



Gemeente Breda

Bijlage 11 bij besluit
Z22018-005891-V1

V&L

Karkooi Landgoed Zoudtland

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Versie: augustus 2018

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en plangrenzen	3
1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel	6
2.1 Beschrijving projectgebied	6
2.2 Beschrijving projectprofiel	6
2.3 Kwaliteitsverbetering Buitenplaats Zoudtland	8
Hoofdstuk 3. Beleidskaders	9
3.1 Provinciaal beleid	9
3.2 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4. Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1 Archeologie	12
4.2 Bodem	13
4.3 Water	13
4.4 Flora en fauna	13
Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving	15
5.1 Omgevingsvergunning	15
Hoofdstuk 6. Overleg	16
6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	16
Hoofdstuk 7. Financiële uitvoerbaarheid	17

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Stichting tot behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen heeft in 2010 in opdracht van de huidige bewoners een toekomstvisie geschreven voor Buitenplaats Zoudtland te Breda. Het doel is om de historische tuin- en parkaanleg te versterken, het in standhouden van de structuurbepalende historische onderdelen, en wat is “vervaagd” te herstellen en weer leesbaar te maken. Het herstel van het oorspronkelijke ensemble van huis, Vlaamse schuur en voormalige boerderij/koetshuis is onderdeel van de toekomstvisie in dit beheerplan.

De boerderij en/of koetshuis is echter in de jaren '60 gesloopt vanwege de bouwvallige staat. Om het oorspronkelijk historische ensemble van de drie gebouwen weer leesbaar te maken is een bouwvolume gepland op de exacte plaats waar deze boerderij en/of koetshuis heeft gestaan. Initiatiefnemer is dan ook voornemens om een Karkooi (wagenschuur) te realiseren op deze locatie.

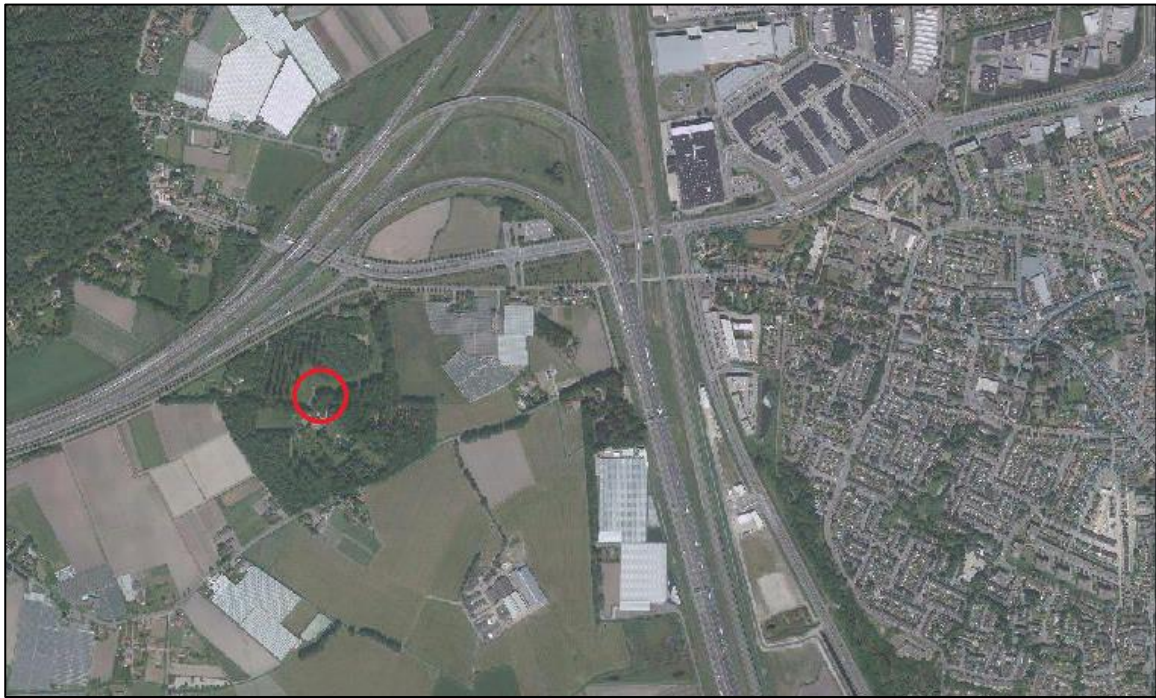
Het realiseren van de Karkooi past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het vergunnen van de gevraagde bebouwing en gebruik kan wel geschieden op basis van een projectafwijakingsbesluit (omgevingsvergunning) op grond van de Wabo. De wet schrijft voor dat een dergelijk verzoek vergezeld dient te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document voorziet hierin waarbij de relevante aspecten op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het projectgebied is gelegen op Buitenplaats Zoudtland aan de Zoudtlandseweg 9 in Breda. Deze buitenplaats ligt ten westen van Breda nabij knooppunt 'Princeville'.



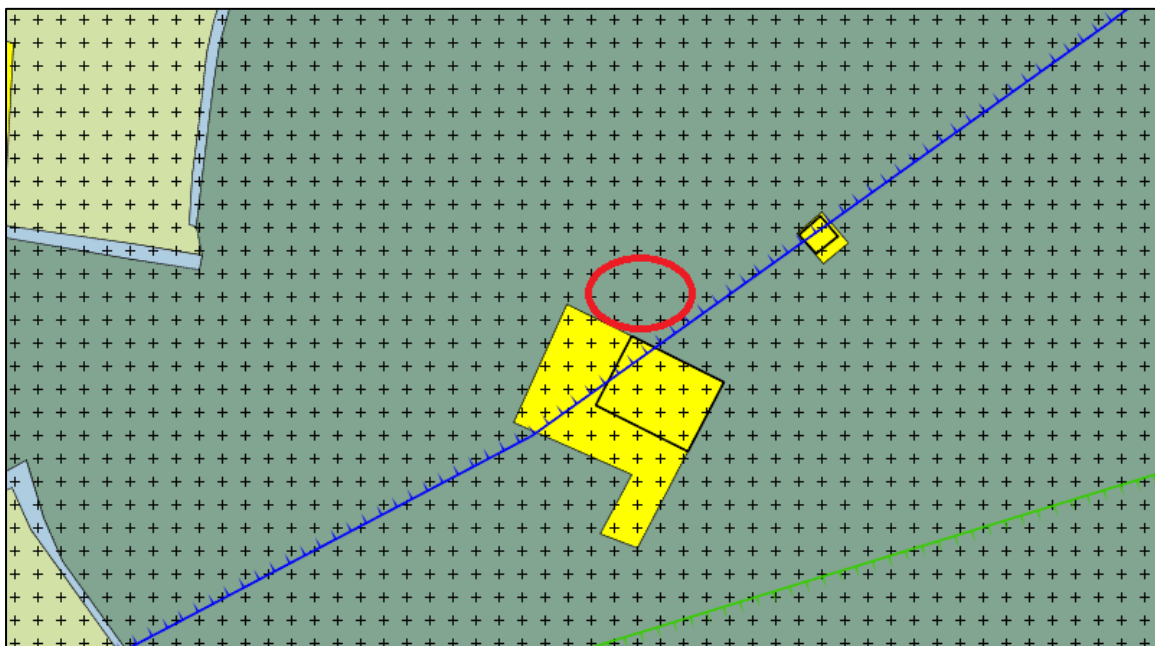
Luchtfoto globale ligging projectgebied (rood omlijnd).



Luchtfoto globale ligging projectgebied (rood omlijnd).

1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013', vastgesteld door de raad op 13 juli 2017. In het geldende bestemmingsplan is het projectgebied bestemd tot 'Natuur' en heeft het een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast geldt voor deze locatie de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperking veehouderij' en 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'.



Uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan (projectgebied globaal met rood aangegeven)

Binnen het projectgebied is de locatie nu bestemd voor de duurzame instandhouding van natuurgebieden en het behoud, herstel, versterking en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur- en hydrologische, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 1,50 meter mag bedragen.

Gelet op het vorenstaande past het realiseren van de Karkooi niet binnen deze bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken zal met een omgevingsvergunning afgeweken moeten worden van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de milieu- en omgevingsaspecten opgenomen, waaronder de stedenbouwkundige afweging. De juridische vormgeving van het projectbesluit is neergelegd in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op het overleg en de samenspraak. Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op de financiële uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Beschrijving projectgebied

De oudste geschiedenis van Buitenplaats Zoudtland gaat terug naar de zestiende eeuw. Zoudtland is beschermd op grond van de monumentenwet als “complex historische buitenplaats”. De kern van de buitenplaats wordt gevormd door het 18e eeuwse lanenstelsel en het hoofdhuis. Aan het eind van de oprijlaan ligt het hoofdhuis met de hiernaast gelegen Vlaamse schuur. Ten noorden van het hoofdhuis ligt een wandelbos met slingerpaden dat onderdeel is van een oudere parkaanleg. Verder bestaat de buitenplaats uit weilanden, kleine bosopstanden, een arboretum en een boomgaard.

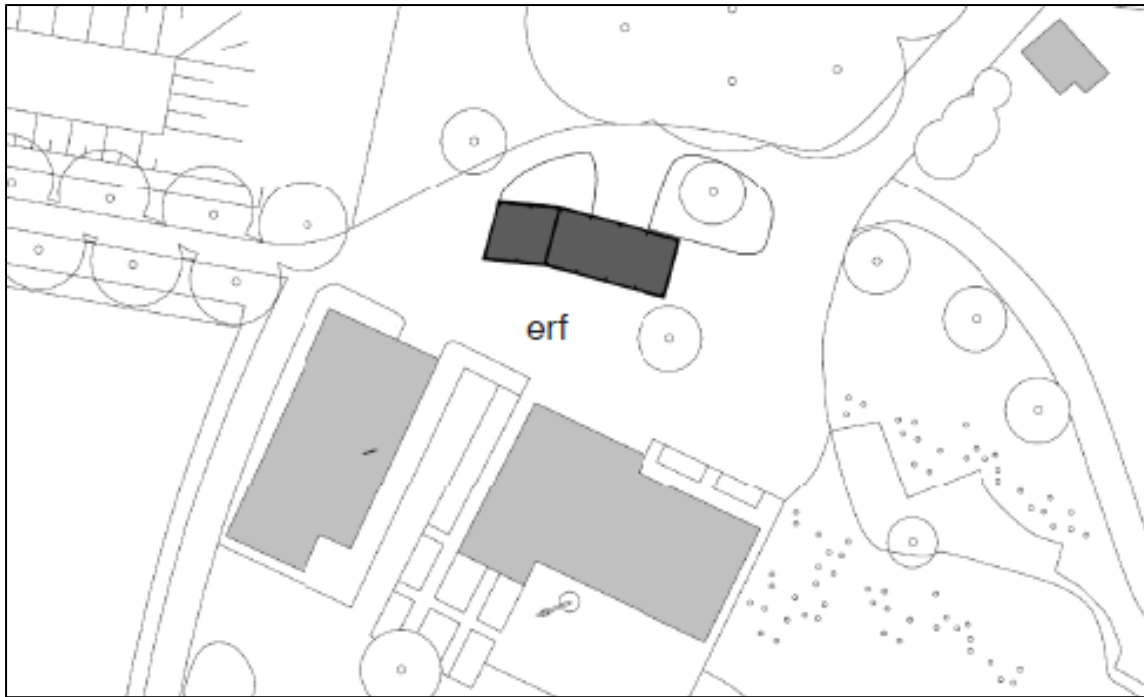


Aanzicht Hoofdhuis en Vlaamseschuur gezien vanaf de Zoudtlandseweg

In 1785 was er al sprake van een bouwvolume dat diende als boerderij en/of koetshuis tegenover het hoofdhuis en de Vlaamse schuur aan de andere zijde van de Zoudtlandseweg. De Zoudtlandseweg liep oorspronkelijk tussen de gebouwen door zoals vaker voorkomt op boerenerven. Deze boerderij en/of koetshuis is in de 60'er jaren gesloopt gezien de in die tijd bouwvallige staat van de bebouwing.

2.2 Beschrijving projectprofiel

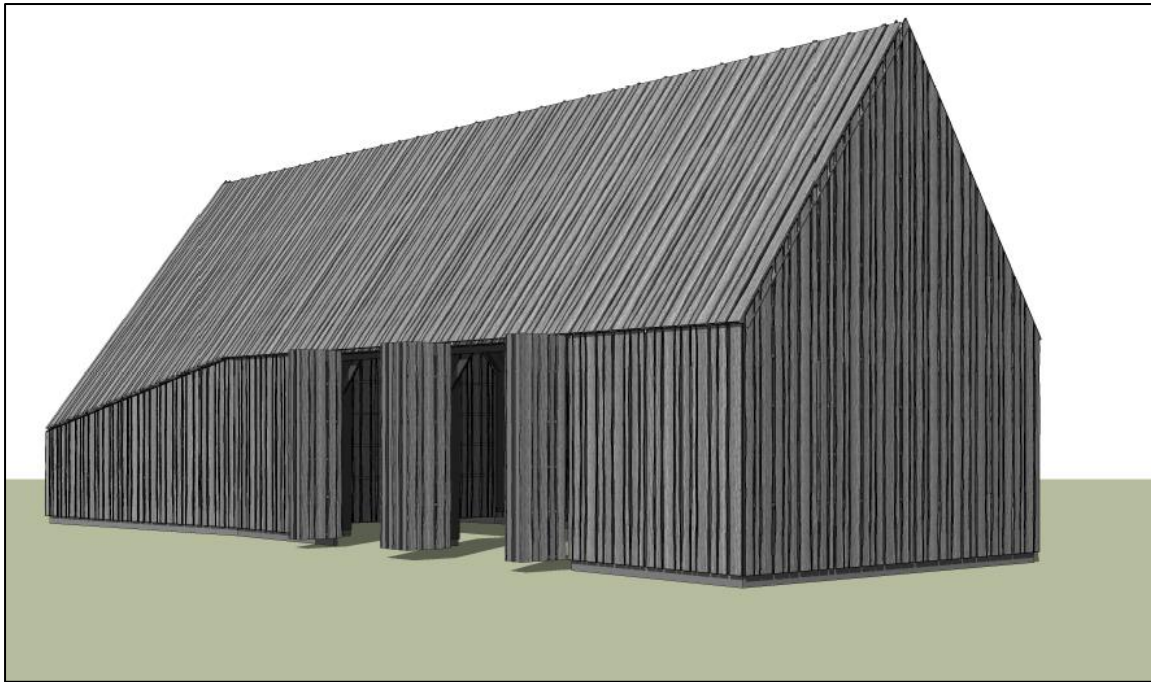
Om het oorspronkelijk historische ensemble van de drie gebouwen weer leesbaar te maken is een bouwvolume gepland op de exacte plaats waar deze boerderij en/of koetshuis heeft gestaan. Daar Buitenplaats Zoudtland historisch een boerderij karakter heeft is de term ‘Karkooi’ (wagenschuur) passender dan koetshuis. Het erfkarakter tussen het hoofdhuis, de Vlaamse schuur en de nieuw te realiseren Karkooi zal hierdoor worden versterkt.



Situatietekening karkooi

De Karkooi (circa 100 m²) is qua typologie geïnspireerd op het archetype van de gesloopte boerderij in de vorm van een eenvoudig volume met zadeldak. De vorm heeft binnen het oorspronkelijke bouwvlak van de boerderij een kleine twist gekregen in de vorm van een hoekverdraaiing van het volume zonder dat de kaprichting verandert. Deze twist realiseert een spel in het dakvlak en de gevels en resulteert in een kenmerkende kopgevel in de zichtlijn van de Zoudlandseweg. Het spel van de hogere dakvlak en het laag doorstekende dakvlak als gevolg van deze verdraaiing geeft tevens een sterke relatie met de variatie in dakvlakken van de Vlaamse schuur en het huis. De hoek van 11 graden is afgeleid van de richting van de Zoudtlandseweg die onder deze hoek op het ensemble van gebouwen aankomt.

De Karkooi zelf is minder diep dan de oorspronkelijke boerderij en heeft daarmee een lagere nokhoogte dan de oorspronkelijke boerderij. Het volume is bepaald op het evenwicht waar het gevoel van ensemble werking in de compositie tussen de drie bouwdelen nog blijft bestaan en voldoende ruimte wordt geboden aan het nieuwe programma. De toevoeging van de Karkooi versterkt het ensemble in ruimtelijk werking en samenhang. De Karkooi krijgt een stallingsruimte voor wagens, met aan beide zijden deuren aan de noord en zuidzijde, en een afgesloten gedeelte voor opslag met deuren op de kopgevel aan de westzijde.



Schets aanzicht Karkooi

De Karkooi wordt volledig gebouwd in verduurzaamd onbehandeld populierenhout. Zowel dak, gevels als spanten. Dit hout zal in een jaar tijd vergrijzen tot zilvergrijs. Het hout is afkomstig van de populieren die zijn aangeplant in de '60er jaren op de voormalige rondom het huis op de buitenplaats gelegen weilanden. Deze populieren zijn inmiddels gekapt in het kader van het herstel van het voor de buitenplaats kenmerkende omringende cultuurhistorisch coulissen landschap. Door het gebruik van dit beschikbare en van het landgoed afkomstige materiaal wordt op duurzame wijze opnieuw een hoofdstuk toegevoegd aan de geschiedenis van het landgoed.

2.3 Kwaliteitsverbetering Buitenplaats Zoudtland

Buitenplaats Zoudtland is een rijksmonument. Zowel de bebouwing als de park- en tuinaanleg zijn beschermd. Het bouwen van een Karkooi op de locatie van de oorspronkelijke boerderij vergoot de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument, mits de inrichting van het centrale hof eveneens wordt aangepast.

De bestaande beplanting op de betreffende projectlocatie zal worden gecompenseerd op eigen terrein waarbij er een evenredige dan wel grotere natuurwaarden zal ontstaan. In de bijlage is een inrichtingsplan bijgevoegd, waarin de maatregelen staan opgenomen die het oorspronkelijke kleinschalige agrarische landschap zullen versterken.

Door de onderhoud en verbetering van de hakhoutsingels, het herstellen van de wandelpaden en aanplanten van nieuwe eiken, het aanleggen van een drinkpoel, het vernieuwen van erfbeplanting en het aanplanten van een veldesdoorn haag langs de Sprundelsebaan wordt de afleesbaarheid van de buitenplaats in de grotere context verbeterd en neemt de ecologische waarde toe. Ook door de kap van de 120 gebiedsvreemde populieren wordt het landschap, de cultuurhistorie en de ecologie versterkt. Hierdoor ontstaat er namelijk meer ruimte voor 'nieuwe' natuur.

Hoofdstuk 3. Beleidskaders

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit projectbesluit. Gezien de voorgestelde ontwikkeling is het rijksbeleid niet van belang. Alleen het van toepassing zijnde provinciale en gemeentelijk beleid wordt aangehaald.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in juli de 'Verordening ruimte Noord Brabant' vastgesteld. Vanaf 2010 is deze verordening vastgesteld en reeds enkele keren gewijzigd. In de verordening staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij o.a het afwijken van bestemmingsplannen met een projectbesluit. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in vier structuren waarvoor apart beleid geldt.

Algemene regels

In de verordening zijn algemene regels opgenomen die altijd en voor heel Brabant gelden. Deze regels hebben betrekking op zorgvuldig ruimtegebruik en op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van Brabant. In het algemeen houdt dit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.



Uitsnede uit themakaart 'stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte (projectgebied globaal rood omlijnd)

Het projectgebied is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied, maar wel aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking' (stedelijk concentratiegebied). Voor deze locatie dient een verantwoording opgenomen te worden hoe de ontwikkeling zorgt voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap. In hoofdstuk 2 wordt uitgebreid ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Verder is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik in de Verordening ruimte aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met in achtneming van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het plaatsen van een karakteristieke is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Dit aspect is dan ook niet aan de orde.

Daarnaast is het projectgebied ook aangeduid als een 'Complex van cultuurhistorisch belang'. Om die reden zal naast een kwaliteitsverbetering van het landschap ook een beschrijving moeten zijn van de wijze waarop de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage zal leveren aan de versterking of het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het complex. In hoofdstuk 2 is hier uitvoerig op ingegaan. Naast de landschappelijke inpassingen versterkt onder andere ook de schuine plaatsing van het gebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing en de eigentijdse materialisatie het cultuurhistorisch karakter van de buitenplaats.



Uitsnede uit themakaart 'cultuurhistorie' van de Verordening ruimte (projectgebied globaal rood omlijnd)

Gelet op het bovenstaande past onderhavig initiatief binnen de gestelde regels van de Verordening ruimte Noord Brabant.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Breda 2030

Het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2030 en is op 26 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beschrijft de grootschalige en lange termijn ontwikkelingen in de planologische achtergronden welke van betekenis zijn voor Breda. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten.

Het fundament voor de ontwikkeling van Breda naar 2030 is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad, waarin ruimte is voor initiatief. De compacte stad koestert haar historie en beseft de verbondenheid van stedelijk en landelijk gebied. Verstedelijkingsopgaven in het bestaande stedelijk gebied hebben de voorkeur boven de ontwikkeling van nieuwe buitenstedelijke terreinen. De kracht van het initiatief staat centraal, burgers, bedrijfsleven en overheid hebben hier allemaal een rol in. De verschillen in functie en karakter van delen van de stad maken Breda aantrekkelijk voor de diversiteit aan gebruikers.

Voor zowel landschap als cultuurhistorie geldt het credo: 'Behoud door ontwikkeling'. Aan stedelijke, recreatieve en agrarische ontwikkelingen in het buitengebied wordt middels de Landschapsinvesteringsregeling Breda, die bij 'nieuwe beleidskeuzes en programma' nader zal worden toegelicht, automatisch een investering in natuur en/of landschap gekoppeld. De cultuurhistorische waarde van objecten en gebieden wordt zoveel mogelijk behouden door ontwikkelingen toe te staan die hieraan bijdragen.

De eigenaar van Zoudtland is aangesloten bij Stichting Particuliere Historische Buitenplaatsen (PHB). Stichting PHB heeft tot doel het bevorderen van het behoud van buitenplaatsen in particulier bezit, in het bijzonder de historische tuin- en parkaanleg. Stichting PHB hanteert met betrekking tot het beheer van de tuinen en parken van de aangesloten buitenplaatsen de volgende algemene doelstellingen:

1. Cultuurhistorie: behoud en versterking van de historische tuin- en parkaanleg. Doel is het in standhouden van de structuurbepalende historische onderdelen en wat is vervaagd te herstellen.
2. Natuur: behoud, versterking en ontwikkeling van de natuurwaarden, voor zover deze niet strijdig zijn met de doelstelling cultuurhistorie.
3. Recreatie: behoud en versterking van de recreatieve betekenis van de buitenplaats, voor zover dit niet strijdig is met de doelstellingen voor cultuurhistorie en natuur.

Voor de uitwerking van bovenstaande doelstellingen is er in 2010 door Stichting PHB een beheerplan opgesteld voor Buitenplaats Zoudtland. Het herstel van het oorspronkelijke ensemble van huis, Vlaamse schuur en voormalige boerderij/koetshuis, waar onderhavig planvoornemen in voorziet, is onderdeel van de toekomstvisie in dit beheerplan.

In hoofdstuk 2 is tevens beschreven welke maatregelen er nog meer worden genomen om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de buitenplaats te behouden en te versterken.

Hoofdstuk 4. Milieu- en omgevingsaspecten

Een plan waarbij sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan kan alsnog worden vergund indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om te kunnen bepalen of het project in de omgeving past moeten verschillende aspecten beoordeeld worden. In het voorgaande hoofdstuk is gekeken naar het relevante ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de relevante milieu- en omgevingsaspecten bekeken of de ontwikkeling op deze locatie mogelijk en wenselijk is.

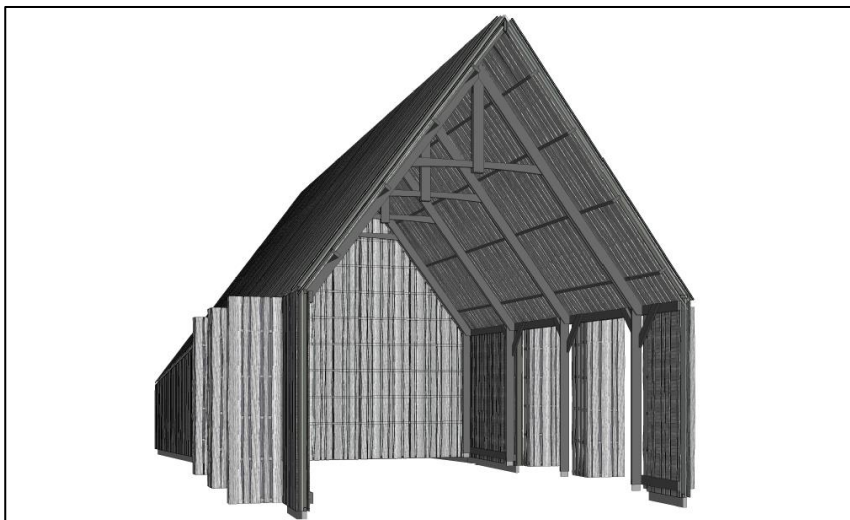
4.1 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg vormde aanvankelijk de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Per 1 juli 2016 vormt de Erfgoedwet het wettelijk kader. Ook deze wet beoogt het culturele erfgoed, waaronder het archeologisch erfgoed te beschermen. Onder archeologisch wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. In de wet is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de voorgaande wet beschikt de gemeente over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen vanwege de hoge archeologische verwachting in het gebied. Er is een archeologisch onderzoek verplicht bij de bouw of uitbreiding van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m².

Motivering plan

Onderhavig plan voorziet in een karkooi met een grotendeels open vloer die door middel van 12 kolommen op funderingspoeren wordt bevestigd in de grond. De maximale verstoringsdiepte is dan ook niet meer dan 2 m². Daarnaast zal de beoogde poel die in het kader van kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd niet dieper zijn dan 30 cm. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.



De beoogde karkooi met kolommen op funderingspoeren

4.2 Bodem

Voor een bestemmingswijziging of een gebruiksverandering, naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit ingevolge van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem.

Motivering plan

Een wagenschuur dat dient als opslag is geen gevoelige functie. Gesteld kan worden dat de bodem geschikt is voor de functie. Wel zal voorafgaand aan de nieuwbouw in het kader van het Bouwbesluit een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Deze is door Moerdijk Bodemsanering B.V. in juli 2018 uitgevoerd en als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat in zowel de grond als het grondwater geen bijzonderheden zijn aangetroffen. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Water

Bij de motivering van een nieuw planvoornemen dient deze een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar in de ruimtelijke ordening rekening mee moet worden gehouden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van een beoogde ontwikkeling inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Dit project ziet op het realiseren van een wagenschuur met een oppervlakte van circa 100 m². Gelet op de geringe toename van het bebouwd oppervlak, is er geen waterbelang. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor dit project.

4.4 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Regelink. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de wet- en regelgeving blijkt dat bij uitvoering van de ingreep alleen mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op broedende vogels. Hiervoor geldt dat het kappen van de taxus bomen buiten het broedseizoen uitgevoerd dient te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht. Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden. De voorgenomen werkzaamheden vinden niet plaats binnen het NNN.

Conclusie

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de wet- en regelgeving wordt verhinderd, mits rekening gehouden wordt met broedende vogels.

Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in dit geval niet aan de orde.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

5.1 Omgevingsvergunning

Voor dit initiatief is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het initiatief (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Onderhavig document vormt de ruimtelijke onderbouwing.

Er is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen gebruiksregels opgesteld voor deze aanvraag om omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning (het besluit) – inclusief deze ruimtelijke onderbouwing – vormen namelijk de directe bouwtitel en het gebruik van de gronden.

Hoofdstuk 6. Overleg

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Bij dit projectbesluit gaat het om het realiseren van een karkooi van circa 100 m². Hierbij spelen geen belangen van andere gemeenten, het Waterschap of het Rijk een rol. Wel zal onderhavig planvoornemen met onderbouwing worden voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vanwege het Rijksmonument.

Hoofdstuk 7. Financiële uitvoerbaarheid

Er is geen sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist.