

Bestemmingsplan

Klein Oekelsestraat 9 en omgeving te Rijsbergen

Gemeente

Zundert

Regels

Verbeelding

Schaal 1 : 1.000

Datum

26 september 2013

Identificatienummer

Projectgegevens

Vastgesteld: 18 maart 2014



Luchtfoto locatie

Bron: google maps

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING EN DOEL	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4 LEESWIJZER.....	4
2. DE HUIDIGE SITUATIE	5
3. BELEIDSKADER	6
3.1 RIJKSBELEID	6
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	7
3.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	14
4. PLANUITGANGSPUNTEN	22
4.1 TOEKOMSTIGE SITUATIE	22
4.2 PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	28
4.3 CONCLUSIE	44
5 JURIDISCHE ASPECTEN	45
5.1 ALGEMEEN.....	45
5.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN REGELS.....	45
5.3 BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN.....	46
6. UITVOERBAARHEID.....	47
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
6.2 PLANSCHADE	47
7. PROCEDURE.....	49
7.1 INSpraak EN OVERLEG	49
7.2 ZIENSWIJZEN.....	50
BIJLAGEN.....	51
BIJLAGE 1: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	52
BIJLAGE 2: NATUURTOETS	53
BIJLAGE 3: BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 4: GELUIDONDERZOEK	55
BIJLAGE 5: BRIEF PROVINCIE NOORD-BRABANT	56
BIJLAGE 7: ZIENSWIJZE PROVINCIE NOORD-BRABANT.....	61

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Klein Oekelsestraat 9 te Rijsbergen is het varkensbedrijf van de heer Martens gevestigd. Deze locatie ligt in de directe nabijheid van burgerwoningen. Voor deze locatie bestaat het voornemen de varkenshouderij te saneren en het vervolgens realiseren van twee vrijstaande woningen, door middel van het toepassen van de Ruimte voor Ruimteregeling.

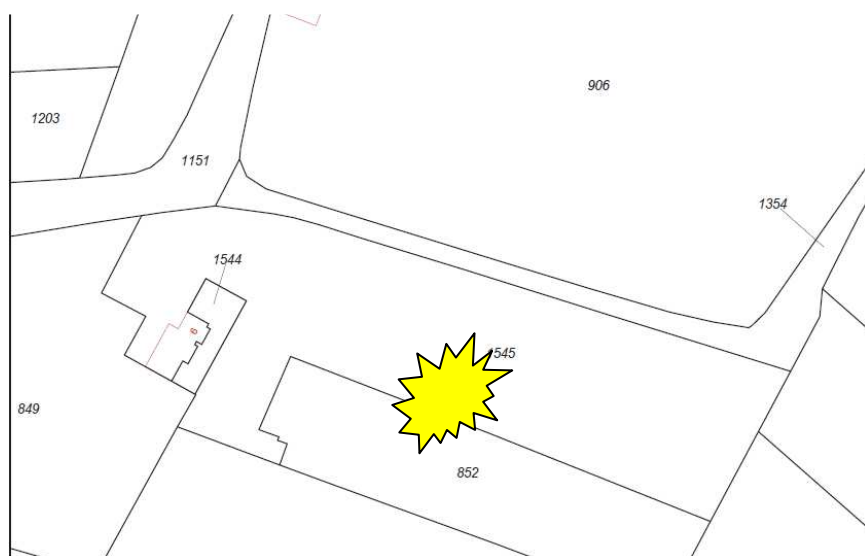
Dit initiatief wordt tezamen ontwikkeld met de eigenaren van de agrarische inrichting aan de Klein Oekelsestraat 4 en 7 te Rijsbergen. De eigenaren van de locaties op nummer 4 en 7 willen hun agrarisch bedrijf met de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf wijzigen. Beide initiatiefnemers opteren voor de bestemming Wonen.

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie(s) een bestemmingsplan opgesteld. Over het initiatief is diverse malen contact geweest met de gemeente Zundert, welke positief staat tegen het initiatief. Ook de provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 4 april 2012 aangegeven de beoogde ontwikkeling in principe aanvaardbaar te vinden (bijlage 5).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ondernemer heeft een agrarisch bedrijf met een milieuvergunning aan de Klein Oekelsestraat 9 te Rijsbergen. Het perceel heeft een agrarische bestemming. Sanering van dit agrarisch bedrijf geeft de mogelijkheid om de woningen Klein Oekelsestraat 4 en 7 ook te herbestemmen naar Wonen.

De locatie is gelegen aan de zuidoost zijde van Rijsbergen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Rijsbergen, sectie F, nummers 1542, 849 (gedeeltelijk) en 852. Het plangebied is circa 0,75 hectare groot. Klein Oekelsestraat 4 heeft de kadastrale codering van: gemeente Rijsbergen, Sectie F, nummer 1203. Klein Oekelsestraat 7 heeft de kadastrale codering van: gemeente Rijsbergen, Sectie F, nummer 906 (gedeeltelijk).



Figuur: ligging plangebied Klein Oekelsestraat 9 te Rijsbergen

Bron: kadaster

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Zundert en Klein Oekelstraat 9 heeft hierin de bestemming “Agrarisch- Agrarisch bedrijf met een bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel de functieaanduiding Intensieve veehouderij en cultuurhistorische waarde (woning).

De Klein Oekelsestraat 4 en 7 te Rijsbergen heeft de bestemming agrarisch bedrijf met de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf.

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 4 september 2012.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de toekomstige situatie en de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het initiatief komen in hoofdstuk 6 aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure beschreven.

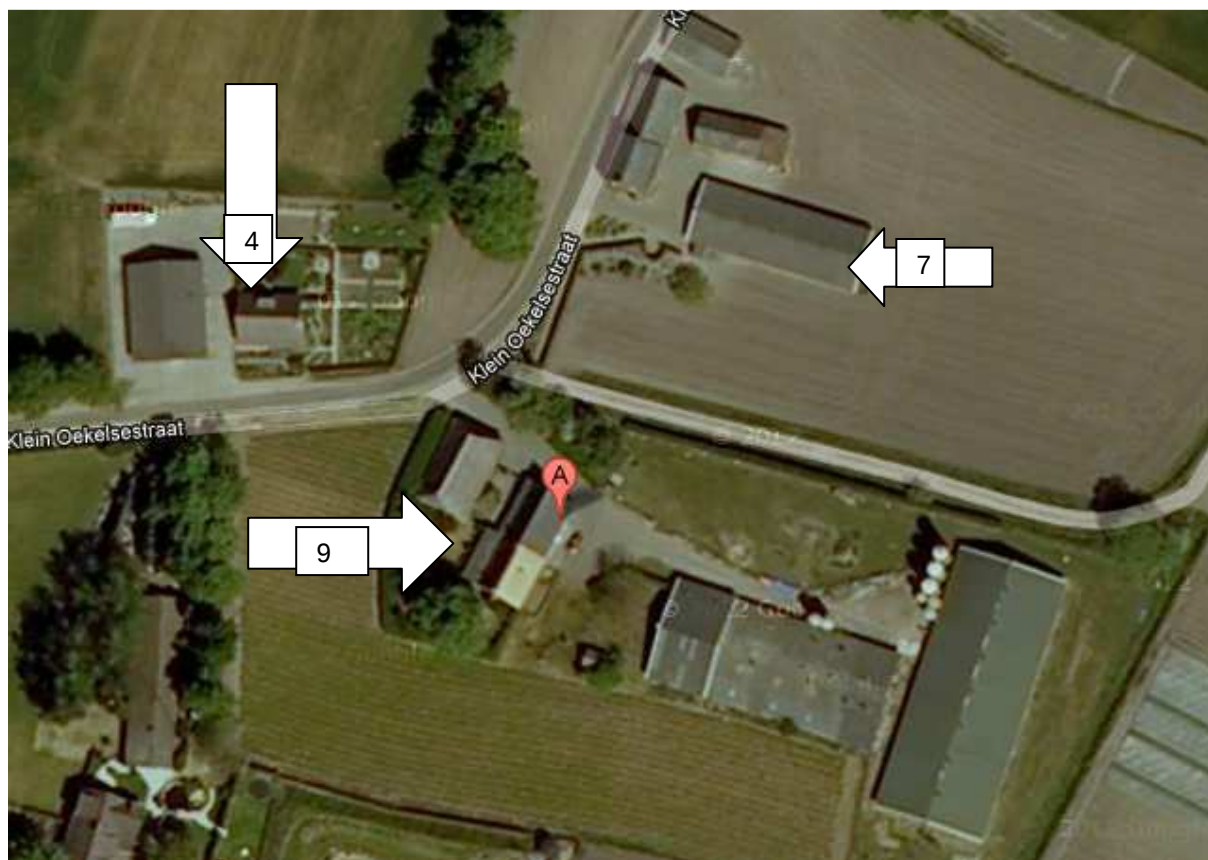
2. De huidige situatie

Vanaf 1900 maakt de plangebied deel uit van het voormalige kampenlandschap en in gebruik als agrarisch gebied.

Rijsbergen, voor het eerst vermeld in 1159, was één van de agrarische nederzettingen in West-Brabant die uitgroeide tot een centrum voor de omgeving doordat er een kerk aanwezig was. Later lag Rijsbergen op de hoofdroute van Breda naar Antwerpen, waardoor de bebouwing zich meer langs de weg ging concentreren.

Het plangebied is thans een agrarisch bedrijf met een milieuvergunning voor een varkenshouderij van april 2000. Het bedrijf heeft een omvang in m² van 2.067 m². Deze bedrijfsgebouwen zijn ruim opgezet over de bedrijfslocatie.

De locatie Klein Oekelsestraat 7 te Rijsbergen is exact naast Klein Oekelsestraat 9 te Rijsbergen, de Klein Oekelsestraat 4 ligt aan de overzijde van de locatie van initiatiefnemer waardoor deze wijzigingen van 3 locaties in 1 project verwerkt zijn.



Plangebied Klein Oekelsestraat 9/ Klein Oekelsestraat 4 en 7

Bron: Google maps

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Conclusie

Gebaseerd op de 'SER-ladder' kan worden gesteld dat het onderhavige bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. Het bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht.

Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te

benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en de kwaliteiten van de omgeving. Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld.

In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

In deze visie is onderhavige locatie aangewezen als: kernen in het landelijke gebied; gemengd landelijk gebied met accentgebied agrarische ontwikkeling. Een uitsnede van deze kaart is hieronder weergegeven.



Legenda	
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw
	Groenblauwe mantel
	Waterbergingsgebied
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
	Accentgebied agrarische ontwikkeling
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied
	Hoogstedelijke zone
	Stedelijk knooppunt
	Goederenknooppunt
	Zoekgebied verstedelijking
	Kernen in het landelijk gebied
	Agrofood-cluster West-Brabant
	Logistiek Park Moerdijk
	Regionaal bedrijventerrein

Uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda

Bron: provincie Noord-Brabant

Binnen gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn aangeduid. Binnen die gebieden worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd. De omgeving van het plangebied is niet als primair agrarisch gebied in gebruik en kan, gezien het huidige gebruik en de nabijheid van burgerwoningen, ook niet in de toekomst als zodanig worden aangeduid.

Vanuit provinciaal perspectief zijn op de structurenkaart gebieden aangegeven waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken, de accentgebieden agrarische ontwikkeling. Dit zijn onder meer de zandgronden ten zuidwesten van Breda, rond Zundert, Rijsbergen en Achtmaal, waarin ook het plangebied ligt. Dit gebied is een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend. Ook worden hier vollegrondsgroenten geteeld, zoals aardbei.

Het accentgebied agrarische ontwikkeling is hier aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. In deze gebieden ziet de provincie niet alleen ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector, maar ook voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector, mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, verbouwing van producten en het centraliseren van kennis (ontwikkeling).

In aanvulling op het beleid voor het regulier gemengd landelijk gebied, wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. 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 de land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt, de primair agrarische gebieden.

Conclusie

Van primaire agrarische gebieden is in voorliggende situatie geen sprake zodat dit beleid geen belemmeringen oplevert voor dit project.

3.2.2 Gebiedspaspoorten

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Voor het gebied ten zuiden van Breda wordt gekenmerkt door een menging van landbouw, natuur en wonen.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid

vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

3.2.3 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Deze verordening is per 1 juni 2012 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte voor Ruimte en bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en recreatie, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

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.

Ruimtelijke kwaliteit is het eerste onderwerp dat als belangrijk onderwerp staat weergegeven.

Deze verbetering moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is.

Door de sanering van verouderde varkensstallen in een omgeving met burgerwoningen alsmede het landschappelijk inpassen van de drie bestaande alsmede de twee nieuwe woningen wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. In bijlage 2 is dit weergegeven.

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied en ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is.

Het plangebied ligt buiten de groenblauwe mantel, een Nationaal Landschap of aardkundig of cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn geen aanduidingen opgenomen.

Het plangebied ligt in “agrarisch gebied” en “teeltgebied Zundert”. Dit laatste heeft alleen betrekking op de bouw van kassen en teeltondersteunende voorzieningen.

Het plan ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt.

In de artikelen 11.2 en 11.3 zijn regels voor ruimte-voor-ruimtekavels opgenomen. Zo moet een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen verzekerd zijn en mag er geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.

Hoofdstuk 11 van de Verordening Ruimte geeft regels omtrent niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Artikel 11.2. Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels

1. In afwijking van artikel 11.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of **agraris** gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap, bedoeld in artikel 2.2, niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 gestelde nadere regels;
 - c. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Artikel 11.3. Nadere regels inzake ruimte-voor-ruimtekavels

1. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 11.2, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
2. Zolang nadere regels, als bedoeld in het eerste lid, nog niet zijn vastgesteld en in werking zijn getreden, wordt de **Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006** aangemerkt als nadere regels, als bedoeld in het eerste lid.

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Wel is in artikel 11.1 van deze Verordening beleid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming voormalige agrarische bedrijfswoning in burgerwoning. Deze wijziging behoort tot de mogelijkheden mits is verzekerd dat:

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

Initiatiefnemer van Klein Oekelsestraat 7 te Rijsbergen heeft ten aanzien van de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen tot 200 m² een drietal mogelijkheden voorgesteld:

1. alle gebouwen te slopen en een nieuw huis met een bijgebouw van maximaal 200 m² te bouwen;
2. bestaande woning, varkensstal en schuur te laten staan. De voormalige kippenstal en de afhang van de schuur worden gesloopt zodat er maximaal 200 m² aan bijgebouwen blijft staan;

3. woning blijft staan en alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Een nieuw bijgebouw van 200 m² zal worden gerealiseerd.

Initiatiefnemer van de Klein Oekelsestraat 4 te Rijsbergen heeft slechts 1 bedrijfsgebouw met een omvang van net iets meer dan 200 m². Dit bedrijfsgebouw wordt ongemoeid gelaten.

Conclusie

Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn de Verordening ruimte en de Structuurvisie geen directe belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen.

Onderhavige locatie is gelegen in agrarisch gebied en niet in een landbouwonwikkelings- of glastuinbouwgebied. Tevens is de locatie gelegen in een bebouwingsconcentratie/bebouwingscluster. Op grond van de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 is **een bebouwingsconcentratie/bebouwingscluster een locatie waar woningbouw tot de mogelijkheden behoort**.

De toevoeging van deze twee woningen is geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling.

Ook de wijziging in gebruik van een bedrijfswoning in burgerwoning voldoet aan de gestelde voorwaarden in deze Verordening Ruimte.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid.

3.2.4 Wijziging Verordening Ruimte 2012

De provincie Noord-Brabant heeft op 17 mei 2013 de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld. Deze wijziging heeft betrekking op een zorgvuldige veehouderij.

Deze recente wijziging is voor onderhavige ontwikkeling niet van toepassing omdat onderhavig initiatief juist betrekking heeft op de sanering van een veehouderij.

3.2.5 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte

Op 20 december 2005 zijn de beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt, door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. In beginsel mag een Ruimte voor Ruimte woning door agrariërs worden gebouwd, indien zij kiezen voor een bouwrecht in plaats van een sloopsubsidie. In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) kan deze sloop plaatsvinden. Een bouwrecht kan ook worden vervreemd aan derden. Om daadwerkelijk een woning te kunnen bouwen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

Deze beleidsregel omvat het volgende:

In de Reconstructiewet heeft de provincie Noord Brabant, conform het "Pact van Brakkenstein" de regeling "Ruimte voor Ruimte" verder uitgewerkt. Deze regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

De regeling "Ruimte voor Ruimte" luidt als volgt:

- 1. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.*
- 2. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden en Oost Brabant.*
- 3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten "Pact van Brakkenstein" (maart 2000).*
- 4. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van de structuurvisie Plus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*
- 5. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*
- 6. Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.*
- 7. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*
- 8. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.*
- 9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een Beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.*
- 10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*
- 11. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van een woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.*
- 12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.*

13. *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*

Toets aan de genoemde voorwaarden

1. Ter plaatse aan de Klein Oekelsestraat 9 staat 2.067 m². Dit volume is in ieder geval voldoende voor twee woningen.
2. Reconstructiegebieden zijn inmiddels ingetrokken, de planlocatie lag in de Baronie.
3. Toets door de provincie. Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van twee woningen.
4. De woningen worden gebouwd binnen een bebouwingscluster.
5. De gemeente heeft inmiddels per mail aangegeven dat de woningen ter plaatse passen in de ruimtelijke structuur, zie inrichtingsschets in bijlage 1.
6. Onderhavige locatie ligt in de voormalige Agrarische Hoofdstructuur.
7. De cultuurhistorische waarden, de cultuurhistorische woning en de Vlaamse schuur blijven behouden. De overige waarden worden behouden en zelfs versterkt (zie hoofdstuk 4).
8. Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden worden niet beperkt (zie paragraaf 4.2.2).
9. Een beeldkwaliteitsplan / landschappelijke inpassing is bijgevoegd en gewaarborgd (zie paragraaf 4.1).
10. De 2.067 m² te slopen stalruimte op de bestaande locatie heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde.
11. De zekerheidstelling dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van gebouwen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse wordt voldaan. De woningen komen op de locatie waar de stallen gesloopt worden. De milieuvergunning van de betrokken locatie zal na sloop worden ingetrokken. Daarnaast wordt 7.000 kg fosfaat voor een nieuwe woning bij Dienst Regelingen in Assen doorgehaald (initiatiefnemer heeft 9.931 kg fosfaat).
12. Voor de locatie zelf wordt de bestaande intensieve veehouderij beëindigd en wordt de bestemming gewijzigd naar Wonen.
13. Voor het bedrijf is gekeken naar de Subsidieregeling Beëindiging Intensieve veehouderijen. Deze subsidieregeling is niet voor handen.

Conclusie

Aan alle gestelde voorwaarden in de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 wordt voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisieplus Zundert

In 2002 heeft de gemeente Zundert een StructuurvisiePlus opgesteld. Dit is een gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie op de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente heeft weergegeven. In de StructuurvisiePlus Zundert is bekeken in hoeverre ruimteclaims voor met name natuur, landbouw, recreatie, wonen, werken en winkelvoorzieningen het beste kunnen worden ingepast. De StructuurvisiePlus Zundert is op 14 februari 2002 vastgesteld.

De Structuurvisie Plus geeft aan dat gestreefd moet worden naar ontwikkelingen in het buitengebied die de verschillende functies voldoende draagvlak en bestaansrecht kunnen bieden en die naast elkaar een waarde hebben.

Het buitengebied blijft in hoofdzaak bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. Voor zowel de natuur als de landbouw moet het buitengebied kansen blijven behouden. De StructuurvisiePlus sluit aan bij de methode van de provincie in het aanwijzen van GHS- en AHS-zones met een verschil in waarde. Het plangebied en de omgeving ervan zijn bestemd als AHS-landbouw, zonder specifieke waarden.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied tast geen landschappelijke of natuurwaarden aan en vormt eveneens geen belemmering voor omliggende functies en bedrijven. Derhalve sluit het initiatief aan op het gemeentelijk beleid, zoals dat in de StructuurvisiePlus geformuleerd is.

3.3.2 Woonvisie 2006-2015: Bouwen aan een vitaal Zundert, 2006

Op 4 april 2006 is de Woonvisie 2006-2015 voor de gemeente Zundert vastgesteld. In deze woonvisie staat beschreven dat de gemeente de komende jaren vooral wil inzetten op inbreidingslocaties.

De pilot “bouwen binnen strakke contouren” (BBSC) is de komende jaren bepalend voor de inhoud van het bouwprogramma. Dit geldt in kwantitatieve en kwalitatieve zin, want de gemeente kan binnen de contouren zoveel woningen bouwen als ze zelf wil. Dat biedt veel speelruimte, zeker in vergelijking met de afgelopen jaren en de omliggende gemeenten. Maar ook in kwalitatieve zin, want de strakke contouren beperken de nieuwbouw tot vooral inbreidingslocaties, die veelal klein van omvang zijn en duur in de exploitatie. Niet voor niets bestaat het programma van BBSC voor een groot deel uit gestapelde woonvormen in de koopsector.

Extra ruimteclaims zijn een mogelijkheid; in het kader van “Ruimte voor Ruimte”, en de pilot “bouwen voor specifieke doelgroepen” kunnen extra woningen gebouwd worden die niet tot de regulier toegekende programmaruimte gerekend worden. Aan de Ruimte voor Ruimte woningen zijn geen aanvullende voorwaarden gekoppeld vanuit het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Woonvisie geformuleerd is.

Conclusie

Aan de Ruimte voor Ruimte woningen zijn in de Woonvisie geen aanvullende voorwaarden gesteld. De andere drie woningen zijn reeds bestaande woningen die enkel in gebruik wijzigen.

3.3.3 Welstandsnota

De gemeente Zundert heeft een welstandsnota opgesteld als beoordelingskader van bouwplannen. Vanuit de zorg voor de schoonheid van gebouwen vragen burgemeester en wethouders voor de afgifte van een omgevingsvergunning, activiteit bouw, advies aan de welstandscommissie. Bij de beoordeling van initiatieven beoordeelt de welstandscommissie deze ook in relatie tot hun omgeving. Daarom is in de welstandsnota een beeldkwaliteitskader opgenomen voor locatie en situatie. Het plangebied ligt binnen het deelgebied “agrarisch gebied”.

Woningen in het agrarisch gebied kennen een grote diversiteit aan architectuurstijlen, overwegend passend binnen de maat en schaal van de omgeving. De woningen zijn gesitueerd op een ruime kavel met een groene erfinrichting. Ze hebben een landelijk karakter met een eenvoudige hoofdvorm en evenwichtige gevelindeling. Woningen hebben veelal een rechthoekige plattegrond met de lange zijde parallel aan de weg. Samengestelde massa's, zoals een uitbouw met kap aan de voorzijde, komen beperkt voor. Hierbij is het van belang dat een bij de hoofdmassa passende typologie wordt toegepast. De uitbouw dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en als geheel een samenhang

vertonen. Kapvorm, goothoogte en gevelindeling moeten overeenkomen met de hoofdmassa. De woningen bestaan grotendeels uit één bouwlaag met kap waarbij de kapvorm varieert. Een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap is in het kleinschalige landschap niet passend.

Nagenoeg alle woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen. Daarnaast komt een enkele keer een rieten dak voor en zijn gevels afgewerkt met stucwerk. Het is belangrijk dat het kleurgebruik niet contrasteert met het landschap. Lichtgetinte bakstenen, bij voorkeur roodtinten, passen het beste. Incidenteel is wit geschilderd metselwerk of stucwerk toegepast. Bijgebouwen en aanbouwen zijn passend vormgeven bij de schaal en maatvoering van de hoofdmassa.

Het overnemen van bestaande richtingen van perceelsgrenzen bij de inrichting van het erf en met name met de situering van grote gebouwen zorgt voor een versterking van de landschapsstructuur. Om te vermijden dat de gebouwen zich als sterk afwijkende bouwwerken in het landelijke gebied manifesteren is een duidelijk verband tussen de bebouwing en het omringende landschap, door middel van erfbeplanting noodzakelijk.

De beplanting moet niet alleen vanaf de openbare weg gezien worden, maar ook vanuit het omringende landschap. Er dient een relatie tussen de bebouwing en de omgeving te ontstaan, zodat de bebouwing een geïntegreerd onderdeel van het landschap gaat uitmaken. Het is zeker niet de bedoeling de bebouwing weg te stoppen achter de erfbeplanting. Integendeel, een goed samenspel tussen bebouwing en beplanting maakt het algehele beeld alleen maar interessanter. Invloegen in het landschap stelt eisen aan de soortkeuze van de beplanting en de plaatsing daarvan.

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 2. De bijbehorende beoordelingsaspecten en het gewicht van de toetsingscriteria zijn in de navolgende tabel weergegeven.

niveau 2	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand	streng
	plaatsing / situering	gevarieerd	kritisch
	massaopbouw	1 bouwlaag met kap	streng
	gevelopbouw	evenwichtig	streng
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	streng
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	roodtinten	streng
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	traditioneel	kritisch
	plasticiteit van de gevel	vlak	kritisch
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)	baksteen, hout	licht
	kleurgebruik (onderdelen)	gevarieerd	licht
	detaillering	eenvoudig	licht

Tabel: Beoordelingsaspecten en toetsingscriteria welstandsniveau 2 (Compositie 5, 2009).

Conclusie

De nieuw te bouwen woningen zullen aan gaan sluiten op de criteria zoals deze, op basis van de Welstandsnota, gelden.

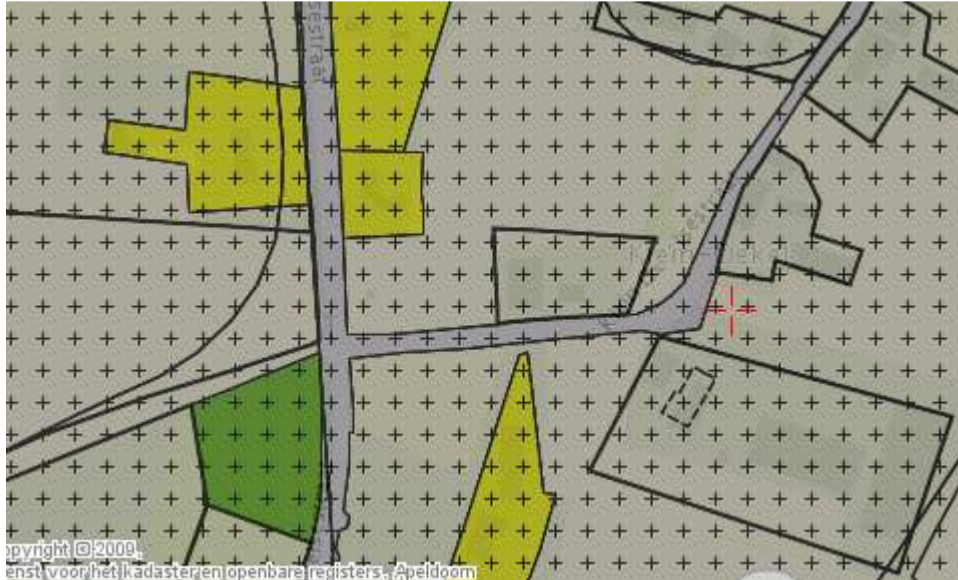
3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is de locatie Klein Oekelsestraat 9 te Rijsbergen aangewezen tot Agrarisch -Agrarisch bedrijf en heeft een bouwvlak. Het perceel is mede bestemd tot een intensieve veehouderij, de functieaanduiding. Daarnaast heeft de bedrijfswoning cultuurhistorische waarde.

Het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Rijsbergen, sectie F, nummer 849, heeft de bestemming Agrarisch – Ahs plus.

Zowel de locatie Klein Oekelsestraat 4 als 7 te Rijsbergen, heeft de bestemming Agrarisch bedrijf met een bouwvlak. Deze locaties hebben tevens de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf.

Voor het gehele plangebied geldt dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde”.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Door de realisering van dit project verdwijnen de drie agrarische bestemmingen welke worden vervangen door de bestemming Wonen. Daarnaast worden een tweetal woonbestemmingen toegevoegd.

Klein Oekelsestraat 4 en 7

Het wijzigingen van de functie Agrarisch bedrijf met een bouwvlak en de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch -voormalig agrarisch bedrijf (VAB) naar wonen (locatie Klein Oekelsestraat 7 te Rijsbergen) is op grond van artikel 4.7.11 van het vigerende bestemmingsplan mogelijk onder de volgende voorwaarden:

Gedeeltelijk citaat:

“

- 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;*

Dit betekent dat na wijziging van de VAB-bestemming in Wonen, de verbouw c.q. het gebruik van de voormalige boerderij aan zowel de Klein Oekelsestraat 4 als 7 te Zundert voor woondoeleinden onder voorwaarden kan worden toegestaan.

Initiatiefnemer van Klein Oekelsestraat 7 te Rijsbergen heeft ten aanzien van de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen tot 200 m² een drietal mogelijkheden voorgesteld:

1. alle gebouwen te slopen en een nieuw huis met een bijgebouw van maximaal 200 m² te bouwen;
2. bestaande woning, varkensstal en schuur te laten staan. De voormalige kippenstal en de afhang van de schuur worden gesloopt zodat er maximaal 200 m² aan bijgebouwen blijft staan;
3. woning blijft staan en alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Een nieuw bijgebouw van 200 m² zal worden gerealiseerd.

Initiatiefnemer van de Klein Oekelsestraat 4 te Rijsbergen heeft slechts 1 bedrijfsgebouw met een omvang van net iets meer dan 200 m². Dit bedrijfsgebouw wordt ongemoeid gelaten.

Conclusie Klein Oekelsestraat 4 en 7

Deze wijziging van het bestemmingsplan Zundert past in het beleid tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert en levert derhalve geen belemmeringen op voor dit project.

Klein Oekelsestraat 9

Voor de locatie Klein Oekelsestraat 9 dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in Wonen. Initiatiefnemer sloopt 2.067 m² bedrijfsgebouwen om een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen te kunnen realiseren.

Daarnaast worden 2 nabij gelegen percelen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling bestemd tot Wonen.

Wonen

De regels voor de inhoud, bouw- en goothoogte, afstand tot de weg worden geregeld in de bij dit bestemmingsplan behorende planregels. De inhoud van de woning bedraagt 1.000 m³, bouw en goothoogte van de woning respectievelijk maximaal 5 en 9 meter. Voor de overige regels wordt verwezen naar de planregels.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, inclusief bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, kavelpaden en sloten.

De voor 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van archeologische waarden van de gronden. Voor bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 100 m² is geen omgevingsvergunning nodig.

Er is een omgevingsvergunning nodig voor:

1. grondwerkzaamheden, dieper dan 0,50 m en voor een oppervlakte meer dan 100 m², waartoe wordt gerekend: ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen, verleggen of dempen van sloten en andere waterlopen en het aanleggen van drainage;
2. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,50 m en voor een oppervlakte meer dan 100 m²;
3. het verlagen van het waterpeil;
4. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen in het kader van archeologie, tenzij verricht door een archeologisch deskundige.

3.3.5 Beleidsnota Ruimte voor Ruimte gemeente Zundert

In 2012 heeft de gemeente Zundert de nota Ruimte voor Ruimte vastgesteld. In deze nota zijn eisen gesteld ten aanzien van de bouwtitel, de locatie vereisten, de verkaveling, de bouwvoorschriften, en de beeldkwaliteit.

Bouwtitel

De aanvrager dient aantoonbaar te maken dat hij of zij in het bezit is van, of een optie tot koop heeft op, een bouwtitel.

Initiatiefnemer is degene die een tweetal bouwtitels creëert door sanering van zijn opstallen en inlevering van zijn fosfaatrechten. De bewijzen Ruimte voor Ruimte zijn bij de gemeente ingediend.

Locatie vereisten

Naast de gebruikelijke relevante planologische beoordelingsaspecten gelden er ten aanzien van ruimte voor ruimte locatie een aantal aanvullende voorwaarden, te weten:

- a. Uitsluitend in de kernrandzone rondom de woonkernen mogen "Ruimte voor Ruimte woningen" worden toegevoegd. De locatie dient daarbij te zijn aangewezen als Ruimte voor Ruimte locatie in (een van) de gemeentelijke structuurvisie(s). Wanneer de locatie gelegen is buiten deze gebieden is het bouwen van een "Ruimte voor Ruimte woning" niet mogelijk.
- b. In afwijking op het gestelde onder 2.a. kan een locatie van een te saneren intensieve veehouderij aangemerkt worden als Ruimte voor Ruimte locatie. Deze locatie dient dan wel de kenmerken te hebben van een bebouwingsconcentratie en over deze afwijking dient vooraf met de provincie overeenstemming te zijn bereikt. Daarnaast dient aangetoond te worden dat de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning alhier noodzakelijk is voor de financiering van de sanering.

De brief van de Provincie Noord-Brabant is in bijlage 5 ingevoegd. De financiële paragraaf is reeds aan de gemeente overlegd en akkoord bevonden.

Verkaveling

Ten aanzien van het kavel en/of de verkaveling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Het kavel dient rechtstreeks ontsloten te worden op bestaande infrastructuur, de bouw van tweedelijns bebouwing is niet toegestaan;
- De verkaveling moet aansluiten op de bestaande "korrelgrootte" met voldoende transparantie tussen de (bestaande) bebouwing;
- De omvang van het kavel dient bij voorkeur rond de 1.000 a 1.500 m² te bedragen. Locatie gebonden of project gerelateerde eigenschappen kunnen leiden tot een grotere omvang maar deze mag echter nooit meer bedragen dan 3.000 m².

Op onderstaande schets is aangegeven, dat de kavels op voldoende afstand en van voldoende grootte zijn om aan deze criteria te voldoen.



Maatvoering bouw kavels

Bron: Geling Advies

Bouwvoorschriften

In principe gelden er voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning dezelfde voorwaarden als voor de bouw van een reguliere (burger) woning. Gezien het feit dat Ruimte voor Ruimte woningen in of aansluitend aan het buitengebied worden gebouwd dienen de regels voor de bouw van burgerwoningen uit het bestemmingsplan buitengebied in acht te worden genomen.

In afwijking hierop worden de voorwaarde gesteld dat de inhoud van de woning (hoofdbouwmassa) maximaal 1.000 m³ mag bedragen.

Deze maximale inhoud van de woningen is in de planregels opgenomen.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de bebouwing wordt door de welstandcommissie op de gebruikelijke manier getoetst. Ten aanzien van de landschappelijk inpassing dient aangesloten te worden op de landschapsvisie c/q/ landschapsontwikkelingsplan.

3.3.6 landschapsontwikkelingsplan (LOP) Zundert

Het plangebied is in dit landschapsontwikkelingsplan aangewezen als Intensieve productie-landschappen.

Voor deze gebieden zijn de volgende streefbeelden vastgelegd:

- Het versterken van de kleinschalige beslotenheid als contrast met de naastliggende, meer open Beekdalen en Extensieve Productielandschappen;
- Behoud en versterken van de verschillen tussen de bebouwde linten en open ruimtes daartussen'
- Behoud van de kwaliteit van de linten door een goede inrichting van de bouwblokken en door ruimte te houden tussen de bouwblokken zodat er vanaf de linten het landschap in gekeken kan worden. Versterken van de laanbeplantingen langs de wegen;
- Behouden van de verschillen tussen de gebieden waar grotere ruimtes voorkomen (ten noordoosten van Rijsbergen, in de omgeving van Wernhout) en de gebieden die mer besloten zijn (tussen Rijsbergen en Zundert)
- Stimuleren van een groene inrichting van de erven, onder andere om de visuele uitstraling van nieuw glas en bebouwing op de omgeving te beperken, maar ook om het groene karakter en de biodiversiteit van het gebied te vergroten
- Stimuleren van behoud en herstel van houtwallen op perceelsgrenzen

Landschappelijke inpassing Klein Oekelsestraat

Met bovenstaande streefbeelden in gedachte is het landschappelijke inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 1). Hierin wordt aan de perceelgrens van het voormalig agrarisch bouwblok van initiatiefnemer een nieuwe houtwal gerealiseerd.

Bovendien wordt aan de perceelsgrens van de woning Klein Oekelsestraat 4 een nieuwe houtwal gerealiseerd.

Aan de achterzijde van de Ruimte voor Ruimte woning naast Klein Oekelsestraat 7 wordt een nieuwe singel aangelegd.

De andere perceelsgrenzen worden voorzien van een beukenhaag.

Tenslotte wordt op de locatie van de bestaande varkensstal een nieuw hoogstamboomgaard gerealiseerd.

Conclusie

Bovenstaand inpassingsplan past binnen de streefbeelden van het LOP Zundert

4. Planuitgangspunten

4.1 Toekomstige situatie

Sloop gebouwen

Initiatiefnemer heeft aan de Klein Oekelsestraat 9 te Rijsbergen een intensieve veehouderij, een **cultuurhistorisch waardevolle** bedrijfswoning met **Vlaamse schuur**.

Beide laatsten worden bij de ontwikkeling van het initiatief volledig in tact gelaten, gerespecteerd.



Foto Vlaamse schuur

Bron Google

Echter de overige **2.067 m²** aan varkensstallen zullen worden gesloopt.

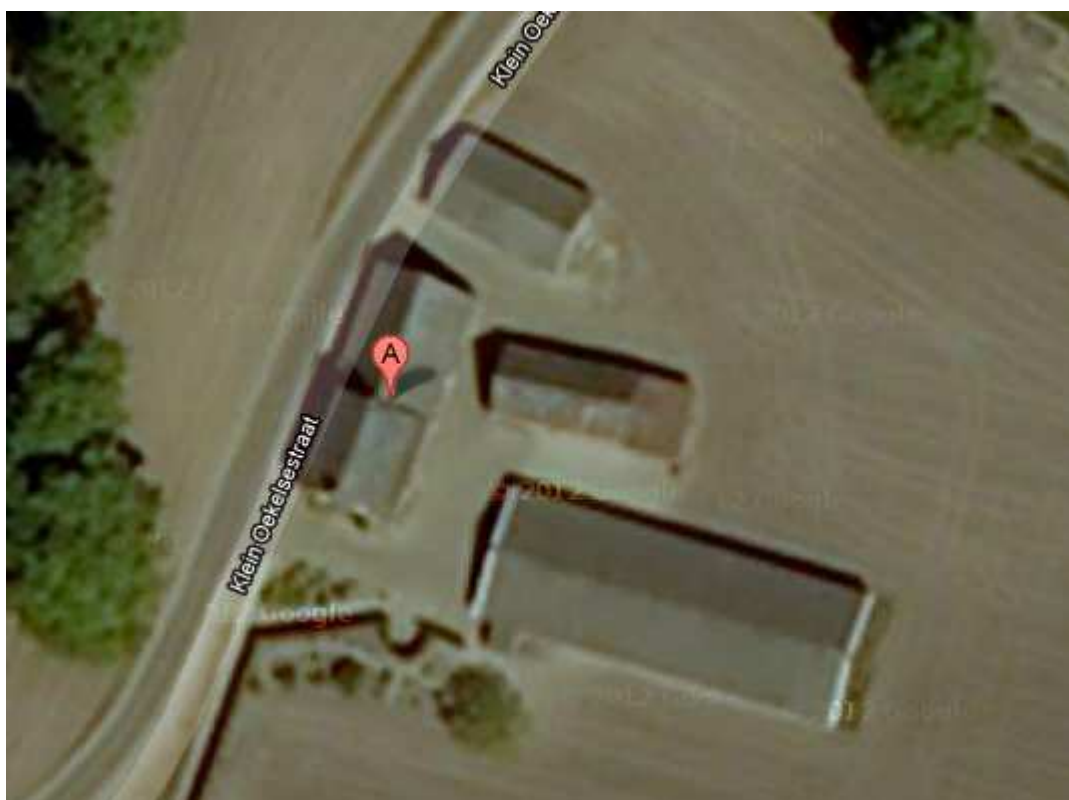
Door de sanering van deze intensieve veehouderij ontstaat een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst. Doordat de stallen horizontaal en verticaal staan levert de sanering van de bedrijfsgebouwen een enorme openheid op. De stallen staan diep op het perceel, hetgeen betekent dat nu absoluut geen sprake is van openheid naar het achterliggende landschap.

Een overzichtstekening vanaf de straat is hieronder op foto visueel duidelijk gemaakt.



Daarnaast zijn de stallen zeer verouderd. Sanering van deze gebouwen levert een ruimtelijke kwaliteitwinst op, echter niet alleen door deze ontstening (ook landschappelijke inpassing, maar hier zal hieronder op worden ingegaan).

Ook de sloop van de bedrijfsgebouwen (met uitzondering van 200 m²) op de locatie Klein Oekelsestraat 7 te Rijsbergen levert ruimtelijke kwaliteitwinst en ontstening op. Voor deze sanering van bedrijfsgebouwen komen geen stenen terug, enkel de woonbestemming wordt vastgelegd. Deze sloop van gebouwen wordt vastgelegd in de planregels dan wel middels een anterieure overeenkomst met de gemeente Zundert.



Bedrijfsgebouwen op de locatie Klein Oekelsestraat 7

Bron: Google maps

Toekomstige Bebouwing

In de toekomstige situatie worden in het plangebied twee vrijstaande woningen gerealiseerd.

De locatie van deze woningen is, overeenkomstig de regels uit bestemmingsplan buitengebied Zundert, minimaal 15 m uit de Klein Oekelsestraat.

De woningen zijn georiënteerd op en ontsloten via de Klein Oekelsestraat, via een tweetal zelfstandige opritten. De bestaande voormalige bedrijfswoningen mogen de m³ behouden conform de regels van een bedrijfswoning, met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. Voor nieuwe bedrijfswoningen geldt een maximale inhoud van 1.000 m³. Voor de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen geldt eenzelfde maximale inhoud van 1.000 m³.

De woningen hebben een landelijk karakter, met een eenvoudige hoofdvorm en evenwichtige gevelindeling. De woningen hebben een rechthoekige of L-vormige plattegrond.



Voorbeeld voor de vormgeving van de geplande woningen



Voorbeeld voor de vormgeving van de geplande woningen

Aan bijgebouwen is maximaal 100 m² per woning toegestaan, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 m.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

De woningen zullen met baksteen gebouwd zijn. Het kleurgebruik contrasteert niet met het landschap. Bijgebouwen en aanbouwen zijn passend vormgegeven bij de schaal en maatvoering van de hoofdmassa.

Erfinrichting

Voor de inpassing van deze locatie is natuurlijk rekenschap gehouden met de geschiedenis van de locatie en de gemeente Zundert alsmede het LOP Zundert, hetgeen hierboven is omschreven.

In de eerste plaats is gekeken naar de topografische kaart van rond 1900 van dit gebied. Nader inzoomend op Klein Oekel en de projectlocatie wordt duidelijk dat het gebied deel uitmaakt van het voormalige kampenlandschap. Kenmerkende landschapselementen voor dit landschapstype waren de houtwallen rond de kleine akkerlandpercelen. Door middel van deze houtwallen werd schadelijk wild zo veel mogelijk uit de akkers gehouden. De boerderijen stonden vaak gegroepeerd rond een splitsing van wegen. De boerderijen waren rond 1900 nog grotendeels zelfvoorzienend. Dit betekende dat vaak ook een kleine boomgaard aanwezig was, een moestuin, een waterput etc.

Bij de voorgestelde ontwikkeling is geprobeerd iets van deze oude leesbaarheid van het landschap terug te brengen in het landschap. In dit geval betekent dit dat bij de landschappelijke inpassing gebruik gemaakt wordt van beplantingselementen die passen bij het landschap op deze plek, zoals een hoogstamboomgaard, hagen en houtwallen. Daarnaast is het zo dat boerderijen in het kampenlandschap weliswaar voorzien waren van beplanting, maar tegelijk wel zichtbaar aanwezig waren. Bij de landschappelijke inpassing is het wegplanten van bebouwing, bestaand of nieuw, dan ook niet logisch.

Een laatste uitgangspunt ten aanzien van de positionering van de nieuwe woningen is de koppeling hiervan aan bestaande wegen. Op deze manier is de nieuwe bebouwing goed bereikbaar zonder dat

nieuwe infrastructuur aangelegd hoeft te worden en wordt de verstening van het buitengebied tot een minimum beperkt.

“Rood”

Overeenkomstig de uitgangspunten zoals hierboven beschreven worden de twee nieuwe woningen aan de bestaande infrastructuur gekoppeld. Dit betekent dat 1 kavel direct ten westen van de bestaande boerderij komt te liggen.

Voorkeur gaat er naar uit deze woning wat verder van de weg te zetten. Op deze manier is de Vlaamse schuur die hoort bij de bestaande boerderij beter zichtbaar. In de nabije toekomst zal deze schuur opgeknapt worden.

De tweede kavel ligt min of meer tegenover de Vlaamse schuur, aan de overzijde van het zandpad.

Door de kavel hier te situeren wordt ook deze kavel aan de bestaande verharde weg gekoppeld en staat ook deze woning aan het lint langs de Klein Oekelsestraat.

“Groen”

In het inpassingsplan zijn de volgende landschapselementen toegepast:

- Hoogstamboomgaard

Bij de bestaande boerderij, deels op de plek van één van de huidige stallen is voorgesteld een hoogstamboomgaard te planten. Op deze manier wordt het zicht op de bestaande boerderij vanuit de omgeving verzacht, terwijl het gebouw wel gewoon zichtbaar blijft.

- Hagen

Langs de kavel ten noorden van het bestaande zandpad is er voor gekozen de erfgrenzen te beplanten met hagen. Het gaat daarbij om de perceelsgrens langs het zandpad, aan de voorzijde langs de straat en aan de noordzijde, waar de haag de grens tussen de twee voortuinen kan vormen. Ook langs het “weitje” bij de bestaande boerderij is een haag gepland in aanvulling op de bestaande haag, die al langs de westkant van de Vlaamse schuur staat.

- Singel zonder onderbeplanting

Aan de oostzijde, de achterzijde van het bouwperceel, is er voor gekozen de haag te vervangen door een singel. Hiermee ontstaat een steviger begrenzing en zicht op de bebouwing tussen groen door. Tegelijk kan op maaiveldniveau vrij zicht op het achterliggende landschap behouden blijven, omdat het om een singel gaat zonder onderbeplanting.

- Houtwal

Langs de zuidzijde van het landbouwperceel tenslotte is een nieuwe houtwal ingetekend. Hiermee wordt de achterzijde van de percelen groen ingevuld. De houtwal sluit aan op de beplanting langs de rand van het perceel met de bewoners ten zuiden. Aardig is dat een houtwal die ook op de kaart van 1900 stond op dezelfde plek wordt teruggebracht.

Een inpassingstekening, om de landschappelijke inpassing visueel te maken, is hieronder ingevoegd.



Inpassingsplan Klein Oekelsestraat

Bron: Praedium

4.2 Planologische aspecten

4.2.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

In artikel 7 van de Flora- en Faunawet is vastgelegd dat de overheid lijsten opstelt van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland voorkomen en die bedreigd zijn. In de nota "Natuur voor mensen, mensen voor natuur" is het opstellen van Rode Lijsten één van de instrumenten voor de soortbescherming.

Soorten van een Rode lijst genieten op grond daarvan nog geen wettelijke bescherming. Wettelijk is wel vastgelegd dat de overheid zich inzet voor de bescherming van deze soorten en dat zij het onderzoek daartoe bevordert. Van provincies, gemeenten en terreinbeherende organisatie wordt verwacht dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode Lijsten.

Rode Lijsten worden vastgesteld door het ministerie van LNV. Ze geven op een objectieve manier aan hoe goed of slecht het gaat met een bepaalde soortengroep.

In de directe nabijheid van de locatie komen vogels voor die voorkomen op zo'n Rode lijst.

Hiervoor is gekeken naar het Natuurloket. Dit rapport is als bijlage 2 toegevoegd.

Het saneren van agrarisch bedrijf zal een verlaging van de ammoniakemissie opleveren. Deze ammoniakafname zal **een positieve invloed** hebben op de aanwezige flora en fauna. Daarnaast verdwijnt er geluid, stof, trillingen, met andere woorden allemaal wijzigingen die een positieve invloed hebben op flora en fauna.

De twee nieuwe woningen komen op de locatie, welke thans in gebruik is als akkerbouwland. Akkerbouwland wordt jaarlijks machinaal bewerkt tot een diepte van 35 centimeter. Met stellige zekerheid is te stellen dat op deze locatie geen plant- of diersoorten leven.

Om te voorkomen dat toch vogels in hun broedomgeving worden gestoord zal de bouw van de woningen geschieden buiten het broedseizoen.

Wel bestaat de indruk dat in de bestaande Vlaamse schuur vleermuizen en uilen leven, ondanks dat dit niet uit de gegevens bij het natuurloket blijkt. Ter plaatse van deze schuur zijn uilen gesignaleerd en gezien het feit dat ze een klein territorium hebben is het duidelijk dat zij in deze schuur huizen. De schuur is ook een uitermate geschikte omgeving voor deze dieren.

Deze schuur wordt volledig in tact gelaten, zodat de leefomgeving van deze dieren onaangetast blijft.

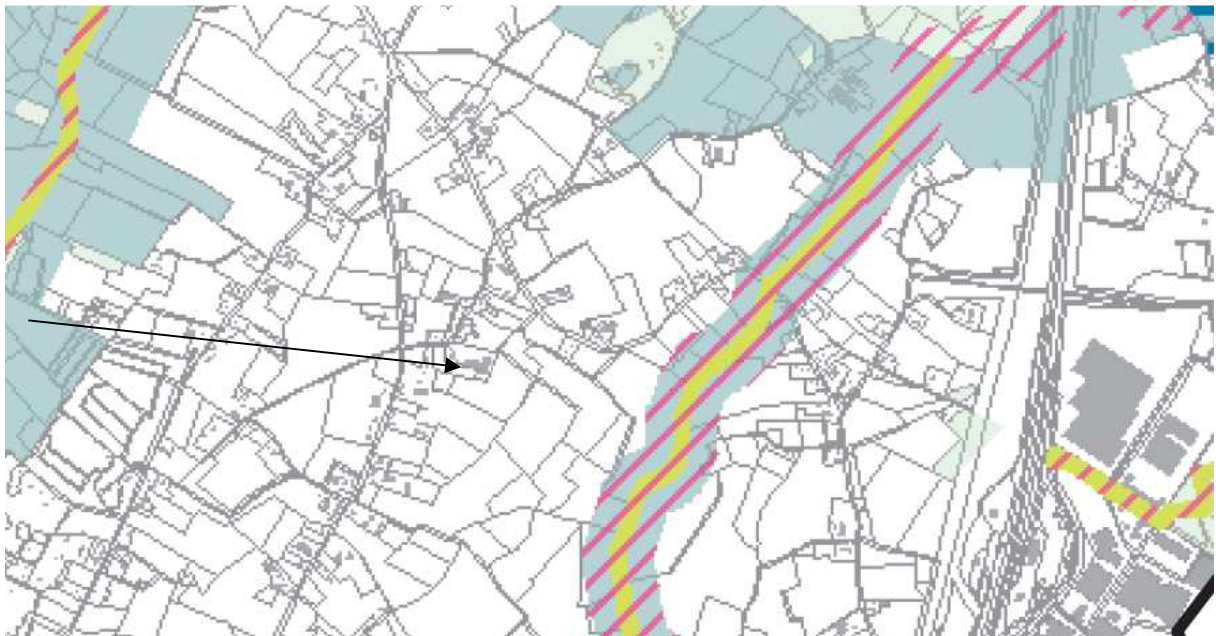
Conclusie

Omdat de planten- en diersoorten (vogels) met stellige zekerheid niet op het akkerbouwland zullen voorkomen dus niet in de directe nabijheid van projectlocatie hun leefgebied hebben, leveren de woningen aan de Klein Oekelsestraat tezamen met het verdwijnen van agrarische verstoringen een **positieve** effect op voor de planten- en diersoorten. Om elk risico van verstoring van de broedplaats van de vogels te voorkomen zal buiten het broedseizoen worden gebouwd.

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

In de nabijheid van het plangebied, aan beide zijden, ligt op een ruime afstand een gebied wat deel uitmaakt van de EHS.



Uitsnede kaart natuur en landschap Verordening ruimte

Bron: provincie Noord-Brabant

Conclusie

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Vanwege de afstand van het plangebied tot de EHS en de aard van de werkzaamheden worden er geen effecten verwacht. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

4.2.2 Milieu

Bodem

De gronden waarop de nieuwbouw gepland is, zijn in gebruik als bouwland. In de agrarische gronden blijkt uit ervaring nooit verontreinigingen aanwezig te zijn.

Dus de locatie aan de Klein Oekelsestraat 9 te Rijsbergen is zeer waarschijnlijk schoon.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigende bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.

Voor de nieuwe woningen aan de Klein Oekelsestraat te Rijsbergen is een bodemonderzoek overeenkomstig de NVN 5740 uitgevoerd en is als bijlage 3 ingevoegd.

De conclusie van dit onderzoek luidt:

“ Op basis van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Klein Oekelsestraat nabij 9 te Rijsbergen wordt het volgende geconcludeerd:

- mengmonster 1 van de bovengrond van deellocatie 1 bevat een lichte verontreiniging met barium;
- de overige mengmonsters van de onder- en bovengrond bevatten geen verontreiniging;
- het grondwater van deellocatie 1 bevat lichte verontreiniging met barium, cadmium en zink;
- het grondwatermonster van deellocatie 2 bevat lichte verontreinigingen met barium, koper, kwik en zink.

Er zijn met de aangetroffen verontreinigingen met metalen in de grond en grondwater geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig en wordt nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen niet noodzakelijk geacht.

Er kunnen op basis van de onderzoeksresultaten verder geen opmerkingen worden gemaakt ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit in relatie tot de beoogde nieuwbouw van de woningen. “

Ter algehele controle heeft de gemeente Zundert in het plangebied een 3-tal peilbuiten staan die de grondwaterstand periodiek meten.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de twee woningen.

Nederlandse richtlijn bodembescherming (NRB)

Om te voorkomen dat nadelige gevolgen aan de voornoemde bodemsoort en grondwaterstanden optreedt is er een richtlijn opgesteld. De Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB). In de NRB worden de activiteiten genoemd, die een bodem kunnen vervuilen. Hierbij dient in onderhavige situatie vooral te worden gedacht aan de opslag van (drijf) mest, kadavers, opslag van dieselolie, zwavelzuur en reinigingsmiddelen. Tevens geeft het NRB aan hoe de vervuiling naar de bodem en het grondwater kan worden voorkomen.

Volgens de plattegrondtekening behorende bij de milieuvergunning zijn voldoende maatregelen getroffen teneinde te voorkomen dat bodem- en/of grondwaterverontreiniging ter plaatse optreedt. Zo zijn de stallen voorzien van vloeistofdichte en mestdichte beton.

Conclusie

Reden te meer dat geconcludeerd kan worden dat de bodem op de locatie aan de Klein Oekelsestraat waarschijnlijk schoon is.

4.2.3 Geluid

Bedrijf Klein Oekelsestraat

Door de inrichting aan de Klein Oekelsestraat wordt door het gebruik van ventilatoren, machines, aan- en afvoerbewegingen, geluid geproduceerd. Door de geluidbelasting van de inrichting kan verstoring optreden. Deze verstoring wordt genormeerd in de milieuvergunning van het bedrijf.

Het aspect verstoring richt zich op de uitstraling van de versturende aspecten die de rust van het gebied aantasten. De belangrijkste bron van verstoring is geluid.

Na beëindiging van de varkenshouderij is het aantal geluidbronnen binnen het bedrijf nihil.

Gezien de omgeving van dit bedrijf, een omgeving met burgerwoningen, is een verlaging van het aantal geluidbronnen een verbetering voor de woon- en leefomgeving van mens en dier.

Conclusie

Door het saneren van de geluidbronnen bij het agrarisch bedrijf zal de woon- en leefomgeving voor mens en dier ter plaatse verbeteren. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor dit project.

Woningen

Op de locatie aan de Klein Oekelsestraat worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Een woning is een gevoelig object. De optredende geluidsbelasting op de voorgevel van deze woningen moet voldoen aan de grenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. De maximale ontheffingswaarde is 53 dB.

Om deze grenswaarde te bepalen is een akoestisch rapport opgesteld en is als bijlage 4 toegevoegd.

Hieruit blijkt ten aanzien van de woningen het volgende: "Het geluidniveau op de gevels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Conform het Bouwbesluit moet aan een binnenwaarde van 33 dB worden voldaan om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Hierbij wordt er met het Bouwbesluit ervan uitgegaan dat de specifieke gevelwering GA_{k} ten minste 20 dB bedraagt. De geluidsbelasting exclusief art 110 g bedraagt ten hoogste 48 dB. De binnenwaarde van 33 dB wordt in dit geval voldoende geborgd.

Ten aanzien van een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidskwaliteit vastgesteld. Hier blijkt dat op de percelen de geluidskwaliteit als "Goed" aan te merken is. Hierdoor wordt verondersteld dat er met de buiten verblijfsruimte een overwegend "Goed" woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd."

Conclusie

Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Parkeren

Op de huiskavels van de woningen zal voldoende mogelijkheid worden gecreëerd om ter plaatse de auto's te parkeren, waardoor er geen overlast zal plaatsvinden op de Klein Oekelsestraat 9 te Rijsbergen.

Conclusie

Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de plannen aan de Klein Oekelsestraat.

4.2.4 Wet geurhinder en veehouderij/Bedrijven en milieuzonering

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks-vergunningen. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). De wet stelt in artikel 3 vier standaardnormen: voor concentratiegebieden/niet-concentratiegebieden en de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. De emissie van de geurstoffen wordt uitgedrukt in Europese odour units (Ou). De geuremissies per dier zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel V-stacks gebied.

Het huidige bedrijf van initiatiefnemer mag een geurbelasting veroorzaken.

Door deze bedrijfsactiviteiten te staken, zal ter plaatse een **verbetering ontstaan van de woon- en leefomstandigheden**.

Echter in de omgeving van deze woningen kunnen agrarische bedrijven aanwezig zijn die mogelijke hinderlijke werking hebben op de nieuwe burgerwoningen. De gemeente Zundert heeft geen eigen geurverordening opgesteld, zodat de generieke wettelijke normen van toepassing zijn. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient onderscheid te worden gemaakt in twee soorten contouren, namelijk contouren die gelden voor de bebouwde kom (3 ou-contouren of een vaste afstand van 100 meter) en contouren die gelden buiten de bebouwde kom (14 ou-contouren of een vaste afstand van 50 meter). Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom.

In de omgeving van het plangebied ligt aan de Klein Oekelsestraat 1 het dichtstbijzijnde bedrijf waarin nog dieren aanwezig zijn. Volgens de vigerende omgevingsvergunning mogen in de inrichting 190 vleesstieren aanwezig zijn. De percelen op huisnummer 2, 3, 4 en 5 hebben geen omgevingsvergunning, activiteit milieu, meer.

Echter de omgeving van de nieuwe woningen, de reeds aanwezige woningen, zijn feitelijk in gebruik als burgerwoning. Op grond van de Wet milieubeheer moet voor de beoordeling of bedrijfsuitbreiding in de agrarische sector tot de mogelijkheden behoort worden gekeken naar de dichtstbijzijnde (feitelijke) burgerwoning.

Dit betekent dat de nieuwe woningen nooit de beperkende factor kunnen zijn voor bedrijfsontwikkeling voor agrariërs. Bij beide nieuwe woningen staat een burgerwoning dan wel een feitelijk burgerwoning dichterbij een eventueel agrarisch bedrijf.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de twee nieuwe woningen niet beperkend zijn voor omliggende intensieve bedrijven. De nieuwe woningen worden namelijk omgeven door andere woningen. Dit betekent dat voor de intensieve bedrijven deze nieuwe woningen nooit de beperkende factor kunnen zijn. Te allen tijde liggen bestaande burgerwoningen dichterbij de intensieve veehouderij en zijn zij de beperkende factor. Dit betekent dat de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij geen beperking is voor de ontwikkeling van dit project.

Wel ligt in de directe omgeving een bedrijf. Hiervoor is gekeken naar de Brochure Bedrijven en Milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering 2009

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

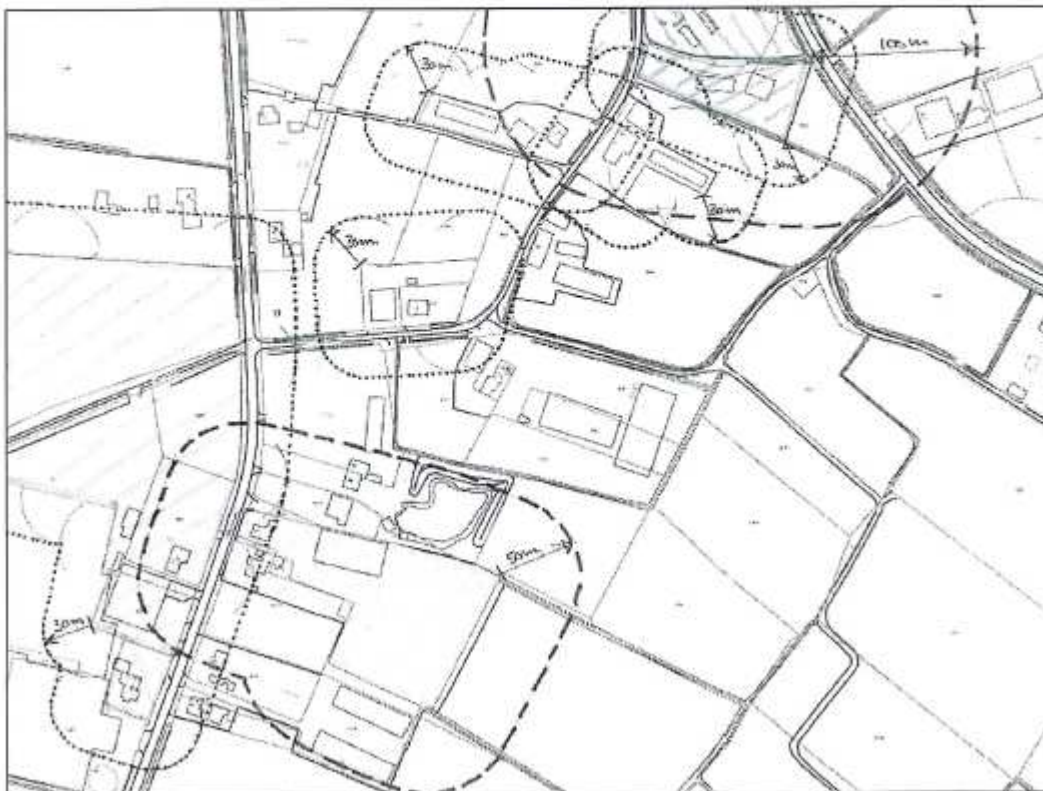
VAB-locatie

De locatie aan de Klein Oekelsestraat 2 en 4 zijn een VAB-locatie. Deze locaties beschikken niet meer over een omgevingsvergunning, activiteit milieu. Echter de agrarische bestemming is nog wel op de locatie aanwezig. De locatie aan de Klein Oekelsestraat 4 wordt echter tegelijkertijd Wonen, zodat ten aanzien van deze locatie niet gekeken hoeft te worden naar de Brochure Bedrijven en milieuzonering.

Op grond van deze VAB-bestemming kan een bedrijf op grond van het Activiteitenbesluit, voorheen Besluit Landbouw, worden opgericht. Derhalve dient op grond van de VNG-Brochure een milieuzone van 30 meter in acht te worden genomen.

De gemeente Zundert heeft een kaart vastgesteld: "milieuzonering omliggende bedrijven en bestemde activiteiten" voor de locatie Klein Oekelsestraat 9 te Rijsbergen. Deze kaart is hieronder weergegeven.

Bijlage: 1 Kaart milieuzonering omliggende bedrijven en bestemde activiteiten



Kaart milieuzonering Klein Oekelsestraat 9

Bron: gemeente Zundert

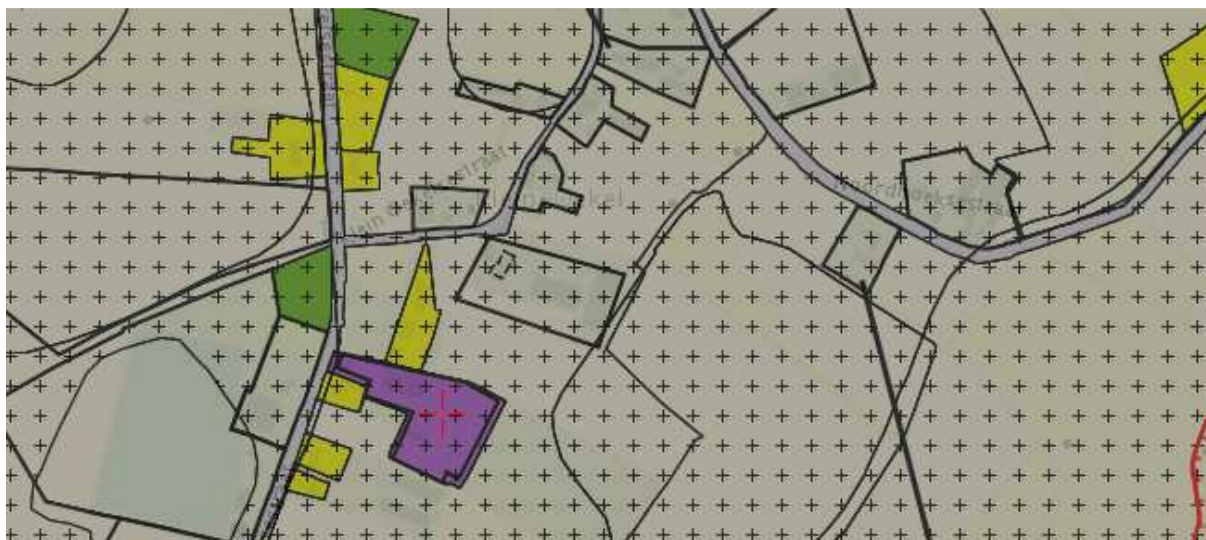
Conclusie

Op grond van de VNG-brochure : Bedrijven en milieuzonering dient een afstand van 30 meter in acht te worden genomen.

De afstand van het bedrijfsgebouw aan de Klein Oekelsestraat 4 te Rijsbergen tot de woning aan de Klein Oekelsestraat bedraagt 30 meter. Deze afstand behoeft feitelijk niet in acht te worden genomen omdat ook deze VAB-bestemming wordt gewijzigd in Wonen.

Agrarisch hulp en nevenbedrijf

Aan de achterzijde van het plangebied ligt een agrarisch hulp- en nevenbedrijf , dienstverlening t.b.v. de landbouw.



Locatie agrarisch hulp en nevenbedrijf

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Conclusie

Ten opzichte van dit bedrijf moet een afstand van 50 meter in acht genomen worden genomen. Deze zonering is de zwaarte uit de Brochure Bedrijven en milieuzonering. De afstand tussen het bouwvlak van de woning alsmede het bouwvlak van het bedrijf bedraagt 80 meter. Aan de vereiste afstand wordt derhalve ruimschoots voldaan.

4.2.5 Wet ammoniak en veehouderij

Door de sanering van de dierenverblijven van de varkens wordt ter plaatse de ammoniakemissie verlaagd. Dit betekent dat de ammoniakdepositie van het bedrijf op beschermde gebieden en op flora en fauna in de omgeving nihil wordt.

Deze wijziging van het bestemmingsplan heeft dan ook een positieve invloed op de woon- en leefomgeving van de projectlocatie.

Conclusie

Door verlaging van de uitstoot van ammoniak levert het aspect ammoniak geen belemmeringen op.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De aanleiding voor de wijzigingen was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Vanaf nu is het NSL van kracht en dat betekent dat voor de onderbouwing van NSL-projecten kan worden verwezen naar het NSL wanneer het gaat om de effecten op luchtkwaliteit. Vanaf 1 augustus geldt ook de uitvoeringsplicht van de NSL-maatregelen voor alle NSL-partners.

De wet heeft voor woningen bepaald bij welke omvang van een bedrijf sprake is van "NIBM". Zie hieronder.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof of stikstofdioxide 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 als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten aan –getalsmatige- invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verder toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het grote voordeel is ook dat er geen in luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

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

Dit betekent dat een woningbouwproject van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling een **niet in betekenende mate-project** is. Hetgeen betekent dat **geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is**.

Ten aanzien van veehouderijen is in de Regeling NIBM geen grens opgenomen. Doordat in casu sprake is van afname van het percentage fijn stof, de varkenshouderij wordt gesaneerd, wordt de luchtkwaliteit ter plaatse beter.

Een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

De luchtkwaliteit staat de ontwikkeling van woningen aan de Klein Oekelsestraat 9 te Rijsbergen niet in de weg.

4.2.7 Externe veiligheid

Intern

Integrale veiligheid is een verzamelnaam voor alles wat bedrijven ondernemen om de veiligheid en gezondheid van de mens en milieu te beschermen. Door middel van het naleven van voorschriften van de milieuvergunning wordt er binnen de inrichting verantwoord omgegaan met deze aspecten.

Woningen vallen niet onder deze interne veiligheid.

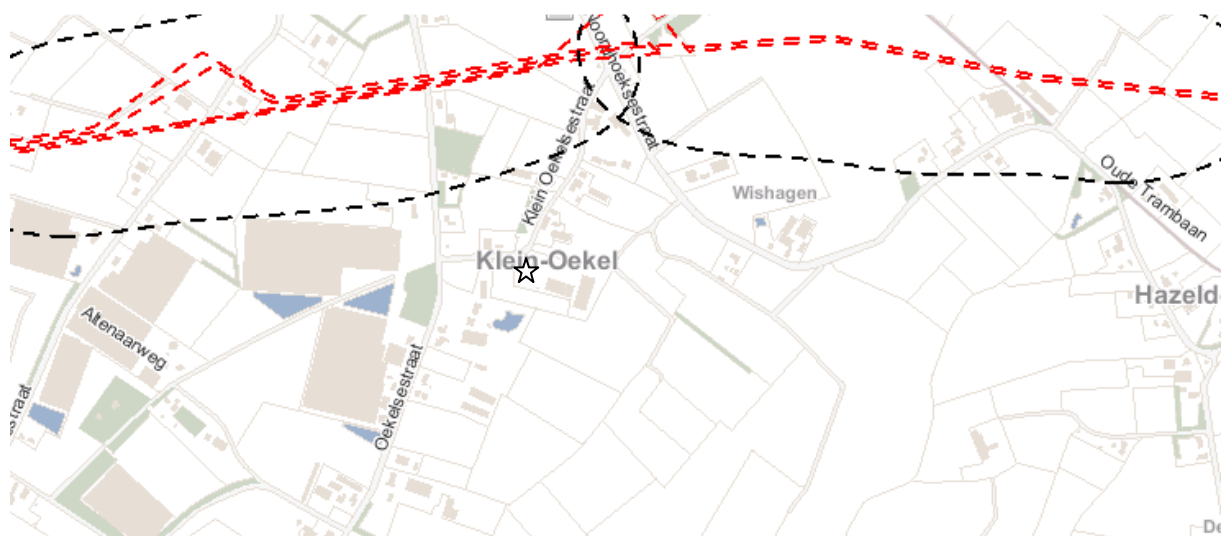
Extern

Het Registratiebesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) hebben beiden betrekking op risicovolle inrichtingen met gevaarlijke stoffen en bevatten beiden regels voor gemeenten en provincies. Beide besluiten liggen zodoende in elkaars verlengde en worden, ten aanzien van inrichtingen, op elkaar afgestemd. Dit betekent onder andere dat:

- de vaste afstanden die tussen een risicovolle inrichting en een (beperkt) kwetsbaar object moeten worden aangehouden ook in het Register terug te vinden zijn;
- de fasering waarmee de saneringsverplichting uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking treden (eerst voor LPG tankstations en Brzo bedrijven) gelijk oploopt met de fasering waarmee de inventarisatie volgens het Registratiebesluit moet plaatsvinden.

Risicokaart

Provincie Noord-Brabant heeft deze risicovolle inrichtingen in kaart gebracht. Een uitsnede van deze kaart is hieronder weergegeven.



Uitsnede Risicokaart

Ster: woningbouwlocatie

Bron: provincie Noord-Brabant

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving een aardgasleiding van de gasunie loopt. De leiding alsmede de veiligheidscontour is op onderstaande kaart aangegeven.

De geplande woningen aan de Klein Oekelsestraat liggen ruimschoots buiten de veiligheidscontour van de gasleiding van de Gasunie.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van twee nieuwe woningen aan de Klein Oekelsestraat.

4.2.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Waterbeleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van Waterschap Brabantse Delta (zoals voornamelijk geformuleerd in het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015) is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen in het watersysteem teweeg brengen. Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen. Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zo veel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water. In principe wordt er afgekoppeld door infiltratie, tenzij uit de watertoets blijkt dat dit ongewenst of onmogelijk is en er dus afgekoppeld moet worden naar oppervlaktewater.

Dit is allemaal verwerkt in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP 201-2015). Uitgangspunt is dat op de locatie een gescheiden rioolstelsel wordt gerealiseerd. Om te voorkomen dat vervuilende stoffen aan de bodem worden toegevoegd, mogen geen uitlogende materialen zoals ongecoat zink, koper, lood en zacht PVC gebruikt worden. Ten aanzien van de locatie en de voorgestane ontwikkeling van het plangebied zijn daarnaast geen specifieke, aanvullende voorwaarden of uitgangspunten opgenomen.

Waterhuishoudkundige situatie

Het totale plangebied van voorliggend initiatief heeft een oppervlakte van ongeveer 10.000 m².

De locatie is thans gedeeltelijk verhard en gedeeltelijk onverhard. Er staan bedrijfsgebouwen met een omvang van 2.067 m² en 1.000 m² erfverharding.

Volgens gegevens van de provincie Noord-Brabant, afkomstig van de Wateratlas, ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand voor het plangebied tussen 40 en 60 cm beneden maaiveld. De gemeente Zundert heeft in het plangebied een 3-tal peilbuizen staan die de grondwaterstand periodiek meten.

Het toepassen van een (oppervlakkige) bergingsvoorziening past goed bij de eigenschappen van de ondergrond.

Het bodemtype ter plaatse van het plangebied bestaat uit eerdgronden. Hieronder verstaat men alle moerige gronden en minerale gronden met een humusrijke bovengrond. Bovendien bevindt zich binnen 40 cm geen kalkhoudend vast gesteente. Dergelijke bodems zijn geschikt voor infiltratie. Dit kan ook tot de mogelijkheden behoren. Momenteel infiltreert het hemelwater dan ook volledig rechtstreeks in de bodem.

Aan alle zijden van het plangebied ligt een sloot. Hieronder is weergegeven waar de sloten lopen.



Uitsnede wateratlas

Bron: provincie Noord-Brabant

Invloed van de voorgenomen ontwikkeling

Aan de hand van de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt hierna beschreven hoe bij de voorgenomen ontwikkeling wordt omgegaan met de waterhuishouding binnen het plangebied.

Wateroverlastvrij bestemmen

In het plangebied wordt geen wateroverlast vanuit oppervlaktewater verwacht.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal het verharde oppervlak binnen het plangebied afnemen. 2.067 m² aan bedrijfsgebouwen verdwijnen alsmede de bijbehorende erfverharding van circa 1.000 m². Daarnaast verdwijnen van de locatie Klein Oekelsestraat 7 te Rijsbergen alle bedrijfsgebouwen met uitzondering van 200 m².

Hiervan wordt ongeveer 900 m² wederom verhard. 600 m² voor het realiseren van de beide woningen, inclusief bijgebouwen. 300 m² betreft een inschatting van de overige verharding, in de vorm van bijvoorbeeld opritten, bestrating en terrassen.

Alles bij elkaar is sprake van een forse afname van het verhard oppervlak van circa 2.650 m². Het waterschap heeft aangegeven dat: “bij een afname van verhard oppervlak het niet noodzakelijk is watercompenserende maatregelen te nemen. Het waterschap is er wel voorstander van dat water afkomstig van verhardingen zoveel als mogelijk wordt geïnfiltreerd voordat er wordt afgevoerd naar oppervlaktewater”.

Voorkomen van vervuiling

Om verontreiniging van grondwater te voorkomen worden enkel duurzame (niet uitlogende of gecoate) materialen toegepast. Tevens wordt aangeraden om terughoudend te zijn met bestrijdingsmiddelen en strooizout.

Gescheiden houden van schoon en vuil water

Door het vuilwater af te voeren naar het gemeentelijk rioolstelsel en het hemelwater vast te houden in het plangebied zullen beide waterstromen gescheiden blijven.

Overleg met de waterbeheerder(s)

In het kader van vooroverleg wordt de waterparagraaf beoordeeld door het waterschap. In het bovenstaande staat aangegeven welk standpunt het waterschap in het informeel vooroverleg met initiatiefnemer heeft aangegeven.

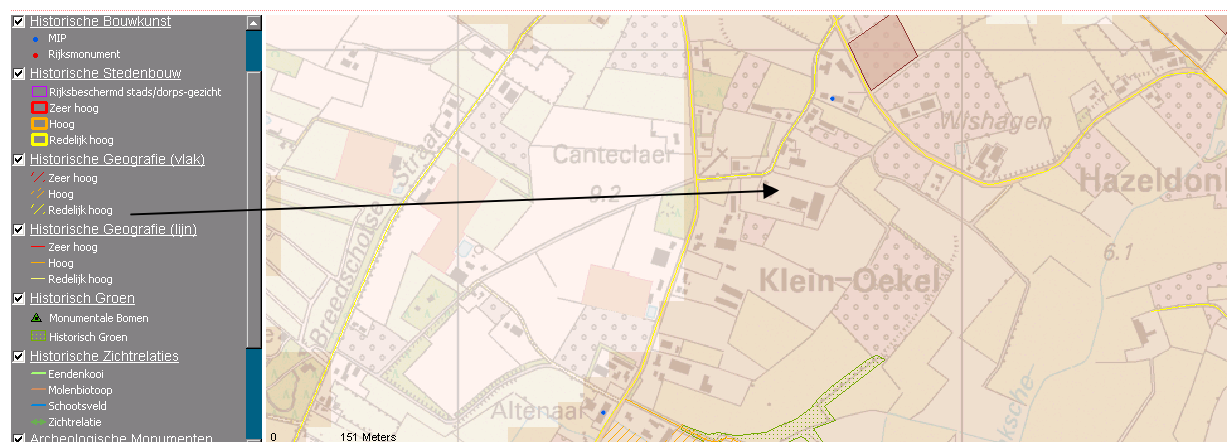
Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft ten opzichte van de huidige situatie een afname van het verhard oppervlak tot gevolg van ongeveer 2.650 m² hetgeen een gunstig effect oplevert voor de infiltratie van hemelwater in de bodem binnen het plangebied.

4.2.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

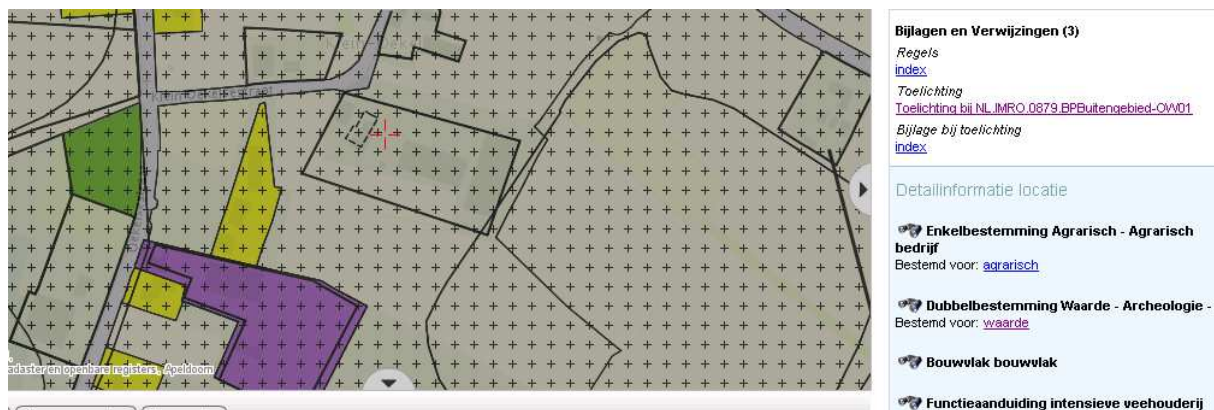
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (zie ook de figuur hierna) heeft het plangebied een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Bron: provincie Noord-Brabant

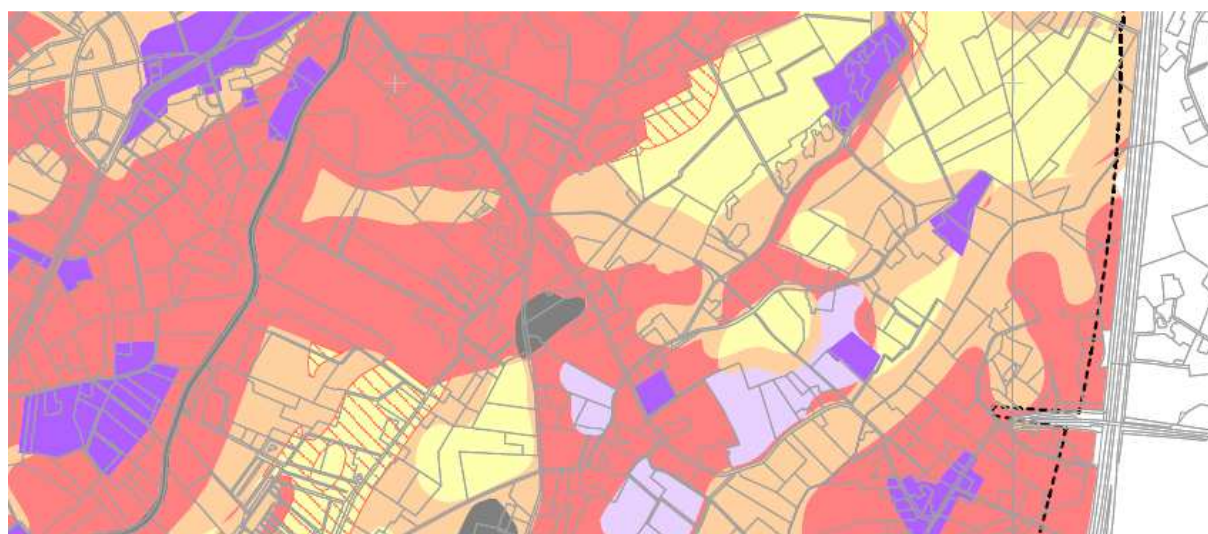
In het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2.



Bestemmingsplan Buitengebied; locatie Oekelsestraat 4, 7 en 9 Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Nota Archeologie gemeente Zundert

Op 27 september 2011 heeft de gemeente Zundert de Nota Archeologie vastgesteld. Op grond van deze nota is de planlocatie aangewezen als waardevol gebied 4. Op onderstaande kaart is dit weergegeven.



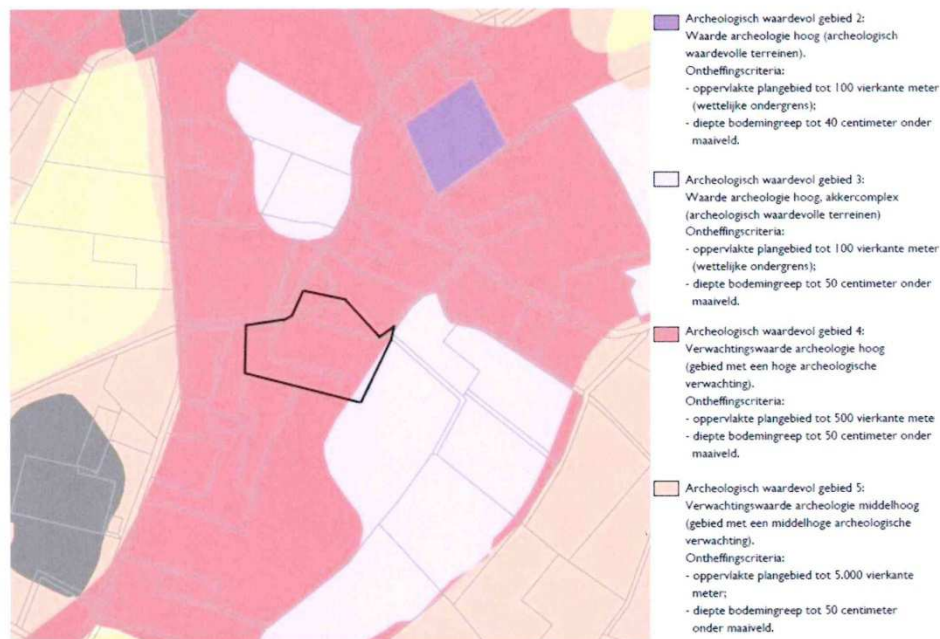
- Archeologisch waardevol gebied 4:**
 Verwachtingswaarde archeologie hoog
 (gebied met een hoge archeologische verwachting).
 Ontheffingscriteria:
 - oppervlakte plangebied tot 500 vierkante meter
 - diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Nota Archeologie

Bron: gemeente Zundert

Gezien de archeologische waarde is dit initiatief voorgelegd aan de Regionaal archeoloog. Het advies van deze archeoloog is hieronder weergegeven.

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden *in situ* (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valetta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden *in situ* voorop staat. Met de wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. De gemeente Zundert heeft zelf invulling gegeven aan de Wamz 2007 door het opstellen van een gemeentelijk Erfgoedkaart (Klerk, K. en M. Simons, 2011: *Gemeentelijke archeologiekarta Zundert. Toelichting op de totstandkoming en koppeling met de ruimtelijke ordening (planregels)*). Hierin wordt aangegeven in welke zones en/of welke kans er bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen zijn. Vooruitlopend op de vaststelling van het gemeentelijke archeologie ontwerp-beleid dat is gebaseerd op deze gedetailleerde gemeentedeekkende kaart is dit reeds toegepast t.b.v. van de advisering op voorliggend plan.



Boven is in zwart het plangebied afgebeeld op de archeologische ontwerp-beleidskaart van de gemeente Zundert. De kaart is noord georiënteerd.

Het plangebied is grotendeels gelegen in een Archeologisch waardevol gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bodemingrepen mogen hier plaats vinden mits deze niet groter zijn dan 500 m² en dieper rijken dan 50 cm –Mv. Alleen in de oostelijke randzone van het plangebied is een zone gelegen met een hoge archeologische waarde. Er geldt in deze zone een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 50 cm.

Vanwege bovenstaande verwachtingen dienen de rode en paarse zones in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (WRA) te krijgen met bijbehorende planregels ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten. Wanneer in deze zones bodemingrepen zijn gepland die groter zijn dan 100 m² (paars) of 500 (rood) m² en dieper gaan dan 50 cm - Mv, dan dient men rekening te houden met archeologie. D.w.z. aanpassing van de bouwplannen zodat de relevante archeologische lagen niet worden geraakt, of men dient een nader te bepalen archeologisch (vervolg)onderzoek uit te laten voeren. Van die delen die uiteindelijk archeologisch zullen worden onderzocht kan, als de archeologische monumentenzorg helemaal is doorlopen, de WRA verwijderd worden.

Conclusie

Initiatiefnemer heeft het voornemen de woningen niet te onderkelderen en de fundering op 50 centimeter te leggen.

Wanneer bij het indienen van een omgevingsvergunning, activiteit bouw, wordt besloten de woningen alsnog te onderkelderen zal een nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden weergegeven.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve invloed op de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

Cultuurhistorische gebouwen

De bestaande woning, boerderij aan de Klein Oekelsestraat 9 heeft de bestemming cultuurhistorische waarden. De boerderij wordt gerespecteerd en volledig in tact gelaten.

Ook de Vlaamse schuur blijft in tact. Op onderstaande foto is de waarde van zowel de woning als de schuur te zien.



Vlaamse schuur

bron: google maps

Conclusie

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.2.10 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

Het perceel wordt in de huidige situatie ontsloten via een oprit op de Klein Oekelsestraat. In de toekomstige situatie zal hier twee opritten aan worden toegevoegd, beide op de Klein Oekelsestraat.

Deze ontwikkeling zal een toename van het woon- werkverkeer opleveren, doch door de sanering van het agrarisch bedrijf zal het aantal vervoersbewegingen, inclusief vrachtwagens, aanzienlijk afnemen.

Problemen met de verkeersinfrastructuur rondom het plangebied zullen niet plaatsvinden. Reeds is aangegeven, dat parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Per woning dient op eigen terrein ten minste ruimte te zijn voor het parkeren van 3 auto's conform de Nota Parkeernomen (2,2 parkeerplaatsen) Hierbij dient rekening gehouden te worden met de berekeningsaantallen voor parkeerplaatsen (garage met oprit = 1,0 parkeerplaats) .

Hiervoor is ruim voldoende plaats aanwezig binnen het plangebied.

4.3 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Klein Oekelsestraat blijkt dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de realisering van twee woningen met bijgebouwen aan de Klein Oekelsestraat te Rijsbergen. Daarnaast worden 3 bestaande agrarische bedrijfswoningen herbestemd tot burgerwoning.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Er is aangesloten bij recent vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Zundert en het handboek voor bestemmingsplannen van de gemeente Zundert.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toepassingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor 1 project nog maar 1 omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu “omgevingsvergunning voor het afwijken”. De bouwvergunning heet “omgevingsvergunning, activiteit bouw”. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in “omgevingsvergunning voor het slopen” respectievelijk “omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden”.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de regels van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding en regels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hierna aangegeven.

Hoofdstuk 1

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerst artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (goothoogte, nokhoogte e.d.) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Hoofdstuk 3

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels: hierin zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen
- Algemene wijzigingsregels: hier zijn wijzigingsbevoegdheden om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen

Hoofdstuk 4

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht
- de slotregel

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

In het bestemmingsplan komt een bestemming voor.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen-, water-, nuts-, speel- en parkeervoorzieningen.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is 1 vrijstaande woning toegestaan. Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, op een afstand van minimaal twee meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte vastgelegd.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bouwpercelen, en de aanleg van parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein.

Er zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, of het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte toe te staan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer zal de uitvoering van dit project volledig voor zijn rekening nemen. Doordat gronden van het bedrijf van initiatiefnemer zullen worden bestemd tot woningbouw zal hij hiermee de financiering van de sloop van het bestaande bedrijf kunnen realiseren.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst inzake exploitatiekosten en planschade gesloten waardoor kosten voor initiatiefnemer komen.

6.2 Planschade

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardeminderung geldt een eigen risico van 2%. Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of ontheffing).

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije(woon)bebouwing;
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid;
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf;
- een beperking van de bouwmogelijkheden;
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Gezien de locatie van het potentieel project en gelet op de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de woningen aan weerszijden van het plangebied echter geen sprake.

De verandering van het agrarisch bedrijf aan de Klein Oekelsestraat zal leiden tot een verbetering van de woon – en leefomgeving.

Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging zeer waarschijnlijk geen planschade zal ontstaan. Het project zal geen waardevermindering tot gevolg hebben voor de omliggende percelen.

Op grond van artikel 6.4a Wro kunnen burgemeester en wethouders met verzoekers overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor hun rekening komt. Een dergelijke overeenkomst zal door potentiële initiatiefnemer moeten worden ondertekend.

7. Procedure

7.1 Inspraak en overleg

Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd (waaronder in ieder geval het waterschap). De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan.

De direct omwonenden participeren mee in dit plan, in het plan wordt hun belang recht toe gedaan

Provincie

De provincie heeft middels brief van 12 september 2013 (zie bijlage 6) laten weten, dat er “geen bouwtitels bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte (ORR) zijn aangekocht, dan wel op andere wijze wordt voorzien in de gestelde voorwaarden van de Verordening. Hiermee bestaat strijdigheid met artikelen 11.2 en 11.3 van de Verordening.

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punt. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord “.

Reactie

De bouwtitels worden gecreëerd door de initiatiefnemer. De bewijsstukken om te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte zijn ter gemeentesecretarie overlegd.

Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta heeft middels brief van 30 augustus 2013 (bijlage 6) laten weten een positief wateradvies af te geven. De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Wel wijzen zij erop dat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld aanleggen oprit) op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn.

7.2 Zienswijzen

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend door de provincie Noord-Brabant.

De zienswijze heeft betrekking op onderstaande punten ten aanzien van artikel 11.2 en 11.3 van de Verordening ruimte 2012, met name de Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte:

1. de verklaring afzien sloopsubsidie ontbreekt;
2. de bouwlocatie is de slooplocatie; conform de Beleidsregel mag dan de sloop van de bedrijfsgebouwen worden uitgesteld. Er dient wel een overeenkomst tot zekerheid sloop met boeteclausule aan ten grondslag te liggen. Deze overeenkomst ontbreekt;
3. Op het overzicht van Dienst Regeling van het Ministerie komt de locatie voor stallen Oude Trambaan 4 voor. Is dit een duurzame locatie? Zo ja, dan telt deze niet mee voor ruimte-voor-ruimte. Zo neen, dan dient ook deze locatie te worden beëindigd. Gegevens hierover ontbreken;
4. De intrekking milieuvergunning betreft alleen een verzoek. Deze moet zijn ingetrokken;
5. Omzetting Klein Oekelsestraat 7 naar "Wonen". Ingevolge artikel 11.1 van de Verordening ruimte 2012 is omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming mogelijk onder sloop van overtollige bebouwing. Op bladzijde 11 van de plantoelichting is vermeld dat niet meer dan 200 m2 aan bijgebouwen mag resterende. Om de sloop van de overtollige bebouwing zeker te stellen is een anterieure overeenkomst met boetebeding noodzakelijk. Een dergelijke overeenkomst is niet overlegd. Wij dringen er op aan om vóór de vaststelling van het plan de sloop zeker te stellen middels een overeenkomst

Ten aanzien van deze zienswijzen kan het onderstaande worden vermeld/ zijn de volgende documenten aan de bewijsstukken deelname Ruimte voor Ruimte toegevoegd.

1. De verklaring dat wordt afgezien van iedere verdere deelname aan subsidieregelingen voor de sloop van de bedrijfsgebouwen;
2. Een foto van de nagenoeg volledig gesloopte bedrijfsgebouwen is toegevoegd aan de bewijsstukken. Een overeenkomst tot sloop van de bedrijfsgebouwen is niet opgesteld. De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels reeds nagenoeg gesloopt;
3. De locatie Oude Trambaan 4 is reeds gesloopt. Een luchtfoto van een locatie aan de Trambaan 4 is toegevoegd en laat zien dat inmiddels geen enkel (bedrijfs)bijgebouw aanwezig is op de locatie Trambaan 4;
4. De mededeling van de gemeente Zundert dat ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten meer mogen worden uitgevoerd is toegevoegd;
5. De gevraagde overeenkomst met de eigenaren van Klein Oekelsestraat 7 te Rijsbergen is gesloten. Deze overeenkomst wordt buiten deze procedure uitgevoerd en niet in de openbaarheid gebracht.