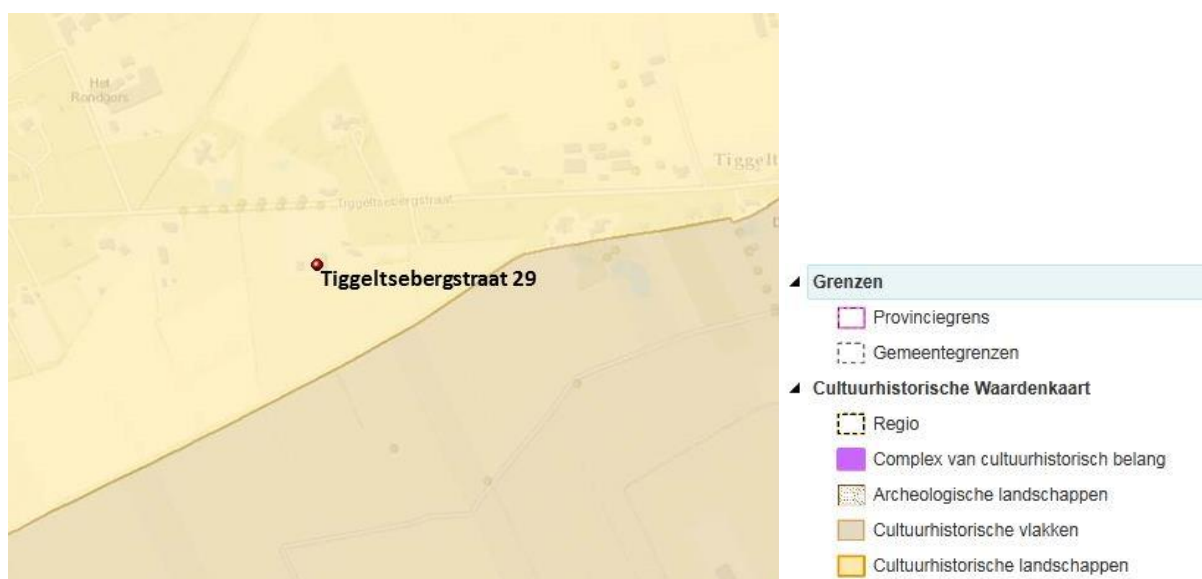
Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit wijzigingsplan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. In de bijlage is het wateradvies bijgevoegd aan onderhavig plan. Voor het waterschap zijn de belangrijkste uitgangspunten naar wens opgenomen en wordt een positief wateradvies gegeven.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel.



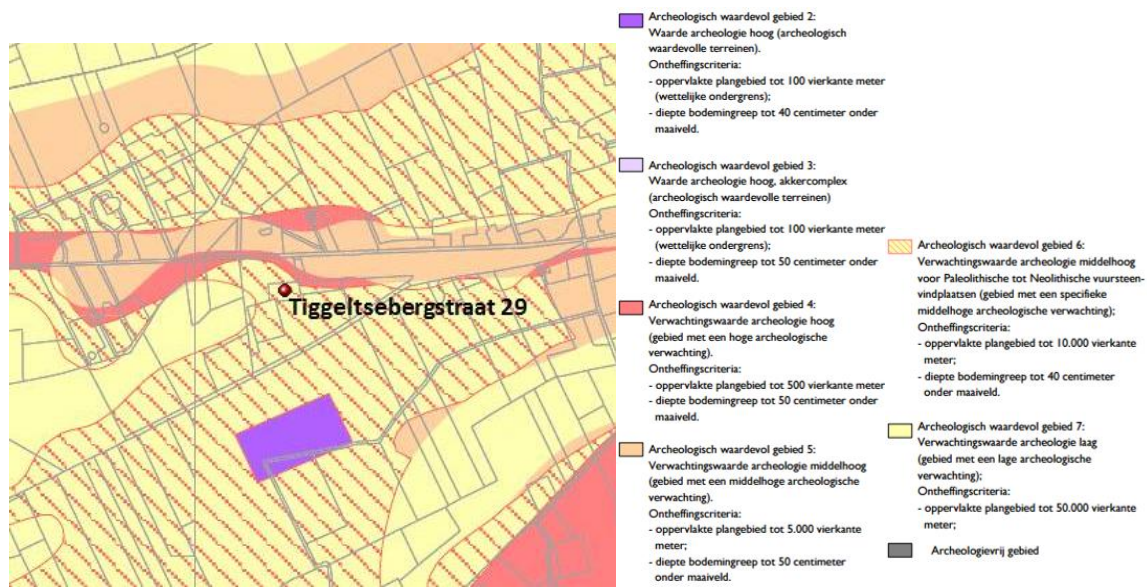
Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 14) is te zien dat de planlocatie in de 'Cultuurhistorische landschappen' ligt.

Het veranderen van de bestemming naar 'Wonen' en het verschuiven van het bouwvlak tasten de cultuurhistorische waarden niet aan.

5.4.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. De archeologen van de Regio West-Brabant adviseren de gemeenten hierin.



Figuur 15: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Zundert

In figuur 15 is ter plaatse van de planlocatie een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven, hieruit blijkt dat de planlocatie gelegen is in een zone met een middel hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 10.000 m² en dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Het voorliggende plan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' en het verschuiven van het bouwvlak, er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Een nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

5.5 Ecologie

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie diersoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of diersoorten 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 vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

Vleermuizen leven in bomen en/of in gebouwen. Voor de planontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt en/of bomen gekapt.

Gelet op het bovenstaande en het voorgenomen initiatief op de planlocatie 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.

5.6 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De planlocatie valt binnen de onderzoekszone van de Tiggeltsebergstraat. De Tiggeltsebergstraat heeft een maximum snelheidsregime van 60 km/h en ter hoogte van de planlocatie een adviessnelheid van 40 km/h. (Bedrijfs-)woningen zijn op basis van de Wet geluidhinder wel geluidgevoelig maar zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk, momenteel wordt de voormalige bedrijfswoning ook al bewoond. Een nader akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

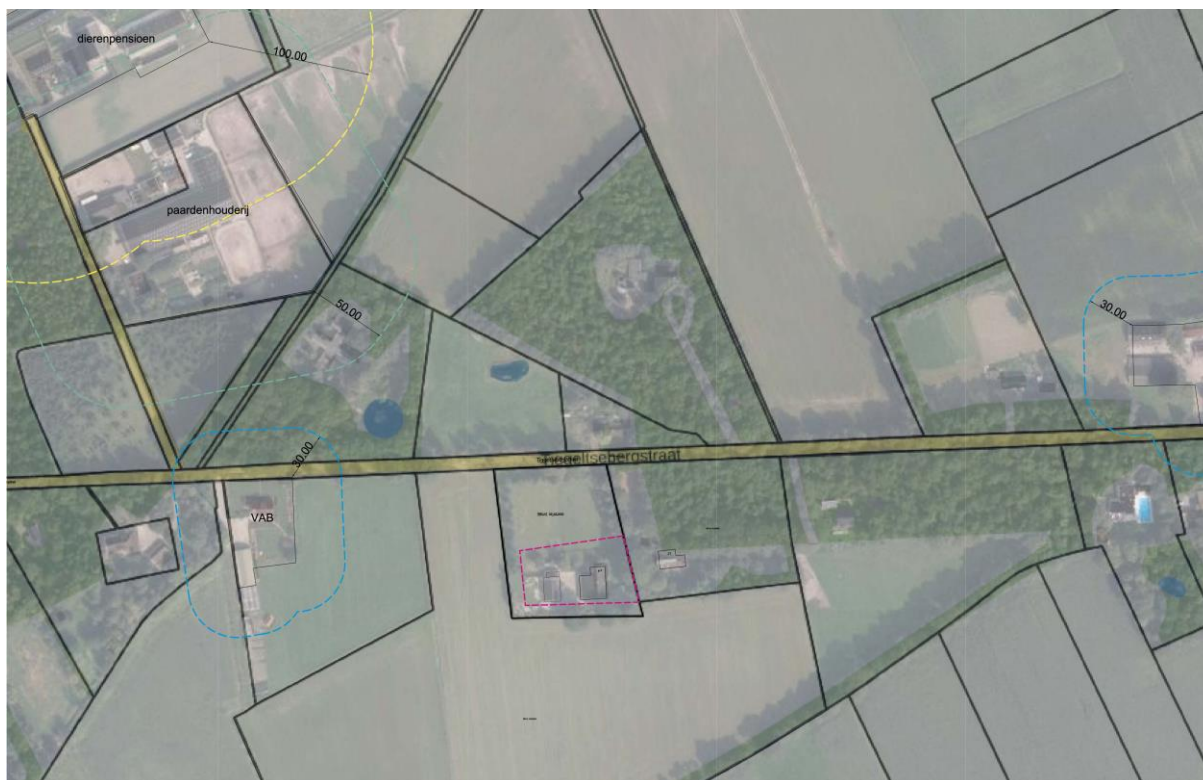
Milieuzones

De planlocatie ligt in het landelijk gebied. In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. Binnen een straal van 200 meter is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie.

Tabel 1: Richtafstanden bedrijven

Bedrijfsomschrijving	Adres	Categorie	Min. milieuaafstand	Afstand tot nieuwe grens bouwvlak
Voormalig agrarisch bedrijf	Tiggeltsebergstraat 29a	n.v.t.	n.v.t.	140 m

Uit tabel 1 blijkt dat het dichtstbijzijnde bedrijf een voormalig agrarisch bedrijf is. Door het voorliggend initiatief worden geen bedrijven in de omgeving in hun bestaande rechten beperkt en ter plaatse van de planlocatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals dit in de bestaande situatie ook is. In figuur 16 zijn de milieuzoneringen ingetekend van de omliggende bedrijven. Hieruit blijkt dat er geen milieuzoneringen over het plangebied zijn gelegd.



Figuur 16: overzicht milieuzonering

Spruitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

In het boomteeltontwikkelingsgebied en agrarische percelen, die worden gebruikt voor de boomteelt dient een driftvrije zone van 20 meter in acht te worden genomen. De planlocatie ligt buiten het boomteeltontwikkelingsgebied en in de directe omgeving zijn geen percelen in gebruik voor de boomteelt. Gelet op het bovenstaande geeft het aspect drift geen belemmeringen.

5.8 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 met name 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.

Risico inventarisatie externe veiligheid

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Zundert heeft op 16 december 2010 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst. Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Zundert belangrijk zijn:

- voor de inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd;
- nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen, zogenaamde zeer kwetsbare objecten (zoals verzorgingstehuizen en basisscholen) zijn binnen invloedsgebieden van Bevi- inrichtingen en transportassen toegestaan voor zover gelegen binnen toxische effectafstanden, dus altijd gelegen buiten de effectafstanden voor brand en explosie;
- voor nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen binnen invloedsgebieden van Buisleidingen (effectafstand brand en explosie), voor zover gelegen buiten de 100% letaliteitsgrens, wordt maatwerk gehanteerd. Bij toepassing van maatwerk wordt de Veiligheidsregio betrokken;

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloedsgebieden te laten vallen;
- Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen), in aanvulling op de wettelijke eisen:
- de gemeente Zundert respecteert als basis de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten kan de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.

Veiligheidsregio

Een verantwoording groepsrisico geldt voor alle ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten in het kader van de Wro. De feitelijke verklaring wordt vastgesteld door het bevoegd gezag, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan en/of afwijkingsbesluit.

Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
- Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
- Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

De standaard verantwoording groepsrisico is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die:

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting¹ of indien er een kleiner invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting², autoweg³ of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.

Signaleringskaart Externe veiligheid

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd op gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie. De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. De signaleringskaart staat op website van de gemeente Zundert.

Op de signaleringskaart zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

Legenda	Gebied	Verantwoording en advies
Geel	Kern van de risicobron, tot op 30 meter van de kern	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ⁴ meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ⁵ meter van risicobron een klein bestemmingsplan zonder bijzonder of zeer kwetsbaar object	Standaard verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Transparant	Buiten invloedsgebieden	Standaard verantwoording groepsrisico en geen advies Veiligheidsregio

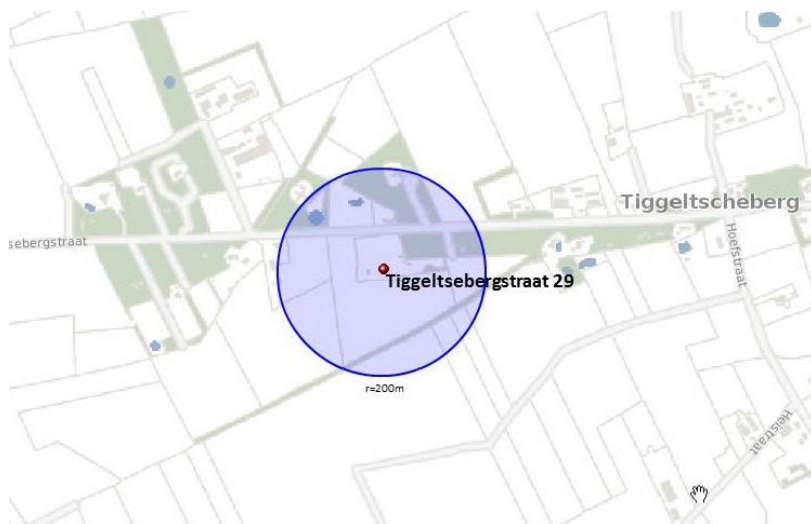
¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

² Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

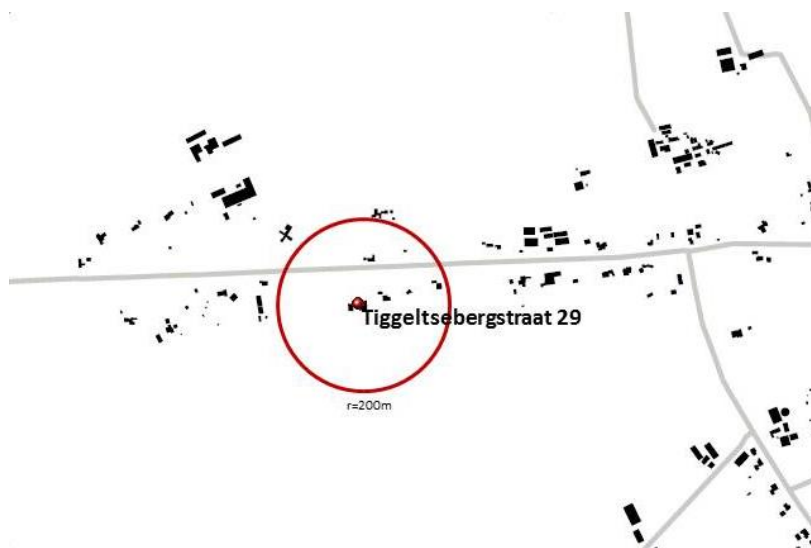
³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

⁴ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

⁵ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is



Figuur 17: Uitsnede risicokaart Nederland



Figuur 18: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid, met rood is de planlocatie aangegeven

Samenvatting:

De planlocatie Tiggeltsebergstraat 29 ligt buiten de invloedsgebieden van industrie, alsmede buiten invloedsgebieden van autowegen en transportleidingen voor vervoer gevaarlijke stoffen. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid.

De Brandweeradvies Midden-en West-Brabant heeft een advies uitgebracht. Het advies is gebaseerd op de volgende aspecten: Bereikbaarheid, Bluswatervoorziening en Opkomsttijd. Het advies is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Uit het advies blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de beoordeelde aspecten.

5.9 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen welke van invloed kunnen zijn op het initiatief.

5.10 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat 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.

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 één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan geen toevoeging van nieuwe woningen plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.11 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

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 activiteiten binnen de planlocatie vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Juridische planbeschrijving

Er is sprake van wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak wordt circa 8 meter naar het noorden verschoven. Voor wat betreft de planregels zijn de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan van toepassing.

6.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' en in de 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder bepaalde voorwaarden te kunnen wijzigen naar 'Wonen' (Artikel 7.4.11 en 7.4.12 in tweede herziening).

Om ter plaatse van planlocatie het bouwvlak met circa 8 meter te kunnen verschuiven, is in de algemene wijzigingsregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarden de bestemmingsgrenzen met maximaal vijftien meter te kunnen verschuiven (artikel 40.1.1).

In dit hoofdstuk volgt een uiteenzetting van deze voorwaarden en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 4.7.12 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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', al dan niet met de aanduiding 'twee aaneen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch', 'Agrarisch-AHS plus', 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden-Beekdal', '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;
De agrarische activiteiten zijn op de planlocatie volledig beëindigd. Momenteel is in het vigerende bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen.
- 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;
De planlocatie Tiggeltsebergstraat 29 grenst niet aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied'.
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen van 5.000 m²;
Het bestaande en nieuwe bouwvlak van de locatie Tiggeltsebergstraat 29 bedraagt 2.500 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 en 3 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 niets te slopen is tot 200 m²;
De voormalige bedrijfsbebouwing (kassen) op de locatie zijn in het verleden gesaneerd, momenteel is er één bijgebouw van circa 172 m² aanwezig dat behouden blijft.
- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
Het aantal woningen op de planlocatie Tiggeltsebergstraat 29 worden niet vermeerderd. Enkel de voormalige bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning.

- f. in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
 - 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden;
 - 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;
 - 4. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen;
De woning wordt niet gesplitst. Er ligt op de langgevelboerderij geen aanduiding 'cultuurhistorische waarde'.
- g. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee-) aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
Is niet van toepassing.
- h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
Het initiatief beperkt bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie paragraaf 5.7 Bedrijven en milieuzonering.
- i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

Artikel 40.1.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de op de verbeelding ingetekende bestemmingsgrenzen met maximaal 15 m te verschuiven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredige worden geschaad;
Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van bovenstaande punten, in paragraaf 5.7 is dit uiteen gezet.
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van bovenstaande waarden, in paragraaf 5.4 is dit verder beschreven.
- c. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
Zoals in paragraaf 5.2 is beschreven veranderd de functie van de woning niet en is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.
- d. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
Zoals in paragraaf 5.4 is beschreven heeft het voorliggende plan betrekking op het wijzigen van de bestemming en het verschuiven van het bouwvlak, er vinden geen grond roerende werkzaamheden plaats. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- e. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
Zoals in paragraaf 5.5 is beschreven, kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden.
- f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
Zoals in paragraaf 5.3 is beschreven ligt het plangebied buiten de grondwaterbeschermingsgebieden en/of waterwingebied en er zijn geen relevante waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig. Daarnaast is er geen toename van het verhard oppervlak waardoor het niet nodig is om te voorzien in een infiltratie of retentie.
- g. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredig aangetast.
De belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredig aangetast. Het wijzigen van de bestemming en het verschuiven van het bouwvlak gebeurt op verzoek van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief op de locatie Tiggeltsebergstraat 29 te Rijsbergen is een particulier initiatief. De in dit wijzigingsplan beschreven ontwikkeling zal volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

p.m.

Bijlagen

1. Landschapsplan

Landschappelijke inpassing

Tiggeltsebergstraat 29 - Rijsbergen



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever	Schoenmakers Advies BV Minnelingsebrugstraat 4a 4885 KP ACHTMAAL
---------------	--

Datum	06 Juli 2016
-------	--------------

Contactpersoon	Martijn Aarts info@plangroen.nl
----------------	------------------------------------

PLANGroen
Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inhoud

Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Landschapsinventarisatie	6
Motivatie landschappelijke aanpassing	7
Landschappelijke inpassing met referentie beelden	8

Inleiding

Het voornemen is om de voormalige agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming op de locatie Tiggeltsebergstraat 29 te Rijsbergen. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Bestaande landschapsinventarisatie
- Landschappelijke inpassing

Bestaande situatie



Beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap

De beoogde ontwikkeling op de locatie Tiggeltsebergstraat 29 te Rijsbergen omvat het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch- agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Het bestaande bouwvlak van de locatie Tiggeltsebergstraat 29 bedraagt 2500 m². Het bouwvlak wordt met 8 meter verschoven, de omvang van het bouwvlak blijft behouden.

In het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' is een onderverdeling gemaakt in drie categorieën. Binnen de categorie 1 en 2 zijn specifieke ruimtelijke ontwikkelingen benoemd, die onder de categorie vallen. Alle overige ruimtelijke ontwikkelingen die niet specifiek benoemd zijn, vallen onder categorie 3.

In Categorie 1 en 2 wordt specifiek benoemd over de wijziging van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen':

Categorie 1:

- Wijziging bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf', met een omvang van minimaal 1 ha, in de bestemming 'Wonen' of andere bestemming zoals 'Horeca', 'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 1500 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert.

Categorie 2:

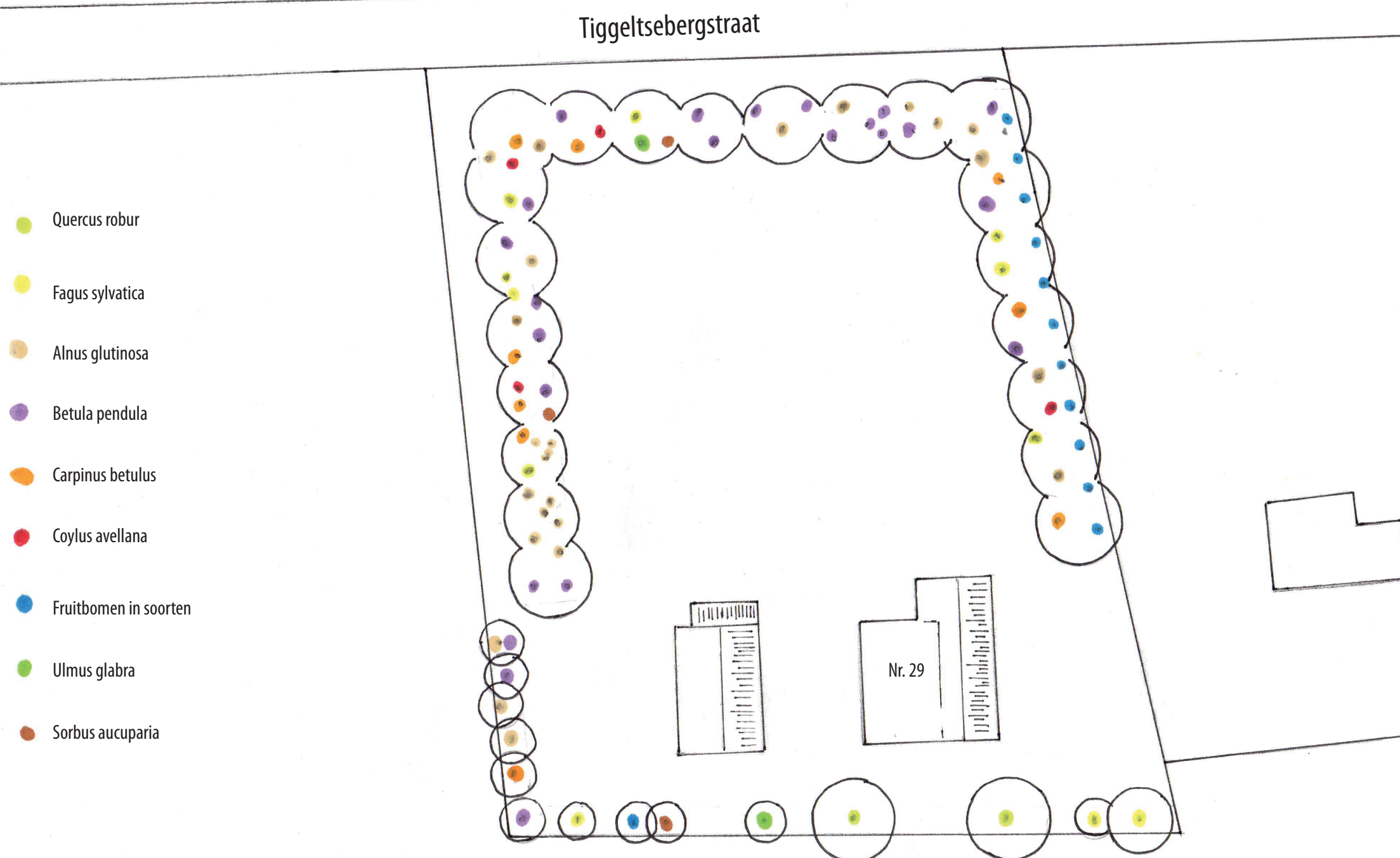
- Wijziging bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) of 'bedrijf' in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen met VAB' of andere bestemming zoals 'Horeca',

'Maatschappelijke doeleinden' of 'Recreatie', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 5000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan bijgebouwen resteert.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Tiggeltsebergstraat 29 voldoet niet aan de specifieke ontwikkelingen die opgenomen zijn in categorie 1 of 2. Dus valt de ontwikkeling op de planlocatie onder categorie 3.

Onder categorie 1 vallen ruimtelijke ontwikkelingen die nauwelijks tot geen landschappelijke invloed hebben. De ruimtelijke ontwikkelingen die onder categorie 2 vallen hebben weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling omvat het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', waarbij tot 200 m² overtollige bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bouwvlakken zijn kleiner dan 1 ha of 5000 m², waardoor ze in principe niet onder categorie 1 of 2 vallen. Maar gelet op hun geringe impact op het landschap en de grootte van het bouwvlak, kan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Tiggeltsebergstraat 29 beschouwd worden als een ontwikkeling die valt onder categorie 2.



Motivatatie landschappelijke inpassing Tiggeltsebergstraat 29:

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Het perceel Tiggeltsebergstraat beschikt al over verschillende landschappelijke elementen. Rondom de noordzijde van het perceel staat een hakhoutsingel en aan de zuidzijde van het perceel staan enkele grote solitaire bomen. Het perceel is daardoor al landschappelijk ingepast, de hakhoutsingel wordt bestemd als ‘Groen-Landschapselement’. Doordat de hakhoutsingel al volwaardig is gevormd, heeft het geen nut om daar nog extra beplanting bij in te passen. Hierdoor is gekozen om op de noordwestelijke zijde van het perceel een hoogstamfruitboomgaard aan te planten.

Hoogstamfruitboomgaard:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse fruitsoorten. Hiervoor wordt de volgende soorten gebruikt:

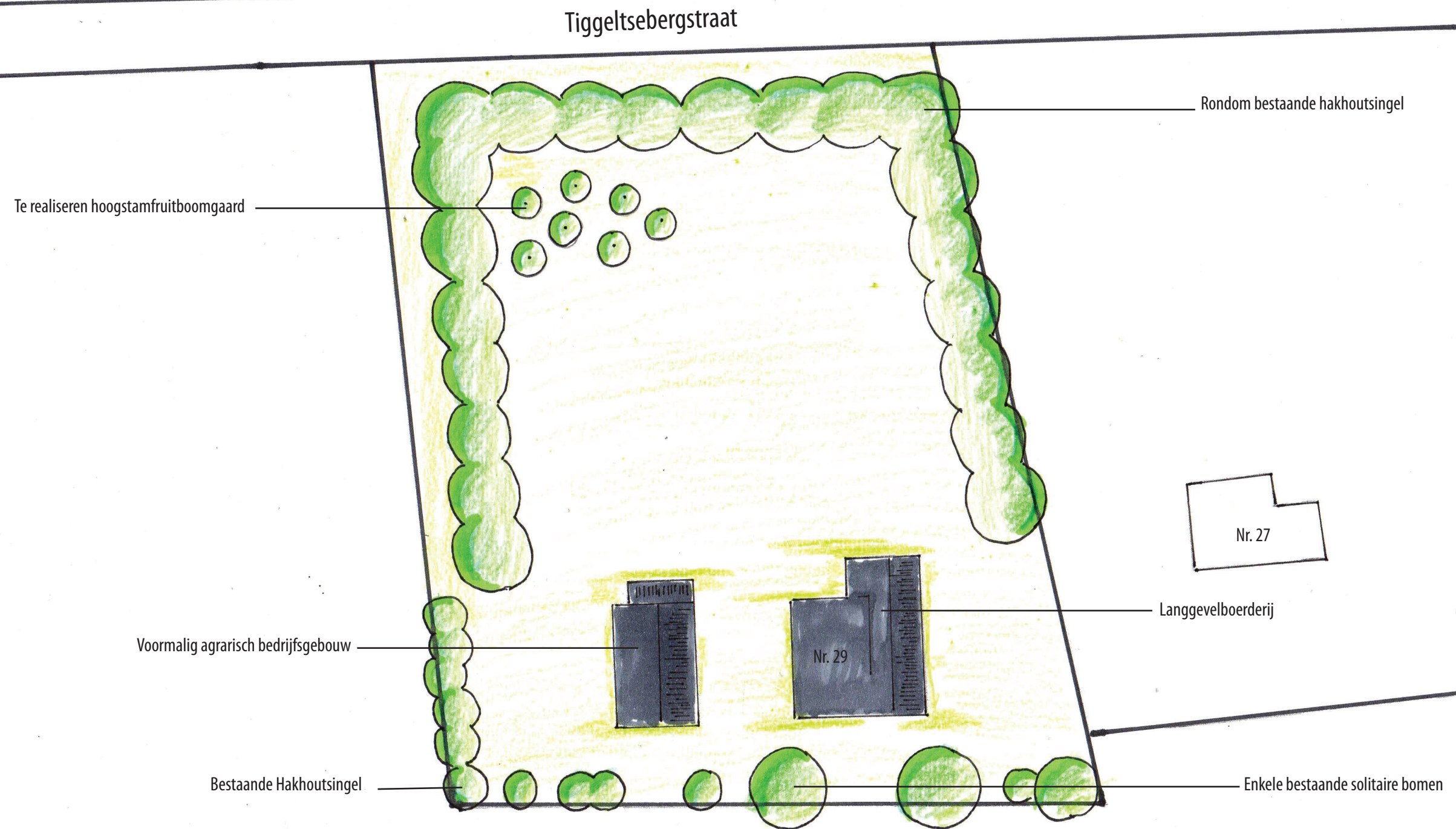
Soort	Stuks	Maat
Malus domestica elstar (<i>appel</i>)	2	8-10
Prunus avium regina (<i>kers</i>)	1	8-10
Pyrus communis conference (<i>peer</i>)	1	8-10
Malus domestica rode boskoop (<i>appel</i>)	2	8-10
Prunus domestica opal (<i>pruim</i>)	1	8-10



Samengevat:

Door het toepassen van het landschapselement ‘Hoogstamfruitboomgaard’ wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap. Kenmerkend van boerenerven van vroeger is de fruitboomgaard. Door dit element in te passen op het perceel, krijgt de locatie, met de langgevelboerderij een karakteristieke uitstraling. Niet alleen door de beplantingskeuze van de fruitbomen maar ook de functie van dit element integreert dit in het bestaande landschap.

Landschappelijke inpassing



2. Wateradvies, Waterschap Brabantse Delta, 21 maart 2017

22 MAART 2017



ZD17011690

Registratiedatum: 23/03/2017



Gemeente Zundert
Mevrouw C. Meulblok
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Uw schrijven van :

Uw kenmerk :

Zaaknummer : 17.ZK01320

Ons kenmerk : 17UT002760

Barcode : 

Behandeld door : de heer M. van Brenk

Doorkiesnummer : 076 564 16 06

Datum : 21 maart 2017

Verzenddatum : 21 maart 2017

Onderwerp: wateradvies ontwerp wijzigingsplan Buitengebied Zundert, wijzigingsplan Tiggeltsebergstraat 29 te Rijsbergen

Geachte mevrouw Meulblok,

Op 15 februari 2017 heeft u ontwerp wijzigingsplan Buitengebied Zundert, wijzigingsplan Tiggeltsebergstraat 29 te Rijsbergen toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ons advies

De ontwikkeling omvat de wijziging van bestemming van agrarisch naar wonen. Daarnaast wordt een bijgebouw gesloopt en elders op de kavel nieuw gebouwd. De toename van het verhard oppervlak blijft hiermee nagenoeg gelijk. Daarnaast blijft de b-watergang aan de oost- en noordzijde van het perceel gehandhaafd. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op het watersysteem en derhalve adviseren wij positief op het ontwerp wijzigingsplan.

Wel zijn er kansen om het watersysteem te verbeteren. Dit kan door afstromend regenwater van de nieuwbouw en bestaande boerderijwoning niet te lozen op de b-watergang, maar in de tuin te laten infiltreren in de bodem. Hiermee wordt het grondwater op een natuurlijke wijze aangevuld en het oppervlaktewater-systeem ontlast.

Tot slot

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie over dit wateradvies kunt u contact opnemen met de heer M. van Brenk van het waterschap via telefoonnummer 076 564 18 06 of mail naar m.van.brenk@brabantsedelta.nl.

Met vriendelijke groet,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

3. Brandweeraadvies, Brandweer Midden-en West- Brabant, 24 augustus 2016



BRANDWEER

Gemeente Zundert
Ter attentie van mevrouw C. Meulblok
Postbus 10001
4880 GA Zundert

Wipakker 8, Etten-Leur
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (088) 2250200
www.brandweermwb.nl

Datum	12 september 2016	Behandeld door	Ard Theune
Onze referentie	U.010718	Doorkiesnummer	06-54961289
Uw referentie		E-mail	ard.theune@brandweermwb.nl
Uw brief van	24 augustus 2016	Onderwerp	Wijzigingsplan Tiggeltsebergstraat 29 Rijsbergen

Geachte mevrouw Meulblok,

Op 24 augustus 2016 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van de documenten behorende bij het wijzigingsplan voor het bestemmingsplan Buitengebied Zundert, Tiggeltsebergstraat 29. Uw verzoek is door ons beoordeeld op externe veiligheid en brandveiligheid.

De rapportage met kenmerk 160660.01 van datum 12 juli 2016 van Schoenmakers Advies Achtmaal B.V. is beoordeeld aan de hand van de Provinciale Risicokaart, de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van het NVBR uitgave 2003, afdeling 6.7 en 6.8 van het Bouwbesluit 2012 en het Dekkings- en Spreidingsplan van Brandweer Midden- en West-Brabant. De beoordeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

Externe veiligheid

In de rapportage is een paragraaf externe veiligheid opgenomen. Gezien het ontbreken van risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten aanzien van externe veiligheid.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het plangebied is beoordeeld aan de hand van de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en afdeling 6.8 van het Bouwbesluit 2012, waarin de eisen zijn beschreven ten aanzien van de aanrijroutes, de bochtstralen in wegen en de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Voor een goede bereikbaarheid van brandweervoertuigen dienen bochten in wegen te zijn uitgevoerd met een binnenbochtstraal van 5,5 meter en een buitenbochtstraal van 10 meter. Voor opstelplaatsen van brandweervoertuigen dient rekening te worden gehouden met onderstaande afmetingen en gewichten.

	<i>Tankautospuut</i>	<i>Redvoertuig</i>
<i>Breedte</i>	4,0 meter	5,0 meter
<i>Lengte</i>	10,0 meter	10,0 meter
<i>Hoogte</i>	4,2 meter	4,2 meter
<i>Aslast</i>	10 ton	10 ton
<i>Totaalgewicht</i>	15 ton	25 ton
<i>Stempeldruk</i>	-	100 ton/m ²

Het plangebied betreft een bestaande situatie. Volgens de rapportage vinden er geen wijzigingen plaats aan de bestaande wegen en worden er geen nieuwe wegen aangelegd. Bij de beoordeling van de bereikbaarheid zijn de volgende aannames gedaan.



BRANDWEER

1. De aanrijroute naar het plangebied verloopt via erftoegangswegen, die zijn uitgevoerd met een minimale wegbreedte van 4,5 meter.
2. De bochten in de bestaande wegen naar en in het plangebied zijn geschikt voor de bochtstralen van brandweervoertuigen.
3. De erfverharding van het plangebied is geschikt voor genoemde voertuigafmetingen, aslasten, totaalgewichten en stempeldruk, zodat dit kan voldoen als opstelplaats voor zowel een tankautospuits als een redvoertuig.

Wij adviseren u de bereikbaarheid van het plangebied te optimaliseren, indien de aannames niet aansluiten op de werkelijke situatie.

Bluswatervoorziening

In artikel 6.30 van het Bouwbesluit wordt voorgeschreven dat op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een bouwwerk een bluswatervoorziening aanwezig moet zijn.

De meest actuele gegevens van de primaire bluswatervoorziening in de omgeving van het plangebied zijn opgevraagd bij de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant. Daaruit blijkt dat de ondergrondse brandkraan ter hoogte van de oprit van het plangebied, de dichtstbijzijnde ondergrondse brandkraan is voor het plangebied. De afstand tussen deze ondergrondse brandkraan en de toegang van het bouwwerk is, gemeten over de rijbaan van de oprit naar het bouwwerk, ca. 55 meter.

Op grond van deze gegevens kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot de bluswatervoorziening, ondanks dat de voorgeschreven afstand licht wordt overschreden. Nadere maatregelen ten aanzien van de bluswatervoorziening zijn niet noodzakelijk.

Opkomsttijd brandweer

Globaal is de opkomsttijd te definiëren als de tijd tussen het moment dat een incident wordt gemeld bij de meldkamer en het moment dat de brandweer ter plaatse is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant. In dit besluit en beleidsdocument is voor alle gebouwtypen bepaald wat de maximale opkomsttijd is.

Voor de bestaande woonfunctie geldt een opkomsttijd van de brandweer van maximaal 8 minuten.

Op basis van een theoretische berekening door de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Rijsbergen binnen 9:40 minuten ter plaatse kan zijn.

Hiermee wordt niet voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 8 minuten. Wij adviseren u na te denken over het treffen van aanvullende brandveiligheidsmaatregelen en/of gelijkwaardigheidsvoorzieningen, door bijvoorbeeld gebruik te maken van de Toolbox Brandveilig Leven.

Voor eventuele vragen kunt u via bovenstaand doorkiesnummer contact opnemen met Ard Theune van de sector Risicobeheersing.

Hoogachtend,

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Afdelingshoofd Risicobeheersing,

H. Sijbring

4. Vooroverleg, provincie Noord-Brabant, 10 januari 2017

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-wijzigingsplan 'Bp Buitengebied Zundert, wijziging
Tiggeltsebergstraat 29'

Datum

10 januari 2017

Ons kenmerk

C2198619/4127456

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A. (Bram) van Hoeve

Telefoon

(073) 680 88 16

Email

avhoeve@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Bp Buitengebied Zundert, wijziging Tiggeltsebergstraat 29'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Op de locatie Tiggeltsebergstraat 29 te Rijsbergen (buitengebied Zundert) wordt een Agrarisch bouwperceel (vab) herbestemd naar Wonen en de bestaande schuur ca. 8 meter verplaatst vanwege uitzicht vanuit de woning. Het voorontwerp-wijzigingsplan voorziet in deze herbestemming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte 2014 zoals deze luidt per 15 juli 2015 (hierna: Verordening). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijke standpunt

Deze ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het bijgevoegde landschapsplan voorziet daarin. De toelichting gaat echter niet in op de vraag tot welke categorie deze ontwikkeling, naar het oordeel van de gemeente

binnen het kader van de regionale afspraken moet worden gerekend. We vragen op dit punt een nadere onderbouwing op te nemen in de toelichting.

Conclusie

Wij verzoeken u om genoemd onderdeel van het wijzigingsplan aan te vullen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

10 januari 2017

Ons kenmerk

C2198619/4127456

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.