

GEMEENTE ROOSENDAAAL BESTEMMINGSPAN VROENHOUTSEWEG 3 TE ROOSENDAAAL

TOELICHTING

INHOUD

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer.....	5
2	GEBIEDSPROFIEL.....	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Huidige situatie plangebied	6
3	PROJECTPROFIEL.....	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Ruimtelijke structuur	9
3.3	Verkeer en parkeren	9
3.4	landschappelijke inpassing.....	10
4	BELEIDSKADER	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Rijksbeleid	11
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012	11
4.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	11
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro).....	13
4.3	Provinciaal beleid.....	14
4.3.1	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
4.3.2	Kwaliteitsverbetering landschap	16
4.4	Gemeentelijk beleid	17
4.4.1	Structuurvisie Roosendaal.....	17
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Bodem	18
5.3	Water	18
5.4	Cultuurhistorie	20
5.5	Archeologie	22
5.6	Natuur	23
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.8	Geluid.....	24
5.9	Externe veiligheid	25
5.10	Luchtkwaliteit	27
5.11	Geurhinder	27
5.12	Kabels en leidingen.....	28
5.13	Milieueffectrapportage	28

6	HET BESTEMMINGSPLAN.....	30
6.1	Plangrens	30
6.2	De verbeelding	30
6.3	De regels	30
7	HAALBAARHEIDSASPECTEN	31
7.1	Financieel-economische haalbaarheid	31
7.2	Grondexploitatie	31
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	32
7.3.1	Procedure	32
7.3.2	Overleg en inspraak	32
7.3.3	Vaststellingsprocedure.....	33

GEMEENTE ROOSENDAAL BESTEMMINGSPLAN VROENHOUTSEWEG 3 TE ROOSENDAAL

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is eigenaar van de woning aan de Vroenhoutseweg 3 te Roosendaal. Deze woonboerderij is van het traditionele type, waarbij de voormalige stalruimte onder één kap gerealiseerd was met de voormalige bedrijfswoning. De voormalige bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning. Betrokkene wil de voormalige stalruimte bij zijn woning trekken. Dat is volgens de geldende bestemmingsregels niet mogelijk. Het betreft echter een monumentale boerderij, waarvan het behoud dringend gewenst is. Daarom heeft het gemeentebestuur besloten om het bestemmingsplan aan te passen en de gewenste uitbreiding van de woonruimte toe te staan.

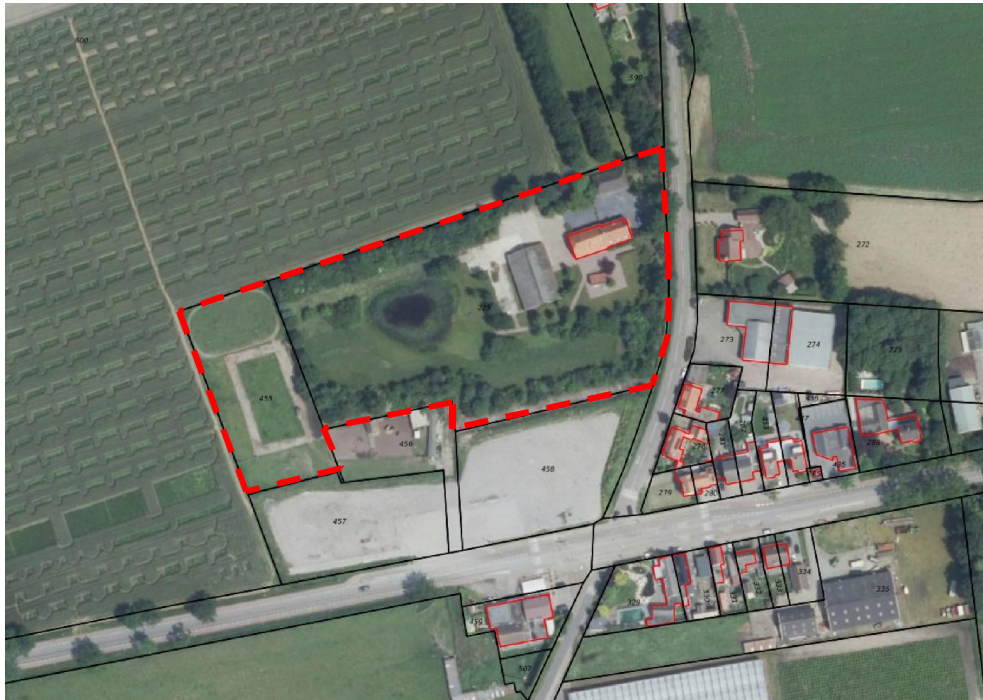
De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal-Nispen" en heeft daarin de bestemming Agrarisch. Er is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bestaande, voormalige bedrijfswoning ligt. Het huidige perceel is geheel aangeduid als agrarisch bouwvlak. Betrokkene wil de bebouwing uitsluitend voor woondoeleinden gebruiken, waartoe omzetting naar de bestemming Wonen gewenst is.

Deze toelichting is deel gebaseerd op de voorverkenning "Ontwikkelingsmogelijkheden Vroenhoutseweg 3, Roosendaal" d.d. 02 02 2020 van Rob Wagemakers Planning en Landschap.



Figuur 1 - Situering plangebied - de locatie ligt in het buurtschap Boeiink in het buitengebied van Roosendaal.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

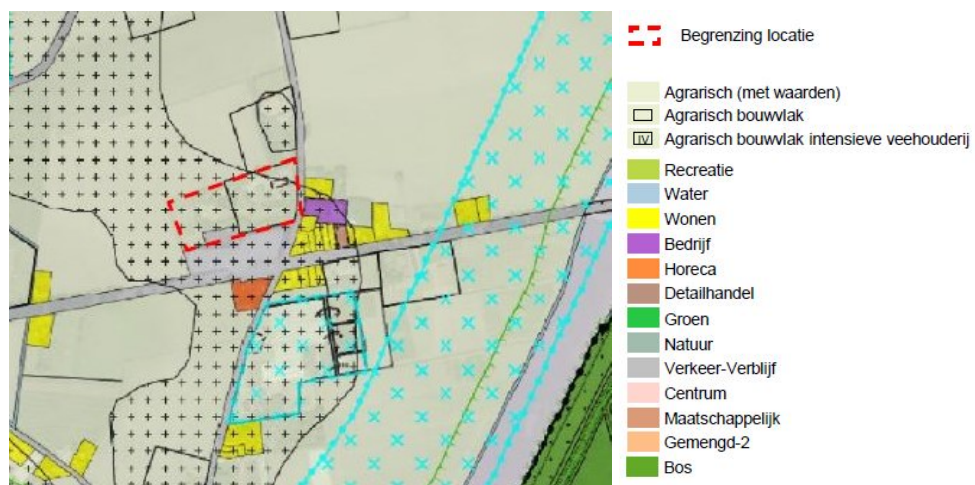


Figuur 2 - Luchtfoto van het plangebied; het plangebied is rood omrand (bron: Google earth)

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Roosendaal. Voorliggend plangebied is gelegen ten westen van de Vroenhoutseweg en ten noorden van de Wouwbaan, de hoofdverbinding tussen de kernen Roosendaal en Wouw.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal-Nispen".



Figuur 3 - Vigerende bestemmingsplan; het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'; ter plaatse is agrarisch bouwvlak aangegeven.

Binnen het plangebied gelden twee bestemmingen. Het gehele perceel is bestemd tot “Agrarisch met waarden”. Daarnaast geldt op het grootste deel van het gebied de dubbelbestemming “Waarde archeologie”. Binnen het eerstgenoemde bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven. Het hoofdgebouw heeft de specifieke bouwaanduiding “Monument”.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel beschreven van de omgeving waarin het planvoornemen plaats gaat vinden. Allereerst wordt de gemeente Roosendaal en de kern Roosendaal nader toegelicht, waarna ingezoomd wordt op het huidige gebruik van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel van het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu)aspecten.

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven, aan de hand van een korte beschrijving van de huidige inrichting en het gebruik van het plangebied. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roosendaal tussen de kern Wouw en de stad Roosendaal. De locatie wordt omgeven door agrarische percelen, en ligt op een afstand van circa 500 meter t.o.v. de Rijksweg A58. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een verhard (parkeerterrein) en daarna de Wouwbaan. De oostzijde van het perceel wordt begrenst door de Vroenhoutseweg. Op de locatie zijn een viertal bouwwerken aanwezig. Het gaat hierbij om de woonboerderij, een varkensstal en een kippenhok en een garage. Het voornemen is om de varkensstal te slopen waardoor er ruimte ontstaat voor de bouw van een nieuw bouwwerk dat het historisch ensemble versterkt.

2.2 Huidige situatie plangebied

Bebouwingsstructuur

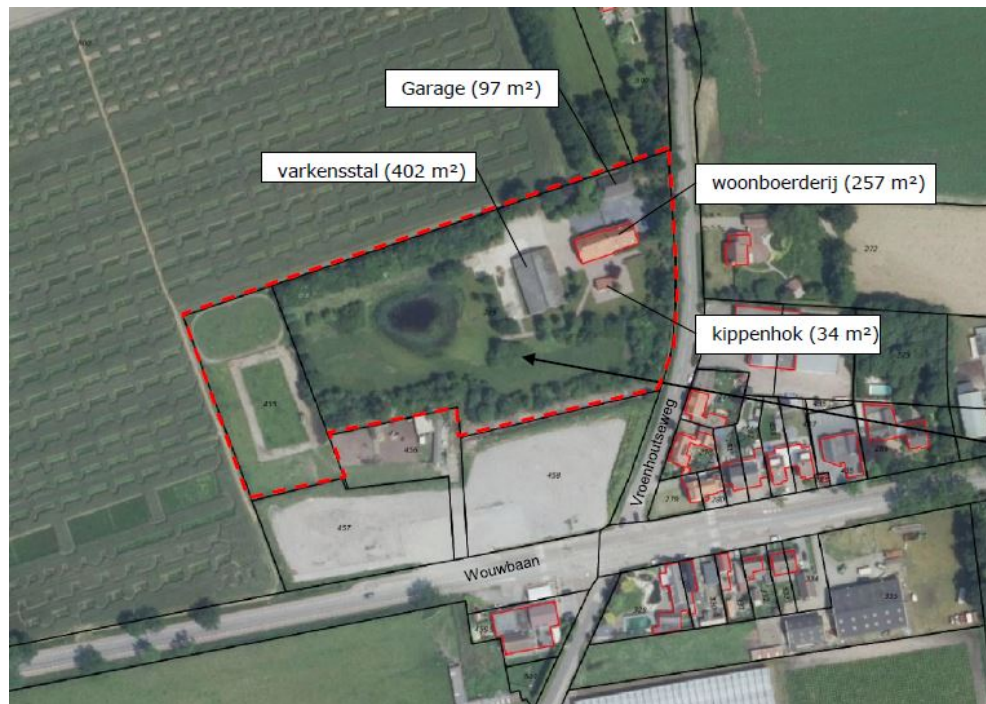
De bestaande woning in het plangebied maakt deel uit van een bebouwingslint langs de Vroenhoutseweg, dat onderdeel is van het buurtschap Boeiink.



Figuur 4 - Bestaande woning, gezien vanaf de Vroenhoutseweg (bron: Google Streetview).



Figuur 5 - Bestaande woning, gezien vanaf de Vroenhoutseweg (bron: Google Streetview).



Figuur 6 - Bestaande situatie (bron: Google earth, Rob Wagemakers, 2020).



Figuur 7 - Bebouwingsensemble gezien vanuit het oosten (Bing Maps, vogelperspectief).

Groenstructuur

Het gebied maakt deel uit van een groene zone tussen de kernen Roosendaal en Wouw in.

Ontsluitingsstructuur en parkeren

De bestaande woning wordt ontsloten via de Vroenhoutseweg, een tweebaans plattelandsweg.

Het parkeren voor de betreffende woning vindt geheel op eigen terrein plaats.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de planopzet van voorliggende ontwikkeling uiteengezet, evenals de stedenbouwkundige structuur. Het betreft hier een beschrijving van het beoogde programma van de ontwikkeling en de verschillende structuren die de herontwikkeling vorm gaan geven. Als laatste wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.



Figuur 8 - De locatie is omzoomd door groenelementen en past daardoor goed in de landelijke structuur van de omgeving.

3.2 Ruimtelijke structuur

Programma

De bestaande woning zal worden uitgebreid in de bestaande aangebouwde schuur. Zowel de bestaande woning als de bestaande schuur zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Alle noodzakelijke verbouwingen zullen inpandig plaatsvinden. Daarvoor zal een omgevingsvergunning benodigd zijn, waarbij de invloed op de monumentale waarden nader worden beoordeeld. Er vindt geen woningsplitsing plaats.

In het vigerende bestemmingsplan is, kortweg, bepaald dat de maximale inhoud van een woning 750 m³ mag zijn. Door het verbouwen van de voormalige stalruimte tot woongelegenheid, wordt de inhoud groter en komt boven de 750 m³ uit.

3.3 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

De gemeente Roosendaal heeft in haar 'Nota Parkeernormen' uniforme parkeernormen vastgelegd die een duidelijke richting geven aan de mate van faciliteren van parkeervoorzieningen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De

Nota Parkeernormen is onderdeel van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2006 - 2016.

Beoordelingskader

Door de gevraagde vergroting van de inhoud van de woning, worden de beoordelingscriteria uit de nota parkeernormen (ligging buiten de centrumring, koopwoning, hoge prijsklasse) niet veranderd. De parkeernorm is en blijft: minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er zijn momenteel 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en die blijven er. Daarom wordt voldaan aan de parkeernormering.

Verkeersgeneratie

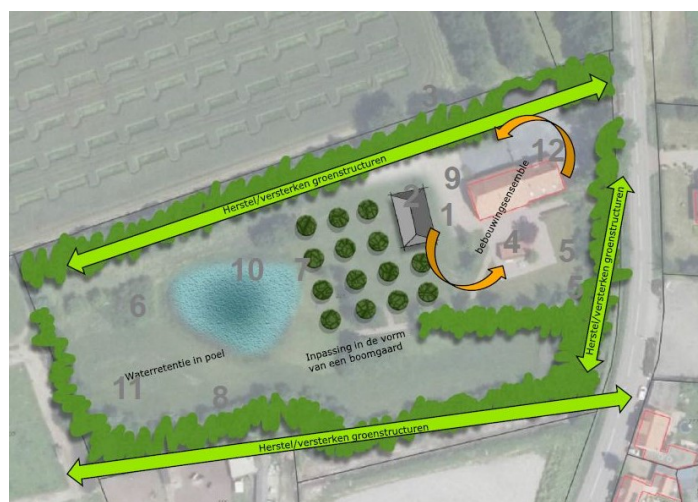
De geprojecteerde vergroting van de inhoud van de woning heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen, dat daardoor niet zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.4 landschappelijke inpassing

Gezien de ligging van de locatie in het buitengebied dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing middels een erfinrichtingsplan. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak. De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak wordt gerealiseerd op basis van het door een deskundige ontwerper (Rob Wagemakers Planning en Landschap) opgesteld erfbeplantingsplan, dat is weergegeven in Figuur 9 en bijlage 1 bij de regels. Middels de anterieure overeenkomst zal de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd worden. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.



Binnen de kwaliteitsverbetering worden de volgende onderdelen opgenomen:

- 1 Sloop van de varkensstal 402 m2
- 2 Verwijderen ca 200 m2 verharding
- 3 Landschappelijk structuren uit de omgeving worden doorgezet op het perceel.
- 4 De cultuurhistorie en archeologische waarde wordt versterkt,
- 5 Herstellen boeren erf met boerentuin en hagen
- 6 Aanleg van karakteristieke landschapselementen op basis van de natuurdoeltypen
- 7 Aanleg boomgaard met fruitbomen
- 8 Aanleg bomenrijen als verlenging van het landschap
- 9 Aanleg retentie van verharding en gebouwen
- 10 Aanleg poel met vegetatie aan de randen
- 11 Aanleg bloemrijk grasland.
- 12 Herstel boerderij met erf en ingang

Figuur 9 - Landschapsplan: Maatregelen voor kwaliteitsverbetering en historische inpassing (Bron: Rob Wagemakers Planning en Landschap, zie ook bijlage 1 bij de regels).

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De provincies en gemeenten krijgen in het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Deze overheden zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is gesitueerd in het buitengebied en buiten een gebied waar van rijkswege een ruimtereservering geldt. Het planvoornemen betreft het omzetten van een agrarische bedrijfsfunctie in een woonfunctie en het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning. Dat is niet strijdig met het rijksbeleid.

Conclusie

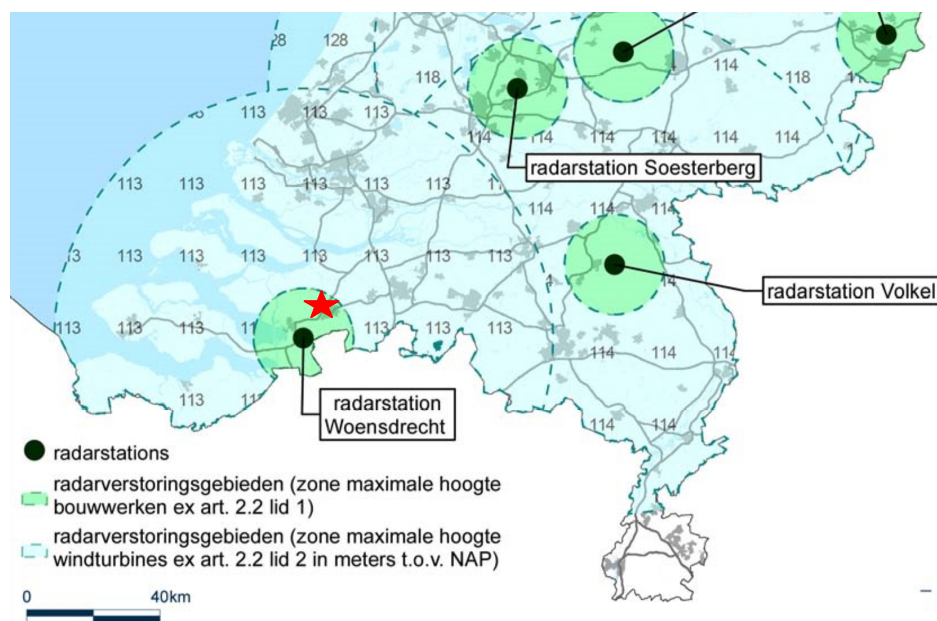
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

4.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro), 2012

Toetsingskader

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische Hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaagen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.



Figuur 10 - Radarverstoringsgebieden; het plangebied (aangeduid met een rood sterretje) is gelegen binnen het gebied ex art. 2.2, lid 1.

Beoordeling

In het radarverstoringsgebied van de radarstation Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een vrijwaringszone.

Binnen de vrijwaringszone moeten bouwwerken lager zijn dan 48 m +NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m op een afstand van 15 km van de radarantenne (4,33 m/km). Het plangebied ligt ongeveer 9,25 km van het radarstation Woensdrecht. De maximale bouwhoogte bedraagt er dus 88 m +NAP. Het terrein ligt op 4,80 m +NAP (bron: AHN2). Dat wil dus zeggen dat de maximale bouwhoogte voor de vrijwaringszone 83,20 m is. In de bestemmingsvoorschriften is de maximale bouwhoogte gesteld op 10,00 m zonder ontheffingsmogelijkheid. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze regel. De vrijwaringszone moet wel in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit het radarverstoringsgebied vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en het Rarro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De ladder houdt in dat er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en indien blijkt dat sprake is van een behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor 'stedelijke ontwikkeling', als opgegeven in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, in beginsel is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de 'omstandigheden van het geval' en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Recente jurisprudentie toont aan dat een ruimtelijke ontwikkeling van tien nieuwe woningen, niet dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dat betekent dat het vergroten van een enkele bestaande woning zeker niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542).

Conclusie

De planontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en voldoet aan de uitgangspunten.

4.3 Provinciaal beleid

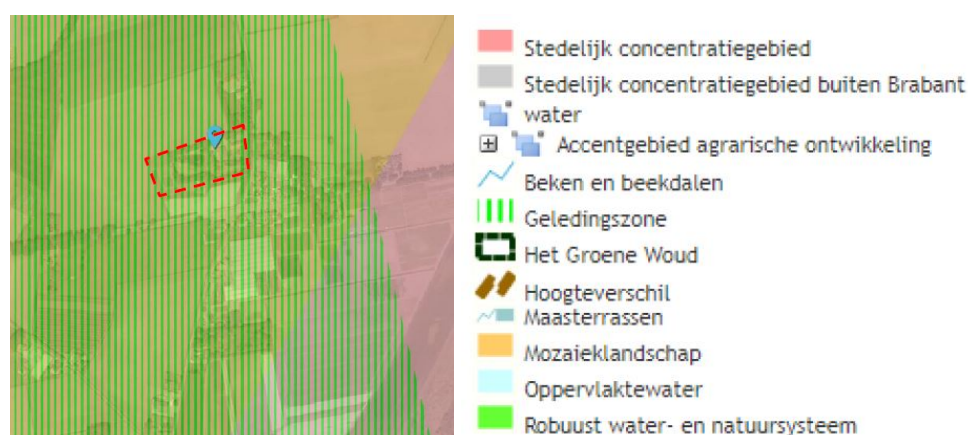
4.3.1 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Inleiding

In de Interim Omgevingverordening Noord-Brabant (hierna: lov) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Structuren

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De locatie is gelegen binnen de aanduiding geleidingszone. De geleidingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.



Figuur 11 - Structurenkaart - het plangebied (binnen de rode stippellijn) is aangegeven als "Geledingszone".

Stedelijke ontwikkeling

In de Omgevingsverordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen. Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. Het initiatief dient aan te sluiten bij de verordening. Daarnaast zijn nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied waarbij sprake is van uitbreiding van het ruimtebeslag of van veel extra bebouwing en die een duidelijke impact kunnen hebben op het landschap, alleen mogelijk als deze gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Ontwikkelingen moeten zo gestuurd worden dat ze de kwaliteit van het landschap niet aantasten maar versterken. Ook geldt als basisvoorwaarde dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' is de locatie aangeduid als gelegen buiten de bekende stedelijke aanduidingen. Dit beperkt de mogelijkheden tot nieuwbouw. Het planvoornemen heeft echter geen betrekking op het plegen van nieuwbouw.

Cultuurhistorie

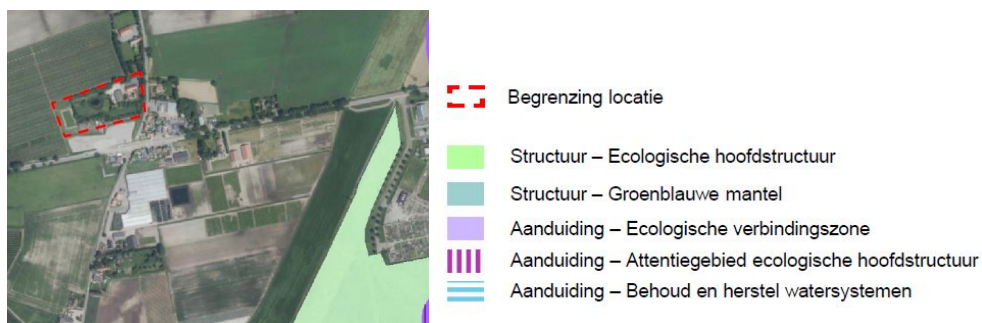
De cultuurhistorische - en aardkundige waarden die binnen de provincie aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van deze aanwezige waarden. Het doel is het behoud en de bescherming van deze waarden te verzekeren. De gemeenten hebben grote vrijheid om zelf vorm te geven aan de wijze van bescherming. Tevens zijn er specifieke beschermingsregels voor aangewezen cultuurhistorisch waardevolle complexen, zoals kloostercomplexen en oude landgoederen. Op de themakaart 'cultuurhistorie' is de locatie aangeduid als gelegen buiten de cultuurhistorische structuren. Wel ligt nabij de locatie het aardkundig waardevol gebied 'Smalle Beek'. Dit gebied kenmerkt zich door een stelsel van kleide beekdalen dan naar Noord-Brabantse normen opvallend diep is ingesneden onder invloed van de aanwezigheid van stugge kleien van Formatie van Waalre in de ondergrond.

Agrarische ontwikkeling

Op deze kaart staan de structuren en aanduidingen rond landbouw en windturbines. Op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' is de locatie aangeduid als gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

Natuur en landschap

De kwaliteiten op het vlak van natuur en ecologie zijn vastgelegd in de ecologische hoofdstructuur, het Natuurnetwerk Brabant. Een provinciaal belang is de bescherming en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De ruimtelijke ontwikkeling verhoudt zich tot de doelstelling van het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast is het wenselijk om voor gebieden grenzend aan de NNB een bebouwingsvrije afstand (buffer) aan te houden. Dit in verband met de (mogelijke) versturende effecten op de natuurwaarden als gevolg van de bouw en het toekomstig gebruik. De afstand tot het dichtstbij gelegen onderdeel van de NNB bedraagt 560 m.



Figuur 12 - Natuur en landschap - de locatie ligt niet ver van een onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (voorheen: ecologische hoofdstructuur).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

Voor de locatie en het beoogde gebruik daarvan, zijn daarnaast de volgende bepaling relevant.

De lov bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording moet bevatten waarin wordt aangetoond dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid; en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Verwezen wordt naar bijlage 1 van de regels, waarin het landschapsplan voor deze locatie is opgenomen.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3.2 Kwaliteitsverbetering landschap

Toetsingskader

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Voor stedelijke ontwikkelingen bestond deze rood-met-groen koppeling al langer. Deze is nu ook opgezet voor het buitenstedelijk gebied.

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. De notitie biedt dan ook ruimte voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel is er een eenduidige regeling opgenomen voor de regio West-Brabant.

In de notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van

nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Beoordeling

In dit geval zijn er twee onderdelen in het onderhavige plan aan de orde:

- a. Het gebruiken van de voormalige bedrijfsruimte als woonfunctie, i.c. het vergroten van het volume van de woning boven de 750 m³;
- b. Het veranderen van de agrarische bestemming van de gebouwen naar een burgerwoonfunctie.

Onderdeel b. valt in dit geval onder categorie 1, omdat het pand cultuurhistorische waarde heeft:

- *Vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in monumentale/karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 6.7 en 7.7 lid 3 onder b Vr);*

Onderdeel a. zou ook onder categorie 1 hebben gevallen, als de inhoud niet boven de 750 m³ was gekomen. Nu dat wel het geval is, valt de onderhavige ontwikkeling onder categorie 2. Dat betekent dat landschappelijke inpassing noodzakelijk is. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd door een deskundig bureau (zie bijlage 1 van de regels).

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Roosendaal

Toetsingskader

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening legt de gemeente in een structuurvisie de hoofdlijnen van een voorgenomen ontwikkeling van (een deel van) haar grondgebied vast en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. In de structuurvisie geeft de gemeente aan wat ze willen op hun grond- of deelgebied (gewenste ontwikkeling van het gebied). Aan de aanduidingen op de structuurvisiekaart kunnen geen rechten worden ontleend. De nieuwe functie dient te passen binnen toekomstige (gewenste) ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Door zorgvuldig en zuinig om te gaan met het ruimtegebruik in het landelijk gebied dient de bouwmogelijkheid zich te beperken tot plaatsen waar de nieuwe bebouwing een kwaliteitsimpuls kan leveren aan het landschap. Daar waar deze kwaliteitsimpuls gerealiseerd kan worden, is het van belang de gebiedskenmerken uit de Structuurvisie toe te passen. Een aandachtspunt uit de structuurvisie Roosendaal 2015 luidt: De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving; De gemeente Roosendaal geeft aan dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor een gebied of de omgeving.

Beoordeling

De locatie is gelegen buiten de stedelijke contour (in het buitengebied) in de cultuurhistorische hoofdstructuur. Het planvoornemen past goed binnen de in dit gebied voorgestane gemeentelijk beleid.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: ‘bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen’. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tevens moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r.

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde planvoornemen heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het planvoornemen wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 3 zijn deze in hun samenhang toegelicht. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Eventuele onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Gelet op het feit dat alle veranderingen in pandig plaatsvinden, dan wel een juridisch-bestuurlijke achtergrond hebben, is het niet noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast,

watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het tot stand komen van deze paragraaf is overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Waterschapsbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Onderzoek

Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen ten westen van de kern Roosendaal. De locatie is als woonperceel in gebruik, maar heeft formeel nog een agrarische bestemming. De locatie is gelegen op de zandgronden aan de rand van het Brabantse zand (fluvioperiglaciaal zand, Formatie van Kedichem). Daarop zijn dekzanden afgezet (formatie van Twente, dunner dan 2 m) (gegevens ontleend aan de Geologische kaart van Nederland, Haarlem, 1980).

De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Hoewel voor zover bekend in de directe omgeving geen particuliere grondwateronttrekking plaatsvindt, is gezien de landelijke omgeving een particuliere onttrekking van grondwater niet uit te sluiten. Gegevens hieromtrent zijn echter niet beschikbaar.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 49 Oost, 1982) bestaat de bodem ter plaatse uit laarpodzolgronden in lemig fijn zand. Deze gronden hebben een dunne humeuze bovenlaag.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is Grondwatertrap VI aanwezig. Daar ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand 40-80 cm onder maaiveld, de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld. Er zijn in de bestaande situatie geen gevallen van wateroverlast bekend.

Geplande veranderingen

Het beoogde plan voorziet in de inpandige verbouwing van een voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde schuur. Er vindt geen vergroting van het hoofdgebouw, bouw van een nieuw bijgebouw of aanleg van extra terreinverharding plaats. De oppervlakte verharding in het plangebied verandert daardoor niet, waardoor ook geen extra watervoorzieningen noodzakelijk zijn.

Huishoudelijk afvalwater (vuil water)

Het huishoudelijk afvalwater wordt nu reeds afgevoerd middels de bestaande aansluiting op de aanwezige riolering in de Vroenhoutseweg, overeenkomstig de voorwaarden van en in overleg met de rioolbeheerder. Ook hierin vindt geen verandering plaats.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook in een bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. In het voorafgaande is al aangegeven dat de beoogde planherziening een verandering op watergebied inhoudt en op welke wijze dit gepland is. Het overleg met de waterbeheerder(s) is onderdeel van deze watertoets. De watertoets wordt uitgevoerd tijdens het overleg met het waterschap.

5.4 Cultuurhistorie

Gebiedsbeschrijving

Algemeen

De locatie is gelegen nabij de stad Roosendaal in de gemeente Roosendaal.

Ontwikkeling van het gebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Boeiink, een van de buurtschappen in het gebied Wouw-Roosendaal die in de Late Middeleeuwen ontstaan zijn op dit, naar de toenmalige verhoudingen, vruchtbare landbouwgebied. Daardoor ontwikkelden zich hier flinke boerderijen, waarvan de onderhavige er een was. In 1825 werd de Wouwbaan aangelegd als onderdeel van de verharde weg Bergen-op-Zoom - Prinsenhage - Breda. Daardoor ontstond er enige niet-agrarische bebouwing nabij het kruispunt met de Vroenhoutseweg.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

De onderhavige woonboerderij is sinds 2009 een gemeentelijk monument. Op de gemeentelijke monumentenlijst is het gebouw als volgt omschreven:

“De voormalige boerderij aan de Vroenhoutseweg 3 is verbouwd tot woonboerderij en bestaat uit een voormalige boerderij een aan naastgelegen wagenhuis/varkenshok uit 1935. De overige opstallen op het terrein zijn niet beschermenswaardig.

Deze langgevelboerderij is in het vierde kwart van de 19e eeuw gebouwd en staat op een diep, rechthoekig grondvlak en omvat een begane grond, een zolderverdieping en een zolder onder een zadeldak waarvan de nok haaks op de straat staat. De nok wordt bij de voorgevel door de oorspronkelijke, gemetselde

schoorsteen doorbroken en ter plaatse van de brandmuur bevindt zich een schoorsteen. Het dak is met rode Muldenpannen gedekt. In het linker dakvlak bevinden zich drie dakramen en in het rechter dakvlak een dakkapel en een dakraam.

De voorgevel en de zijgevels zijn met gele baksteen in kruisverband gemetseld, platvol gevoegd en hebben een gepleisterde plint. De gevel ter hoogte van de voormalige stal is in 1945 en de achtergevel is in 1995 vernieuwd. Het wagenhuis is in 2003 gerestaureerd en verbouwd tot kantoor/garage. De gevelopeningen op de begane grond hebben een hardstenen lekdorpel en een strekkenlaag, ter hoogte van de verdieping hebben deze een lekdorpel en een rollaag. De ramen zijn bij de verbouwing tot woonboerderij vernieuwd.

De voorgevel (Kopse gevel evenwijdig aan de Vroenhoutseweg) heeft op de begane grond een venster dat kan worden geblindeerd met houten luiken en dat de opkamer markeert. Ter hoogte van de zolderverdieping bevinden zich drie vensters. De gevel wordt afgesloten met vlechtingen en over de gevel zijn ankers zichtbaar. De toegang wordt gevormd door een houten deur en een ongedeelde bovenlicht. Het venster naast de deur is voorzien van houten rolluiken. Over dit geveldeel zijn ankers zichtbaar ter hoogte van de kelder en opkamer en de gevelbeëindiging. Ter hoogte van de voormalige stal bevinden zich twee boogvormige gevelopeningen waarin nieuwe kozijnen zijn geplaatst. Ook over dit geveldeel zijn ankers zichtbaar. De geveldelen worden afgesloten met een bakgoot op beugels.

De linker zijgevel heeft ter hoogte van het woongedeelte vier vensters die kunnen worden geblindeerd met houten luiken. Ter hoogte van de voormalige stal bevinden zich twee segmentboogvormige gevelopeningen, een met twee houten opgeklampte deuren en een met een houten opgeklampte deur. Voorst is een gevelopening met openslaande deuren gemaakt bij de verbouwing tot woonboerderij. De gevels worden afgesloten met een bakgoot op beugels en over deze gevel zijn ankers zichtbaar.

In de rechter zijgevel bevinden zich van links naar rechts tot de brandmuur een kelderraam op maaiveldniveau, een muurdam met een pomp, een toegang met ongedeelde bovenlicht en een venster. Over de gevel zijn ankers zichtbaar en de gevel wordt afgesloten met een geprofileerde bakgoot.

De achtergevel is in 1995 vernieuwd."

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voor het overige geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin zijn panden aangewezen als MIP-object.

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

De aanwezige cultuurhistorische waarden bestaan niet alleen uit het gemeentelijk monument, maar ook uit het stedenbouwkundig/landschappelijke

ensemble waar het monument deel van uitmaakt, bestaande uit een voormalig landbouwerf met veel groen in een eeuwenoud buurtschap aan een landelijke ontsluitingsweg. Het planvoornemen bestaat uit het formaliseren van het feitelijk gebruik als burgerwoning en het in gebruik nemen van de voormalige aangebouwde landbouwschuur voor burgerbewoning (geen woningsplitsing).

Het onderhavige plan ondersteunt het behoud van de aanwezige monumentale waarden en het in bijlage 1 van de regels opgenomen landschapsplan verbetert de landschappelijk-stedenbouwkundige waarden.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden.

5.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Deze wet is sinds 1 juli 2016 deels opgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Gemeente moeten daarnaast archeologieparagrafen opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het ‘bodemarchief’ zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Roosendaal een Erfgoedverordening opgesteld. De Erfgoednota bestaat onder andere uit een archeologische verwachtingenkaart en een advies archeologische beleidskaart. Om de aanwezige archeologische waarden te beschermen is bij nieuwe ontwikkelingen archeologisch onderzoek verplicht; hiervoor zijn diverse typen gebieden (naar gelang de verwachting van waarden) vastgesteld.

Beoordeling

Volgens het vigerende archeologiebeleid van de gemeente Roosendaal rust er op het plangebied de dubbelbestemming Waarde Archeologie. Bij een bodemverstoring geldt er een onderzoeksplicht. Dat is hier niet het geval. Alle bouwwerkzaamheden vinden inpandig plaats en er zijn geen graafwerkzaamheden gepland. Daarom behoeft voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen heeft geen negatieve invloed op archeologische waarden.

5.6 Natuur

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming, bevat regels ter bescherming van natuur en landschap. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. De Beschermd Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aanwezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Dit betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling gebiedsbescherming en stikstofdepositie

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Brabantse wal, dat op circa 6 km afstand ligt. De gemeente Roosendaal gaat uit van het standpunt dat alles op meer dan 5 km van een Natura 2000 netwerk uitkomt op 0,00 zodat er geen Aeries-berekening opgesteld hoeft te worden. Daarbij komt nog eens dat het hier slechts om de verbouwing van een bestaande woning gaat. Deze ruimtelijke ingreep is dan ook niet als bezwaarlijk te beoordelen.

Wat betreft het dichtstbijzijnde natuurwerk Nederland en of EHS ligt op circa 560 meter afstand. De effecten van de werkzaamheden, het verbouwen van een aangebouwde schuur, zijn van dusdanige kleine aard dat zij geen negatief effect hebben op de bestaande waarden van het natuurnetwerk.

Toetsingskader flora en fauna

Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beoordeling

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat er in de te verbouwen schuur geen beschermde diersoorten, bijvoorbeeld vleermuizen en/of boerenwaluwen of andere vogels voorkomen. Daarom is een quickscan flora en fauna noodzakelijk.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik

gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Omgevingstype

Het plangebied is te kenschetsen als 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van planvoornemen is een interlokale verbindingsweg aanwezig, terwijl er ook diverse niet-agrarische functies aanwezig zijn. Een gemengd gebied is volgens de VNG-publicatie een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren tot het omgevingstype gemengd gebied.

In een gemengd gebied is de zonegrootte voor categorie 1: 0 m; voor categorie 2: 10 m en voor categorie 3.1: 30 m.

Beoordeling

In de omgeving zijn diverse niet-agrarische bedrijfsbestemmingen aanwezig. Binnen een straal van 500 m bevinden zich, behalve 3 agrarische bouwblokken, ook nog 3 niet-agrarische bedrijven:

Tabel 1 - (niet-agrarische) bedrijfsfuncties					
SBI-code 2008	adres	omschrijving	Cat.	afstand	
				vereist	Werkelijk
18129	Vroenhoutseweg 2b	Drukkerij	2	10 m	36 m
8621	Wouwbaan 216	Paramedische praktijk	1	0 m	96 m
563	Wouwbaan 165	Horeca-4 *)	2	10 m	142/136 m (bestaand/nieuw)
*) volgens vigerend bestemmingsplan					

Het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf is gelegen tegenover de planlocatie. Het betreft een drukkerij.

Uit tabel 3 blijkt, dat geen van de afstandscirkels de bestaande woning binnen het plangebied raakt. De uitbreiding van de woning vindt plaats aan de achterzijde. Ten opzichte van de genoemde bedrijfsfuncties betekent dit dat de uitbreiding verder van het bedrijf Vroenhoutseweg 2b en Wouwbaan 216 af komt te liggen. In het geval van Wouwbaan 165 komt de woning weliswaar 6 m dicht bij het bedrijf te liggen (doordat de uitbreiding min of meer die kant op gaat), maar nog steeds ruim buiten de milieucirkel blijft.

Conclusie

De conclusie is dat er voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot milieuzonering niet-agrarische bedrijven.

5.8 Geluid

Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige functies. Bij de bouw van woningen dient aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaande woning aan de achterzijde. Daarbij wordt opgemerkt dat deze uitbreiding in het vigerende bestemmingsplan weliswaar niet mogelijk is qua aantal m³, maar wel qua locatie. In akoestische zin verandert dit bestemmingsplan dus niets aan het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De belangrijkste plichten voor de gemeente die een bestemmingsplan opstelt zijn:

- Ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10⁻⁶ risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10⁻⁶ contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.
- Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringenstrook met aanlegvergunningstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.

- De ruimtelijke reserveringen zijn binnen 5 jaar verwerkt in bestemmingsplannen.

In de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn de aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de rekenmethodiek opgenomen.

De regeling bevat de rekenmethodieken voor hogedruk aardgasleidingen, voor buisleidingen met aardolieproducten en voor chemicaliënleidingen. De rekenmethodiek voor chemicaliënleidingen is per 1 juli 2014 aan de regeling toegevoegd. In deze handleiding staat alle technische en inhoudelijke informatie die nodig is om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te bepalen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving risicovolle bedrijven of andere veiligheidsrisico's zijn gelegen, is de risicokaart geraadpleegd. De risicokaart toont geen inrichtingen die een belemmering vormen voor voorliggende ontwikkeling.



Figuur 13 - Risicokaart - aangegeven zijn de risicocontouren van verschillende leidingen, transportassen en installaties in de omgeving van het plangebied (paars rondje); het plangebied ligt ruim buiten alle risicocontouren.

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. De rijkswegen, vaar- en spoorwegen zijn beoordeeld. De risicokaart geeft binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen transportassen weer die risicorelevant kunnen zijn voor het planvoornemen.

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Op een afstand van 466 m van het plangebied is een leidingenstraat gelegen. De locatie ligt buiten de risicocontour.

Conclusie

Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Advies Veiligheidsregio

Geadviseerd wordt om ten aanzien van het aspect externe veiligheid het advies van de Veiligheidsregio te vragen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Onderzoek

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht. Er is geen toename van het aantal verkeersbewegingen, doordat het uitsluitend een uitbreiding van een bestaande woning betreft.

Verder is met het oog op een beoordeling van het woon- en leefmilieu ter plaatse gekeken naar de situatie van de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is sprake van een bestaande woonfunctie, die enigszins vergroot wordt. Er heeft een beoordeling plaats gevonden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de woning aan de Vroenhoutseweg 3 zijn $x = 98.288$, $y = 393.953$. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM toont ter hoogte van de vervangende woning, de volgende achtergrondconcentraties:

Tabel 4 - Achtergrondconcentraties luchtkwaliteit			
jaar	PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	PM2,5 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	NO ₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
2019	16,99 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	9,476 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	17,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2020 (gegevens 2020)	17,25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	10,42 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	16,97 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2025 (gegevens 2020)	15,87 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	9,149 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	14,49 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2030 (gegevens 2020)	14,78 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	8,186 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	12,17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
grenswaarde	40,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	25,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO₂ van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Tevens wordt voldaan aan de PM2,5 grenswaarde van 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, zodat er sprake is van een kwalitatief voldoende woon- en leefmilieu ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.11 Geurhinder

Toetsingskader

Het aspect geur speelt in de nabijheid van het landelijk gebied een belangrijke rol. Bij de beoordeling van dit aspect wordt onderscheid gemaakt tussen:

- de algemeen geldende vaste afstanden,
- de vaste afstanden voor niet intensieve veehouderijen en
- geur individuele veehouderijen (Wet geurhinder en veehouderij; Wgv).

Verder moet het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie en de

eventuele beperkingen voor omliggende veehouderijen in beeld te worden gebracht (Wet ruimtelijke ordening; Wro).

Onderzoek

De planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Het betreft een bestaande woonlocatie.

5.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Sommige soorten leidingen zijn planologisch relevant, omdat zij een beperking kunnen inhouden voor de ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving:

- a. hoogspanningsverbindingen (50 kV en hoger);
- b. buisleidingen:
 - voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
 - voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
 - met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
 - voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.13 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

planMER

Gemeenten en provincies moeten per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen en is het opstellen van een MER noodzakelijk.

Grensoverschrijdende milieugevolgen

Op 25 februari 1991 is het VN-verdrag over grensoverschrijdende milieueffectrapportage tot stand gekomen. Het verdrag is op 10 september 1997 in werking getreden. Kern van het verdrag is dat, in het geval van mogelijke grensoverschrijdende milieugevolgen, het publiek en autoriteiten in het buurland op dezelfde wijze en tijd worden betrokken bij de m.e.r.-procedure als de autoriteiten en het publiek in Nederland.

Aanmeldnotitie Vormvrije MER-beoordeling

Sinds 16 mei 2017 is een aanmeldnotitie bij een vormvrije MER-beoordeling nodig wanneer sprake is van een zg. vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf; dat betekent dat ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan een aanmeldnotitie nodig is. Indien de gemeente zelf initiatiefnemer is, hoeft deze geen aanmeldnotitie op te stellen.

Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied worden de uitbreiding van een woonfunctie mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft.

Het plangebied ligt op een afstand van 6,93 km van de grens met België. Omdat het voorgenomen plan niet MER-plichtig is, is er ook geen sprake van grensoverschrijdende effecten.

Conclusie

Er zijn van het project geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 HET BESTEMMINGSPLAN

Het Bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Een en ander is opgesteld overeenkomstig de standaarden die daarvoor gelden en de gemeentelijke afspraken.

6.1 Plangrens

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het gehele perceel waarop de huidige woning staat. Het deel van het plangebied waarbinnen de bestaande burgerwoning staat, krijgt de bestemming “Wonen-2”, overeenkomstig de systematiek van het Handboek actualisering bestemmingsplannen van de gemeente Roosendaal. De begrenzing van dat bestemmingsvlak wordt gelegd, dat de begrenzingen logisch. De rest van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch', dan wel 'Groen'.

6.2 De verbeelding

De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de opzet van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit bestemmingsplan
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden.
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.3 De regels

Omdat het een partiële herziening van het bestemmingsplan betreft, kunnen de regels van het moederplan, het bestemmingsplan buitengebied Roosendaal-Nispen, blijven gelden.

7 HAALBAARHEIDSASPECTEN

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderzoek

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor het vergroten van de inhoud van een bestaande burgerwoning. Verder wordt het agrarisch bouwblok ter plaatse geschrapt en wordt er de bestemming Wonen-2 aangebracht.

De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst.

Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

Conclusie

De financieel-economische uitvoerbaarheid is in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan getoetst. Er zijn geen aspecten gevonden die de uitvoerbaarheid onevenredig negatief beïnvloeden.

7.2 Grondexploitatie

Toetsingskader

De centrale doelstelling van de grondexploitatieregelingen zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de regeling is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

Beoordeling

De gemeente Roosendaal heeft in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken gemaakt over de bijdrage van de ontwikkelaars in de kosten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

Conclusie

Het verhalen van de kosten die de gemeente moet maken voor dit plan is geregeld in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst door de gebruikelijke inspraakprocedure van een bestemmingsplan te volgen. Deze procedure is aangegeven in artikel 36.2 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen.

7.3.1 Procedure

Omdat het planvoornemen de oprichting van een ruimte voor ruimtewoning omvat, is de procedure van planherziening (hoofdstuk 3 Wet ruimtelijke ordening) noodzakelijk.

7.3.2 Overleg en inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is toegezonden aan diverse instanties. Naar aanleiding daarvan zijn de volgende reacties binnen gekomen

Van de Provincie Noord-Brabant werd de volgende reactie ontvangen:

- a. Wij constateren dat het inpassingsplan niet specifiek juridisch is gekoppeld aan de planvoorschriften. De opgenomen voorwaardelijke verplichting voor realisering en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen is volgens de planregels (artikel 9.2) alleen maar van toepassing op de twee stukjes natuurbestemming aan de zijkant van het perceel. De inrichting van het gehele perceel gaat echter veel verder dan dat, mede gelet op de belevingswaarde van het cultuurhistorisch waardevol ensemble. Wij verzoeken u dan ook om de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de inrichting van het plangebied toe te passen op het gehele plangebied.

In de voorwaardelijke bepalingen werd inderdaad alleen verwezen naar de nieuwe groenbestemmingen. In de bijgestelde regels is verwezen naar het inpassingsplan en zijn alle opgenomen maatregelen genoemd (artikel 9.2 van de regels).

- b. Daarbij vragen wij ons overigens ook af wat de toegevoegde waarde is van de gelegde natuurbestemming op de twee stroken aan de buitenzijde.

Bij nader inzien is de gelegde natuurbestemming te zwaar en is in plaats daarvan de bestemming "Groen" aangegeven.

- c. Verder dient ook de sloop van de voormalige varkensstal en het verwijderen van de verharding te worden geborgd in de planregels als voorwaardelijke verplichting.

Zie a.

- d. Tot slot missen wij de aanduiding op de verbeelding dat binnen de woonbestemming maximaal 200 m² aan bijgebouwen is toegelaten (na sloop en eventuele gedeeltelijke terugbouw).

De opmerking dat er een aanduiding van maximaal 200 m² bijgebouwen moet worden opgenomen op de verbeelding is lastig te plaatsen, omdat dit al geregeld is in de regels 5.2.3 onder d. Uit vaste rechtspraak van de Raad van State volgt dat de planregels vóór de verbeelding gaan. Dus is het voldoende dat het in de planregels (artikel 5.2.3 onder d) is opgenomen.

7.3.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf xx tot en met xx ter inzage gelegen.

p.m.

.

's-Hertogenbosch, oktober 2020/januari 2021/juni 2021

CUIJPERS ADVIES
PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.