



Bestemmingsplan

Klein Zundertseweg 1N

projectnummer 265546
definitief revisie 3.0
5 juli 2016

Bestemmingsplan

Klein Zundertseweg 1N

projectnummer 265546
definitief revisie 3.0
5 juli 2016

Auteurs

ing. M. Fransen

Opdrachtgever

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA Zundert

datum vrijgave	beschrijving revisie 3.0	goedkeuring	vrijgave
05-07-2016	Vastgesteld	Ing. P.F.G.M. Kennes	Drs. E.H. Oude Weernink

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding & doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Planvoornemen	5
2.3	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inrichting	5
2.3.1	Wettelijk kader	5
2.3.2	Uitgangssituatie	5
2.3.3	Opgave ruimtelijke kwaliteitsverbetering	5
2.3.4	Inrichtingsplan	6
2.3.5	Samenhang met de landschappelijke inpassing voor de randweg	7
3	Beleidskader	9
3.1	Europees- en rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Milieu	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3	Verdrag van Malta en Wet op de Archeologische Monumentenzorg	9
3.1.4	Water	10
3.1.5	Nationaal Milieubeleidsplan 4	10
3.1.6	Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014	11
3.2.2	Verordening ruimte 2014	13
3.2.3	Provinciaal Milieuplan 2012 -2015	19
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Structuurvisie Kern Zundert 2025	19
3.3.2	Nota Economisch beleid	20
3.3.3	Woonvisie gemeente Zundert 2010-2014	21
3.3.4	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert 2010-2015	21
3.3.5	Groenbeleid	21
3.3.6	Welstandsnota 2012	22
3.3.7	Rood licht op groen	22
3.3.8	Beleidsregels Bed & Breakfast	23
4	Realisatie- en uitvoeringsaspecten	25
4.1	Ontstaansgeschiedenis	25
4.1.1	Archeologie	25
4.1.2	Cultuurhistorie	26

4.2	Milieu- en overige aspecten	26
4.2.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
4.2.2	Bodem	27
4.2.3	Waterparagraaf	28
4.2.4	Ecologie	30
4.2.5	Milieuzonering	32
4.2.6	Wegverkeerslawaaï	33
4.2.7	Luchtkwaliteit	35
4.2.8	Externe veiligheid	36
4.2.9	Kabels en leidingen	38
5	Juridische aspecten	39
5.1	Inleiding van regels	39
5.2	De regels	39
5.2.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	39
5.2.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingen	39
5.2.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	40
5.2.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
6	Economische uitvoerbaarheid	43
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1	Inspraak	45
7.2	Vooroverleg	45

Separate bijlagen

1. Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit
2. Archeologisch onderzoek
3. Bodemonderzoek
4. Watertoets
5. Natuurtoets
6. Akoestisch onderzoek
7. Verantwoording groepsrisico
8. Inspraak- en vooroverlegrapport

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Het perceel Klein Zundertseweg 1N te Zundert is aangekocht door de gemeente Zundert ten behoeve van de realisatie van de Randweg Zundert, welke aan de zuidkant van de Kleine Beek komt te liggen. Nu de randweg concreet is bestemd en de benodigde gronden door de provincie grotendeels zijn aangekocht, is op het perceel Klein Zundertseweg 1N sprake van een 'restperceel'. Op dit perceel ligt een woning met bijgebouw welke niet zijn bestemd in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert', waarin het gehele perceel is bestemd als 'Agrarisch'.

Het perceel wordt al jaren niet meer agrarisch gebruikt. Het perceel komt in de oksel te liggen van de randweg en de aan te leggen fietsverbinding over de randweg. Het perceel vormt na de aanleg van de randweg de afronding van het woongebied Zundert. Om het perceel aan te kunnen laten sluiten op de lintbebouwing van de Klein Zundertseweg is de gemeente voornemens op het perceel twee nieuwe vrijstaande woningen te bestemmen en daarbij de bestaande woning positief te bestemmen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan voorziet het plangebied van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tussen Zundert en Klein Zundert (zie) aan de Klein Zundertseweg. Het gebied ligt direct ten zuiden van de nog aan te leggen randweg (planologisch reeds vastgelegd) en de Kleine Beek die ten noorden van de randweg komt te liggen. Ten westen van het plangebied wordt een fietsverbinding aangelegd met talud voor een oversteek over de randweg. De oostzijde wordt begrensd door de Klein Zundertseweg en de zuidzijde door de multifunctionele accommodatie JeeKaaCee.



figuur 1.1 Ligging plangebied met plangrens (rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het bestemmingsplan 'Klein Zundertseweg 1N' in werking treedt, geldt het onderstaand bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan	Vaststelling raad	Onherroepelijk
Bestemmingsplan Woongebieden Zundert	25 november 2010	30 juni 2011

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied;
- In hoofdstuk 3 is het plan van de inrichting van het plangebied beschreven;
- Hoofdstuk 4 biedt een weergave van de hoofdlijnen van het beleidskader, bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- In hoofdstuk 5 komen de realisatie- en uitvoeringsaspecten van het plan aan bod;
- In hoofdstuk 6 is een toelichting op de planregels gegeven;
- Hoofdstuk 7 bevat de economische uitvoerbaarheid;
- In hoofdstuk 8 is de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven, waaronder het te voeren vooroverleg en de inspraak.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zal de komende jaren het nodige veranderen. De randweg Zundert wordt direct ten noorden van het plangebied aangelegd. De Kleine Beek komt geheel ten noorden van de randweg te liggen en wordt voor een deel verplaatst. Een ander gevolg van de aanleg van de randweg is dat de Klein Zundertseweg doodlopend zal worden en ter plaatse van het plangebied een draailus wordt aangelegd. Vanwege de aanleg van de randweg wordt voor het fietsverkeer tussen Zundert en Klein Zundert een ongelijkvloerse kruising aangelegd met de randweg. Deze verbinding wordt direct ten westen van het plangebied aangelegd met bijbehorend talud. Het plangebied komt te liggen in de oksel van deze infrastructuur en vormt zodoende een harde begrenzing van het woongebied Zundert.

Aan de overzijde van de Klein Zundertseweg is de (deels historische) lintbebouwing in de vorm van woningen aanwezig, met aan het eind van de Klein Zundertseweg een bedrijfswoning met agrarisch bedrijf. Ten zuiden van het plangebied is multifunctionele accommodatie JeeKaaCee aanwezig, waarin op dit moment Kinderdagverblijf Villa Kakelbont, Buitenschoolse opvang de Kakelkeet, Jongerenwerk Zundert, Peuterspeelzaal 't Kliederneestje en 't Stokperdje zijn gevestigd.

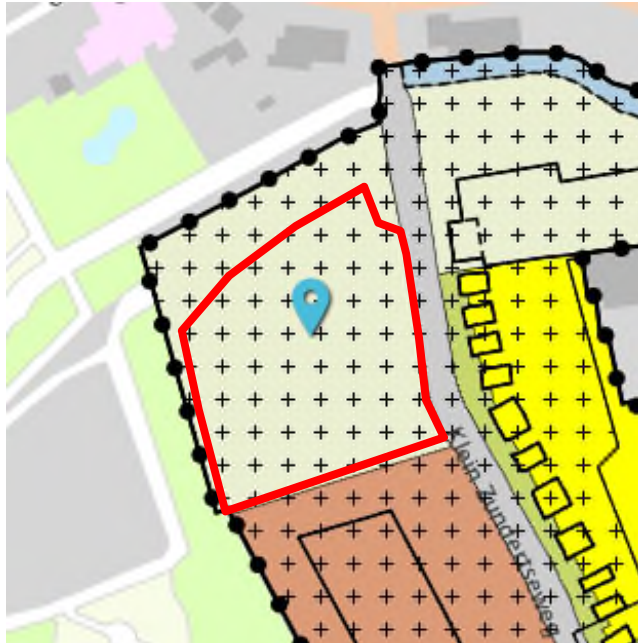


figuur 2.1 Toenmalige situatie plangebied met plangrens (rood)

Plangebied

Het plangebied zelf heeft een oppervlakte van circa 8.545 m². In de toenmalige situatie was het plangebied in gebruik als wonen met bijbehorende tuinen. In het verleden was op het perceel een boomkwekerij gevestigd. De (bedrijfs)woning op het perceel is planologisch nooit vastgelegd, maar wel al sinds 1994 (twintig jaar) als woning in gebruik. Deze woning is ook nu nog op het perceel aanwezig en zal met dit plan juridisch-planologisch geborgd worden. Parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein. Ten behoeve van de voormalige boomkwekerij waren naast de

woning in het zuiden tevens enkele andere kleine (deels) vervallen schuren en gebouwtjes aanwezig alsmede enkele niet onderhouden vijvers. In het noordwesten lag een (buiten gebruik zijnde) tennisbaan (zie figuur 2.1). De gronden van het betreffende perceel zijn nog als 'Agrarisch' bestemd (zie figuur 2.2).



figuur 2.2 Uitsnede bestemmingsplan Woongebieden Zundert, gronden bestemd als 'Agrarisch'

Het plangebied was verruigd met uitzondering van de tuin behorende bij de bestaande woning. Vooruitlopend op de herontwikkeling van de gronden is, op basis van een verleende kapvergunning voor het vellen van de houtopstanden, het aanwezige groen grotendeels verwijderd. Een uitzondering betreft de watercypressen aan de voorzijde van de bestaande woning. De woning met de voorgelegen cypressen vormen momenteel de enige invulling van het terrein (zie figuur 2.1 2.3).



figuur 2.3 Bestaande situatie plangebied incl. woning en te behouden watercypressen

2.2 Planvoornemen

In de toekomstige situatie zijn drie vrijstaande woningen aanwezig binnen het plangebied, waaronder de nu nog niet planologisch vastgelegde bestaande woning. De woningen krijgen een bouwvlak van 15 x 15 meter met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De huidige woning ligt op circa 30 meter vanaf de Klein Zundertseweg. Ook de twee nieuwe woningen komen op circa 30 meter uit de weg te liggen, wat zorgt voor een gelijkmatig straatbeeld. De woningen hebben diepe tuinen van circa 60 meter, wat gewoonlijk zorgt voor een groene en natuurlijke inrichting van de tuinen. Gezien de huidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied, de ligging van de beek en de nieuwe rondweg tussen Zundert en Klein-Zundert, is het betreffende perceel ingesloten geraakt. Gezien de woningen aan de andere zijde van de randweg is het aannemelijk dat ook het onderhavige perceel wordt ingericht met woningen voor een passende afronding van het bestaand stedelijk gebied.

2.3 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inrichting

2.3.1 Wettelijk kader

Het herinrichten van gronden buiten bestaand stedelijk gebied vergt een toevoeging van ruimtelijke kwaliteit op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte (zie paragraaf 3.2.2). In artikel 3.2 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

2.3.2 Uitgangssituatie

Het betreffende perceel bestond uit een woonhuis, bijbehorende tuin en een tennisbaan. Ter voorbereiding op deze ontwikkeling is het toenmalig gebruik weggenomen. Daartoe is een kapvergunning verleend om de bestaande houtopstanden te kunnen rooien. Momenteel is op de gronden geen groen meer aanwezig en staan uitsluitend het woonhuis met de daarvoor gelegen watercypressen nog op het perceel.

2.3.3 Opgave ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Op basis van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant wordt de beoogde ontwikkeling beschouwd als een stedelijke uitbreiding met een minimale basisinspanning van 1% van de gronduitgifteprijs. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting is in opdracht van de gemeente Zundert een taxatie verricht door een erkend makelaar om de gronduitgifteprijs te bepalen van de beoogde ontwikkeling. Op basis van de berekende grondwaarde dient 1% (basisinspanning) omgezet te worden in kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Op basis van artikel 3.2 van de Verordening ruimte dient een compensatie plaats te vinden voor de gronden van de woonpercelen buiten het bestaand stedelijk gebied, wat overeenkomt met een vereiste investeringsbijdrage van € 3.415,50.

2.3.4 Inrichtingsplan

Om invulling te geven aan de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap wordt aan de noord- en westzijde van het plangebied een robuuste groene overgang gerealiseerd van in totaal 1.930 m². De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt hierbij vormgegeven door middel van de realisatie van braamstruweel in combinatie met enkele solitaire boomvormers.

Kenmerkend voor struwelen zijn struiken die minimaal één meter, maar meestal twee tot vijf meter hoog zijn (afhankelijk van de onderhoudscyclus). Het braamstruweel wordt gerealiseerd in een circa 8 meter brede groenzone. Hierdoor wordt de privacy van de toekomstige bewoners gewaarborgd. Aan de westzijde van het plangebied gaat het braamstruweel over in een laag bosplantsoen met tevens enkele solitaire boomvormers. De breedte van de westelijke groenzone varieert van minimaal 12 meter aan de zuidzijde tot minimaal 20 meter aan de noordzijde van het plangebied. Het bosplantsoen gaat hierbij geleidelijk over in een bloemrijk graslandvegetatie, bestaande uit een gevarieerde kruidachtige begroeiing van inheemse grassen en kruiden. Deze zone/berm wordt begrensd door een bestaande te handhaven watergang. In figuur 2.4 is weergegeven hoe de landschappelijke inpassing kan worden ingezet. Het gaat nadrukkelijk om een indicatie. De woonpercelen worden groen omkaderd waarbij de hier voor gestelde inrichtingsuitgangspunten worden gehanteerd. Het onderstaande figuur geeft de minimale inrichting weer. Het is mogelijk de groensingels intensiever te beplanten.

De gronden waarop de beschreven kwaliteitsverbetering van het landschap zal plaatsvinden zijn ondergebracht binnen de bestemming 'Natuur'.

De realisatie- en onderhoudskosten van de beoogde landschapselementen bedragen in totaal €5.493,97. Op grond van de berekening kan gesteld worden dat de kosten van de landschappelijke kwaliteitsinvestering voldoet aan de minimale basisinspanning van 1% van de gronduitgifteprijs, zoals berekend en gevisualiseerd in de separate bijlage 1 van dit plan. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 3.2 van de Verordening ruimte.



figuur 2.4 Toekomstige situatie, inclusief landschappelijke inpassing (Bron: CroonenBuro5)

2.3.5 Samenhang met de landschappelijke inpassing voor de randweg

Als afscherming van de randweg wordt reeds een groenstrook aangelegd aan de noord- en westzijde van het projectgebied. Deze strook zorgt voor een toevoeging van groen en natuurwaarden in de directe omgeving van het projectgebied. Op verzoek van omwonenden wordt langs deze groenstrook een voetpad richting de fietsverbinding aangelegd. Daarmee blijft er naast een fietsverbinding ook een voetgangersverbinding bestaan tussen Zundert en Klein Zundert.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het onderhavige planvoornemen vindt aanvullend de aanleg en ontwikkeling van bosplantsoen en braamstruweel in combinatie met enkele solitaire boomvormers plaats als omzoming van de te realiseren woonpercelen. Deze landschapselementen sluiten aan op de te realiseren groenstructuren vanuit de aanleg van de randweg. Op deze manier ontstaat een eenduidige en robuuste samenhang tussen de te realiseren landschappelijke inpassingen van beide projecten. De overgang tussen de woonpercelen en het openbaar gebied, dan wel buitengebied is daarmee zeer zacht en sluit aan bij de bestaande overgangen in de directe omgeving.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant voor het plangebied het beleidskader opgenomen.

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de SVIR schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk richt zich met de SVIR op het versterken van de internationale concurrentiepositie. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat, de bereikbaarheid verbeteren en zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Het plangebied is gelegen in de MIRT-regio (Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport) Brabant en Limburg. In het SVIR zijn geen relevante opgaven benoemd die betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2010) maakt het Rijk duidelijk aan welke regels inpassingsplannen, provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

Het Barro komt in twee rondes tot stand. De Eerste tranche bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De opgenomen beleidskaders in de eerste tranche van het Barro hebben geen relevantie voor de ontwikkeling van het plangebied.

3.1.3 Verdrag van Malta en Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Het Verdrag van Malta, ook wel het verdrag van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

1. Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

2. Behoud in situ

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden in de bodem te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd.

3. Verstoorder betaalt

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Onder de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 2007), onderdeel van de Monumentenwet 1998, zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in nieuwe bestemmingsplannen. In dit kader is vanwege de in het huidige bestemmingsplan aanwezige archeologische waarden een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.1.1)

3.1.4 **Water**

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. De ze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2011 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden van uit de waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens zijn de verschillende wateraspecten uitgewerkt in de waterparagraaf (zie paragraaf 4.2.3).

3.1.5 **Nationaal Milieubeleidsplan 4**

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4, 2001) is het vierde strategische milieubeleidsplan van de nationale overheid. Het heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. Met het NMP4 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken. Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijk van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

3.1.6 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan een drietal voorwaarden, ook wel 'treden' genoemd. De 'treden van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De term woningbouwlocatie is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS 201302867-1-R4) blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (circa 4 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en dus niet te worden gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt de bouw van twee nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken. Daarmee is trede 1 van de ladder niet van toepassing en kan toetsing aan de overige treden achterwege blijven.

Wel kan worden opgemerkt dat de locatie volgens de gemeentelijke structuurvisie reeds is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Na de aanleg van de randweg vormt de ontwikkeling (als afronding van de lintbebouwing) een logische begrenzing van de kern Zundert.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014

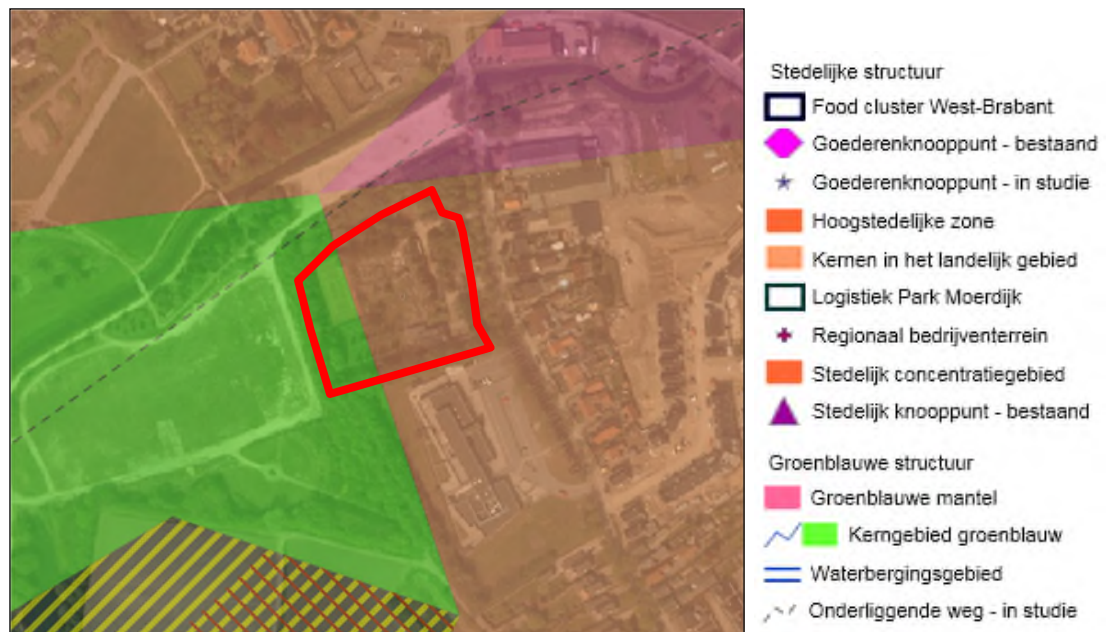
Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant vastgesteld, die vervolgens op 1 januari 2011 in werking is getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Deze herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteiten van de provincie sturend. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Voor het zandlandschap betekent dit het versterken van het mozaïeklandschap door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. In het gebied rond Zundert wil de provincie ruimte geven aan een optimale en duurzame ontwikkeling van de boomteelt. Verder wordt aandacht gegeven aan een robuust water- en natuursysteem en duurzame energie.

In de structuurvisie wordt uitgegaan van concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerrein- en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte.

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.



figuur 3.1 Uitsnede structuurenkaart van de Structuurvisie RO (Provincie Noord-Brabant, 2014)

Het plangebied is voor het grootste deel aangewezen als 'Kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 3.1). De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Ten behoeve van dit project zijn in de woningbouw programmeringslijst drie woningen opgenomen. Behalve een gemeentelijk akkoord heeft ook de provincie Noord-Brabant ingestemd met deze lijst. Deze zijn in april 2014 ambtelijk besproken en afgestemd via de RWB (Regiobureau West Brabant). Vervolgens wordt het

bestuurlijk regionaal vastgesteld, eveneens met de provincie Noord-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Naar verwachting volgt in december 2014 de formele besluitvorming.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Op de structurenkaart zijn de belangrijkste gebieden van de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingen en de gebieden voor watersysteemherstel weergegeven als kerngebied groenblauw. Het ruimtelijke beleid voor dit kerngebied is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd. In de Verordening ruimte 2014 is de structuurvisie vertaald naar concrete regels voor de te onderscheiden gebieden, zie volgende paragraaf.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

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

De Verordening ruimte 2014 is op 10 juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege de verbrede reikwijdte van de verordening tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en het vergroten van de raadpleegbaarheid van het beleid ten aanzien van de diverse wijzigingsverordeningen die sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld.

De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid, zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte zijn drie themakaarten van toepassing op het plangebied, te weten: 'Stedelijke ontwikkeling', 'Water' en 'Natuur en landschap'. Op de hierna volgende figuren zijn deze kaarten weergegeven.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte is het zuidelijk deel van het plangebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' (zie

figuur 3.2). Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is in eerste instantie uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. Daarbuiten zijn onder voorwaarden of uitsluitend na wijziging van de Verordening ruimte ontwikkelingen mogelijk. De twee zuidelijke woningen liggen binnen de grens stedelijk gebied (de middelste woning ligt net iets over de grens). De meest noordelijke woning ligt geheel buiten het bestaand stedelijk gebied. Voor deze woning(en) dient te worden onderbouwd waarom op deze locatie woningbouw is voorzien en de bouw van de woning uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is. Vervolgens kan met toepassing van artikel 4.12 verzocht worden tot wijziging van de grens bestaand stedelijk gebied.



figuur 3.2 Uitsnede themakaart 'Stedelijke ontwikkeling' inclusief voorstel herbegrenzing (bron: CroonenBuro5)

Artikel 4.12 Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied op verzoek

1. *Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen, mits:*
 - a. *het een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt;*
 - b. *er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap).*
2. *Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.*

Woningbouw op deze locatie is wenselijk vanwege een logische begrenzing van het stedelijk gebied van de kern Zundert, overeenkomstig hetgeen is opgenomen in de structuurvisie Kern Zundert 2025 (zie paragraaf 3.3.1). Om de historische lintbebouwing langs de Klein Zundertseweg op stedenbouwkundig passende wijze af te ronden is het toevoegen van drie woningen (waaronder de reeds bestaande woning) wenselijk. Ook is het gehele perceel reeds twintig jaar in gebruik als wonen met bijbehorende tuinen.

Met de realisatie van de twee extra woningen kan de kern Zundert op een passende manier worden afgerond. De drie nieuwe woningen zijn besproken in het regionaal overleg en meegenomen in de gemaakte afspraken voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De woningen zijn daarnaast meegenomen in de woonvisie en zodoende afgestemd op de huidige en nog te realiseren plancapaciteit.

Zodoende kan het gebied dat is gelegen in de oksel van de nog aan te leggen Randweg Zundert en het talud voor de fietsverbinding aan de westzijde van het plangebied goed worden ingepast in de nieuwe infrastructuur. Door de aanleg van de Randweg Zundert ten noorden van het plangebied en de Kleine Beek ten noorden van de randweg wordt er een harde scheiding gemaakt tussen Zundert en Klein Zundert en is er geen sprake van het vergroeien van deze twee kernen.

Op basis van bovengenoemde aanpak wordt voldaan aan artikel 4.12 en wordt GS verzocht de begrenzing van het gebied aan te merken als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De beoogde ontwikkeling is op basis van de Verordening ruimte deels gelegen in het bestaand stedelijk gebied én deels in de groenblauwe mantel. Aangezien een stedelijke ontwikkeling niet plaats kan vinden binnen de groenblauwe mantel is aan Gedeputeerde Staten verzocht om de grens van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen. De regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2) dienen hierbij eveneens te worden nageleefd.

In artikel 3.2 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied. De aard, waarde en omvang van de kwaliteitsverbetering hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. In paragraaf 2.3 wordt invulling gegeven aan deze regeling.

Water

Op de themakaart water is het plangebied aangewezen als 'Reservering waterberging'. Voor deze gebieden strekt het bestemmingsplan tot behoud van het waterbergend vermogen dat gebied. In het kader van de watertoets is in samenspraak met het waterschap beoordeeld wat de ontwikkeling betekent voor de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied (zie paragraaf 4.2.3).

Concreet heeft het waterschap het volgende aangegeven met betrekking tot het 'reserveringsgebied waterberging':

"Het waterschap neemt geen maatregelen op kleinere individuele percelen om waterbergingen aan te leggen. Dit is ook de reden dat er grotere gebieden worden aangelegd. In de afgelopen periode is er een aantal maatregelen genomen waardoor er extra water geborgen kan worden in de Kleine Beek. Daarnaast zal de komende jaren het gebied langs de nieuw aan te leggen randweg Zundert worden ingericht. Mochten er nog extra maatregelen voor waterberging nodig zijn dan is het beter om maatregelen in dit gebied langs de Randweg uit te voeren. Voor het plangebied zijn geen aanvullende eisen van toepassing in verband met het reserveringsgebied waterberging."



figuur 3.3 Uitsnede themakaart 'Water', Verordening ruimte 2014

Daarmee geeft het waterschap aan dat de gronden binnen het plangebied gezien de ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied niet nodig zijn voor waterberging in de toekomst en de reservering binnen het plangebied niet (meer) nodig is. Het waterschap heeft aangegeven de komende jaren verdere berekeningen uit te voeren waaruit een nadere begrenzing van deze gebieden volgt.

Wel dient rekening te worden gehouden met de regels zoals opgenomen in artikel 14 (14.1 en 14.2) van de verordening (zie volgend kader).

Artikel 14 Reservering waterberging

14.1 Reservering waterberging

- 1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Reservering waterberging' mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.*
- 2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling.*

Dit bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling. Daarmee dient een verantwoording te worden gegeven over de wijze waarop het gebied geschikt blijft voor waterberging. Zoals het waterschap heeft aangegeven is het gezien de ontwikkelingen in de omgeving niet meer nodig het gebied te reserveren voor waterberging. Immers is dit door de planvorming rondom de aanleg van de randweg Zundert reeds in voldoende mate gerealiseerd. Vanwege de aanleg van de randweg Zundert is de benodigde reservering voor waterberging reeds ingevuld en in voldoende mate gewaarborgd. Daarmee is het beoogde doel van deze aanduiding in voldoende mate behaald en vervalt de noodzaak de gronden binnen het plangebied nog langer aan te wijzen als 'reservering waterberging'.

14.2 Wijziging van de begrenzing

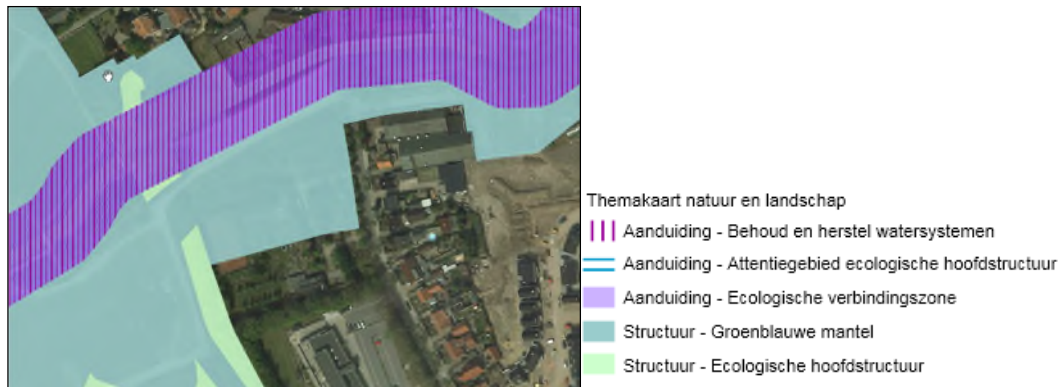
- 1. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de aanduiding 'Reservering waterberging' wijzigen voor zover dit tot een beter resultaat leidt ter bereiking van het beoogde doel waarvoor de 'Reservering waterberging' is aangewezen.*
- 2. Gedeputeerde Staten wijzigen de aanduiding 'Reservering waterberging' in de aanduiding 'Regionale waterberging' indien de inrichting en het beheer als waterbergingsgebied zijn verzekerd op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten.*
- 3. Alvorens Gedeputeerde Staten overgaan tot een wijziging van de begrenzing als bedoeld in het eerste of tweede lid, raadplegen zij het betrokken waterschapsbestuur.*
- 4. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van de aanduiding 'Reservering waterberging' te wijzigen onder voorwaarde dat de Reservering waterberging met de beoogde wijziging ten minste een vergelijkbare functie kan vervullen en mits uit het verzoek blijkt dat de waterbeheerder hiermee instemt.*
- 5. Op een verzoek als bedoeld in het vierde lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.*

Op basis van bovengenoemde constatering, dat in de omgeving van het plangebied voldoende waterbergend vermogen is/wordt gerealiseerd in relatie tot de aanleg van de Randweg Zundert, wordt met toepassing van artikel 14.2 eerste lid GS worden verzocht de begrenzing van de aanduiding 'Reservering waterberging' te wijzigen en specifiek voor het plangebied te laten vervallen.

Natuur en landschap

Het plangebied is voor een deel gelegen in de groenblauwe mantel en grenst aan een stukje EHS aan de westzijde. De groenblauwe mantel regelt de bescherming, maar vooral de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Specifiek voor het plangebied is de ontwikkeling van natuur- en

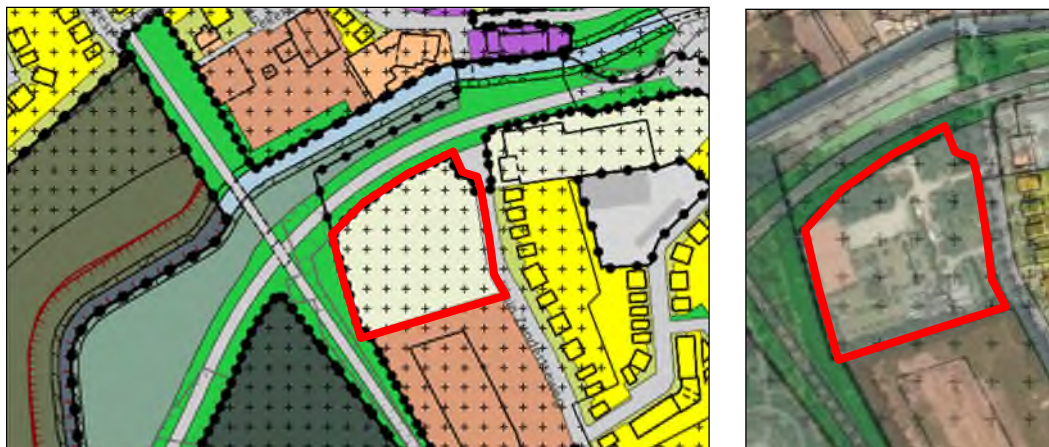
waterfuncties gerelateerd aan het stroomgebied van de Kleine Beek die ten noorden van het plangebied is gelegen.



figuur 3.4 Uitsnede themakaart 'Natuur en landschap', Verordening ruimte 2014

Het perceel heeft echter nooit die functie gehad, ondanks dat het perceel de bestemming "Agrarisch" zonder bouwvlak heeft. Het perceel is immers al sinds twintig jaar in gebruik voor wonen. Tevens was er tot voor kort bijvoorbeeld ook een tennisbaan en een vrijstaand bijgebouw aanwezig.

Daarnaast is ten noorden van het plangebied de Randweg Zundert aangelegd tussen het plangebied en de Kleine Beek. Zodoende ontstaat door de weg een barrière tussen de beek en het plangebied. De relatie tussen de binnen het plangebied aangewezen groenblauwe mantel en de natuurwaarden rondom de beek komt daarbij voor een groot deel te vervallen. Dit is goed te zien in figuur 3.5 waarop de huidige bestemde situatie is weergegeven.



figuur 3.5 huidige bestemde situatie inclusief Randweg Zundert (rechts met luchtfoto)

Bij de aanleg van de randweg en het verleggen van de beek worden de te realiseren natuurwaarden in de omgeving van het plangebied vooral aan de noordzijde van de randweg geconcentreerd (zie

figuur 3.5). Bij de aanleg van de randweg wordt het gebied rondom de beek zodanig ingericht dat de ecologische waarden in het gebied (en dus de omgeving van het plangebied) niet worden aangetast en waar mogelijk versterkt. Hier is binnen het project voor de randweg in samenwerking met de provincie vorm aan gegeven.

6.18 Wijziging van de begrenzing

- 1. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de groenblauwe mantel wijzigen indien:
 - a. hierdoor een beter resultaat voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken wordt bereikt, of*
 - b. door een ruimtelijke ontwikkeling het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de groenblauwe mantel kennelijk niet langer zinvol is.**
- 2. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van de groenblauwe mantel te wijzigen. Op het verzoek is de procedure zoals opgenomen in artikel 36.5 van toepassing.*
- 3. Een wijziging van de begrenzing als bedoeld in het eerste en tweede lid, kan slechts plaatsvinden mits dit niet leidt tot verlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de aangewezen gebieden met het oog op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.*
- 4. Zodra Gedeputeerde Staten toepassing hebben gegeven aan het eerste lid, stelt de gemeenteraad binnen negen maanden nadien een bestemmingsplan vast indien dit nodig is om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de vastgestelde herbegrenzing en de bepalingen van dit hoofdstuk.*

Op basis van het eerdergenoemde waaruit onder andere blijkt dat, vanwege het gebruik van het plangebied gedurende de laatste twintig jaar voor wonen/tuin en daarnaast het voor een groot deel komen te vervallen van de relatie tussen de gronden aangewezen als groenblauwe mantel in het plangebied en de natuurwaarden rondom de beek ten noorden van de randweg, het behoud van de aanduiding groenblauwe mantel voor de gronden binnen het plangebied niet gerechtvaardigd is.

Gelet op de ligging van het plangebied in de nieuwe omgeving en het feit dat, zeker vanwege de aanleg van de Randweg Zundert, de aanduiding groenblauwe mantel op de gronden binnen het plangebied niet langer zinvol is wordt met toepassing van artikel 6.18 eerste lid onder b. GS worden verzocht de begrenzing van de aanduiding 'groenblauwe mantel' te wijzigen en specifiek voor het plangebied te laten vervallen.

Wonen

Specifiek voor nieuwbouw van woningen is het volgende opgenomen. De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. De drie nieuwe woningen zijn besproken in het

regionaal overleg en meegenomen in de gemaakte afspraken voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De woningen zijn daarnaast meegenomen in de woonvisie en zodoende afgestemd op de huidige en nog te realiseren plancapaciteit.

Conclusie

Op dit moment is het plangebied volgens de Verordening ruimte voor een deel aangewezen als 'reserveringsgebied waterberging' en 'groenblauwe mantel'. Daarnaast is een deel van het plangebied niet aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied' dan wel 'zoekgebied verstedelijking'. Gelet op het huidige gebruik en de ligging in de nieuwe omgeving na aanleg van de Randweg Zundert kan worden gesteld dat de aanduidingen 'reserveringsgebied waterberging' en 'groenblauwe mantel' niet langer zinvol zijn en derhalve kunnen komen te vervallen. Daarnaast kan het plangebied op basis van het huidige gebruik en de ligging in de nieuwe omgeving worden gezien als 'bestaand stedelijk gebied' overeenkomstig het huidige gebruik en de Structuurvisie Kern Zundert 2025. De gemeente zal Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant verzoeken tot het wijzigen van de diverse kaartlagen van de Verordening ruimte 2014. Daartoe zijn de benodigde gebiedsaanduidingen opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. Na aanpassing van de Verordening kunnen deze aanduidingen van de verbeelding vervallen.

Daarnaast zorgt de gemeente voor een kwaliteitsverbetering van het landschap door een natuur aan te leggen en in te richten aan de west- en noordzijde van het plangebied langs de Randweg Zundert.

Op basis van het bovenstaande en na wijziging van de kaartlagen van de Verordening ruimte past de ontwikkeling binnen het provinciaal beleid en is het plan uitvoerbaar. Het in dit bestemmingsplan opnemen van aanduidingen ten behoeve van de bescherming van de in de verordening genoemde waarden is op basis van het bovenstaande niet nodig.

3.2.3 Provinciaal Milieuplan 2012 -2015

Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015, dat op 20 januari 2012 is vastgesteld door Provinciale Staten, beschrijft welke ambities de provincie Noord-Brabant in de periode 2012-2015 op het gebied van milieu wil waarmaken, en hoe die worden gerealiseerd. Dit PMP spitst zich toe op de operationalisering van de Agenda van Brabant (provinciale agenda) voor de volgende milieuthema's: externe veiligheid, lucht, geur, geluid en trillingen, licht, bodem, afval en stortplaatsen.

Aandachtspunten voor het algemene milieubeleid van de provincie zijn de komende jaren: gezondheid, uitstoot van veehouderij, het verminderen van de fosfaatdruk en monitoring. Medio 2013 zal worden geëvalueerd in hoeverre geplande acties uit het PMP zijn uitgevoerd en doelstellingen zijn bereikt. Op basis van de resultaten van die evaluatie kan het PMP worden bijgesteld.

In hoofdstuk 0 van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het plan op verschillende milieuthema's getoetst.

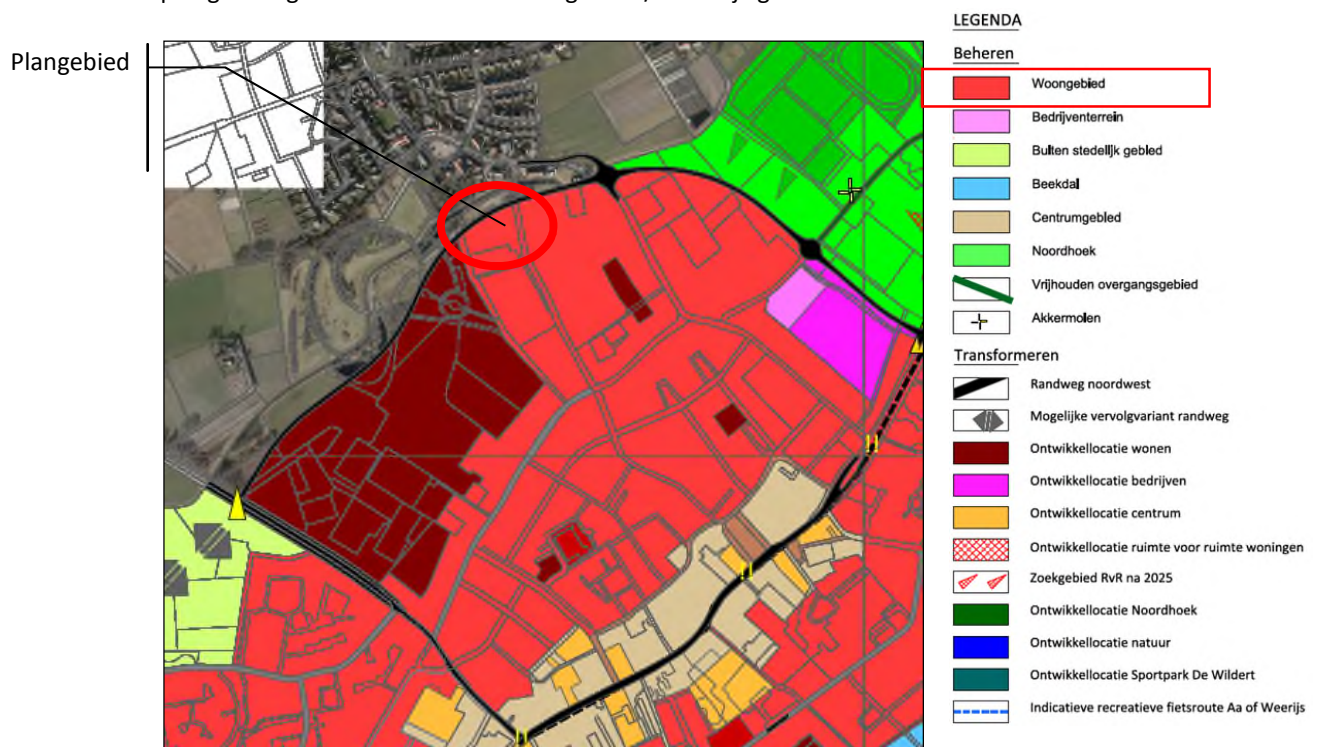
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Kern Zundert 2025

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Zundert de structuurvisie 'Kern Zundert 2025' vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste

ruimtelijke ontwikkeling van de kern Zundert tot 2025. Bij de structuurvisie is een structuurvisiekaart opgesteld. In figuur 3.6 is de structuurvisie ter plaatse van het plangebied weergegeven.

De legenda van de structuurvisiekaart heeft een heldere opbouw, die inzicht biedt in de acties die in de kern Zundert zullen worden uitgevoerd om de visie te realiseren. De legenda is opgebouwd aan de hand van drie hoofdgroepen, te weten: beheren, versterken en transformeren. Bij 'Beheren' gaat het om gebieden die in grote lijn hun huidige vorm, inrichting en functie behouden en waar de gemeente zich blijvend zal inspannen om de ruimtelijk visuele en ruimtelijk functionele structuur op een kwalitatief goed niveau te behouden door middel van beheerstrategieën. Het plangebied is aangeduid met de hoofdgroep 'Beheren': Woongebied. Door het reeds jaren bestaande gebruik als wonen (met bijbehorende tuinen) wordt het plangebied gezien als bestaand woongebied / stedelijk gebied.



figuur 3.6 Structuurvisiekaart Zundert

De opgave voor het bestaand stedelijk gebied ligt met name in het beheren van de bestaande situatie en daar waar mogelijk het versterken ervan. Door voortzetting van het woongebruik en de uitbreiding daarvan binnen het bestaand woongebied wordt een goede afsluiting van de (na aanleg van de Randweg Zundert doodlopende) Klein Zundertseweg gerealiseerd.

Het college heeft op 17 april 2012 de woningbouwcapaciteit per kern voor de periode tot 2022 vastgesteld. Deze lijst geeft inzicht waar de gemeente de komende tien jaar de planningruimte (locaties) reserveert. Voor de kern Zundert zijn de komende tien jaar 350 woningen geprojecteerd.

Het project aan de Klein Zundertseweg is een plan binnen het bestaand stedelijk gebied en waarvoor de planologische procedure nog afgerond dient te worden. De twee extra woningen passen binnen de voor de komende tien jaar geprojecteerde 350 woningen.

3.3.2 Nota Economisch beleid

De Nota Economisch Beleid is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 april 2008. De visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan en vormt de basis voor het maken van beleidskeuzen. Het actieprogramma vormt een leidraad waarmee gemeente, ondernemers en regionale instanties de komende jaren aan de slag kunnen gaan om de gewenste economische visie te realiseren.

Het algemene ambitieniveau is vertaald naar een economische visie voor de gemeente, aan de hand van de volgende doelstellingen:

- versterking bedrijvigheid die past bij het landelijke karakter;
- voldoende ruimte om te ondernemen;
- kwaliteitsslag in verschillende onderdelen van de economie;
- samenwerking om extra groei te kunnen realiseren.

De opgave ligt erin om te voorzien in lokale behoefte op de bedrijventerreinen en het versterken van het huidige aanbod detailhandel, voorzieningen, zorg en extensieve recreatie.

3.3.3 Woonvisie gemeente Zundert 2010-2014

De Woonvisie gemeente Zundert 2010-2014 is erop gericht om kwantitatief voldoende en kwalitatief hoogwaardige huisvesting te realiseren. De Woonvisie richt zich op drie ambities:

1. Levendige kernen voor oud en jong (gevarieerde woningopbouw);
2. Woningbouw met kwaliteit en passend bij de gemeente Zundert;
3. Regie nemen, sturen en faciliteren.

In de Woonvisie 2010-2014 staan de gewenste ontwikkelingsrichting en accenten per kern verwoord. Voor Zundert zijn de belangrijkste punten:

- Bezien in hoeverre een deel van de huidige plannen voor appartementen omgezet kan worden in eengezinswoningen aan de rand van de kern, mogelijk zelfbouw op kavels.
- Betaalbare grondgebonden koopwoningen meer aan de rand van de kern.

Met dit plan neemt de gemeente zelf regie om te zorgen voor twee vrije kavels waarop zelfbouw mogelijk is. Daarmee past het bestemmingsplan binnen de woonvisie.

3.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert 2010-2015

Het geldende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente wordt bepaald door het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2010 - 2015 (GVVP), vastgesteld op 5 juli 2011. In het GVVP worden handvaten geboden voor toekomstige ontwikkelingen en wordt invulling gegeven aan een aantal praktische dagelijkse onderwerpen, zoals parkeren van vrachtwagens, toepassing van verkeersremmende maatregelen, beleid ten aanzien van bewegwijzering van belangrijke toeristische locaties en beleid ten aanzien van gehandicaptenparkeerplaatsen. In het plan is een concrete activiteitenlijst met projecten voor de komende vijf jaren opgenomen. Daarnaast wordt in het plan een doorkijk geboden naar activiteiten tot 2020.

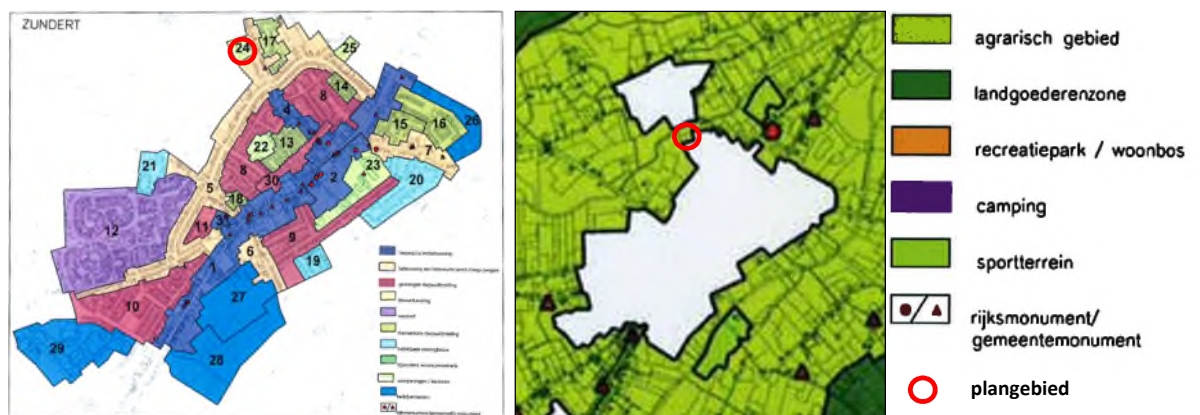
3.3.5 Groenbeleid

Voor het plangebied is geen groenstructuurplan van kracht, maar in het Snippergroenbeleid uit 1999 is het groenbeleid voor het structurele en het niet-structurele groen beschreven. De gemeente heeft in het buitengebied, maar ook in de kernen het nodige openbaar groen. Structurele groenstroken zijn nadrukkelijk en beeldbepalend aanwezig en hebben als zodanig een belangrijke functie. Daarom staat de gemeente in beginsel het beleid voor dat er geen openbaar groen uitgegeven wordt mits er door de planontwikkeling bestaand openbaar groen niet meer te onderhouden valt.

3.3.6 Welstandsnota 2012

In de gemeentelijke welstandsnota zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstandscriteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders, specifieke objectgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen/aanbouwen/bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik.

Het plangebied staat niet op het kaartblad van 'Zundert', maar staat op de kaart van 'Buitengebied'. Op deze kaart heeft het plangebied de typering "agrarisch gebied", waarvoor welstandsniveau 2 geldt.



figuur 3.7 kaart 'Zundert' (links) en uitsnede 'buitengebied' (rechts) uit de Welstandsnota 2012

3.3.7 Rood licht op groen

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de wet 'Opheffing algemeen bordeelverbod' heeft de gemeente op 14 juni 2001 de nota Rood licht op groen vastgesteld. Eveneens is aan de Gemeentewet een nieuw artikel toegevoegd, artikel 151a, dat de bevoegdheid geeft aan de gemeenteraad om voorschriften te stellen met betrekking tot "het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot het verrichten van seksuele handelingen".

De Minister van Justitie heeft aangegeven dat het voeren van een zogenaamd '0-beleid' niet is toegestaan. Een dergelijk verbod wordt in strijd geacht met artikel 19 lid 3 van de Grondwet waarin het recht op vrije keuze van arbeid is neergelegd. In de gemeente wordt een maximum van zes seksinrichtingen gehanteerd. Voor escortbedrijven is er geen maximumstelsel. Op grond van de APV geldt een vergunningplicht voor escortbedrijven. Straat- en raamprostitutie wordt niet toegestaan.

Thuiswerk wordt niet als vergunningsplichtig beschouwd, mits voldaan wordt aan de genoemde criteria bij de omschrijving van thuiswerk. Voor de overige seksinrichtingen geldt een maximumstelsel van nul.

3.3.8 **Beleidsregels Bed & Breakfast**

De gemeente Zundert heeft beleidsregels opgesteld voor Bed & Breakfasts binnen de gemeente. Deze regels worden geïmplementeerd in de verschillende bestemmingsplannen. Met deze nieuwe beleidsregels wil de gemeente de mogelijkheden voor het exploiteren van een Bed & Breakfast verruimen waardoor exploitatie aantrekkelijker wordt. Het beleid verschaft duidelijkheid aan (potentiële) initiatiefnemers van Bed & Breakfasts, over de gemeentelijke visie en de eisen die de gemeente en de regio stellen aan deze vorm van verblijfsrecreatie. De beleidsregels zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan met een afwijkingsregling.

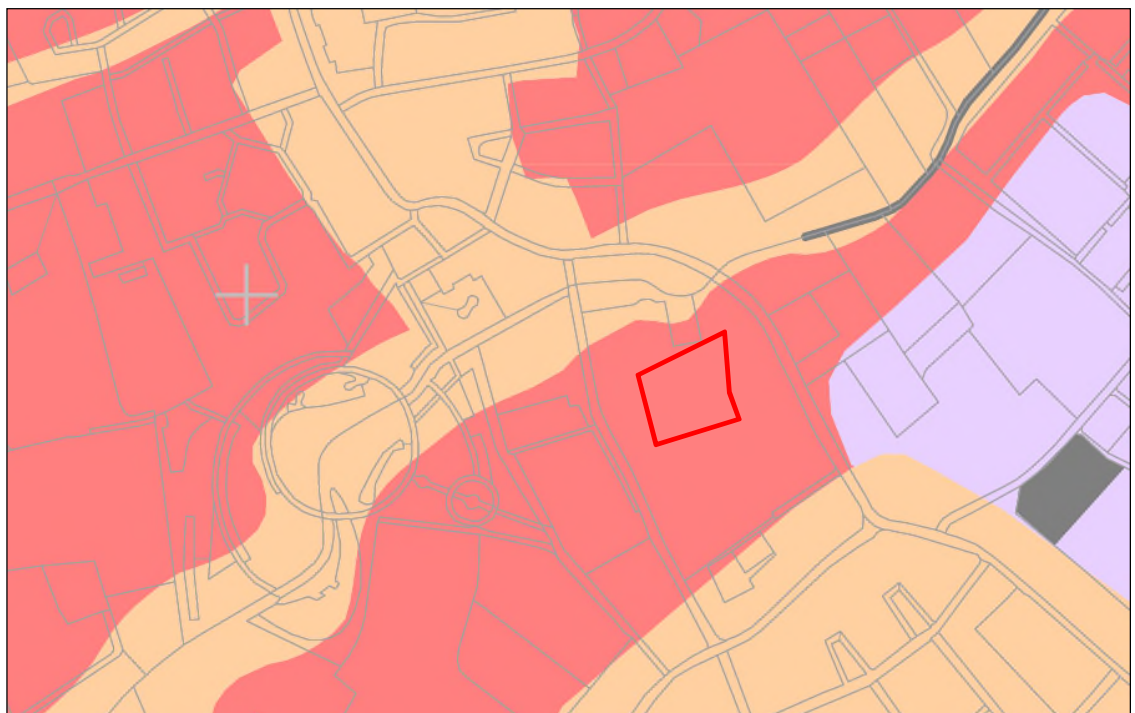
4 Realisatie- en uitvoeringsaspecten

4.1 Ontstaansgeschiedenis

4.1.1 Archeologie

Regelgeving

Zoals weergegeven in paragraaf 3.1.3 zijn de gemeenten op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 2007) de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in nieuwe bestemmingsplannen. De gemeente Zundert heeft zelf invulling gegeven aan de WAMz 2007 door het opstellen van een gemeentelijke Erfgoedkaart (Klerk, K. en M. Simons, 2011: gemeentelijke archeologiekaart Zundert. Toelichting op de totstandkoming en koppeling met de ruimtelijke ordening (planregels)). Hierin wordt aangegeven in welke zones en/of welke kans er bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen zijn. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert heeft het plangebied een middelhoge en hoge archeologische verwachting, respectievelijk archeologisch waardevol gebied 4 en 5 (zie figuur 4.1). Voor waardevol gebied 4 met een oppervlakte groter dan 500 m² en bodemingrepen dieper dan 50 cm moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Bij waardevol gebied geldt een oppervlakte groter dan 5.000 m² en diepte van 50 cm. Bij de voorgenomen plannen is hiervan sprake. Door middel van onderzoek dient te worden beoordeeld in hoeverre archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.



figuur 4.1 : Detail archeologische beleidsadvieskaart gemeente Zundert met plangebied in rood kader, in roze: archeologisch waardevol gebied 4, oranje: archeologisch waardevol gebied 5.

Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase. Het rapport is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Selectieadvies

Uit het archeologisch bureauonderzoek is het volgende (selectie)advies voortgekomen: het noordwestelijk deel van het plangebied bestaat uit verstoorde gronden op beekdalafzettingen. De kans dat hier archeologische resten aangetroffen worden is klein. Voor dit deel van het plangebied wordt geadviseerd de archeologische verwachting bij te stellen naar laag en het plangebied vrij te geven voor toekomstige ontwikkelingen. In het zuidoosten van het perceel zijn restanten van een esdek aangetroffen waar mogelijke sporen van agrarische gebruik in de late middeleeuwen tot en met nieuwe tijd kunnen worden aangetroffen. De kans op het aantreffen van nederzittingsresten van landbouwsamenlevingen wordt klein geacht gezien de ligging op de overgang van hoge naar lage enkeerdgronden en de relatief vochtige omstandigheden ter plekke. De mogelijkheid om vindplaatsen jagers verzamelaars aan te treffen wordt eveneens klein ingeschat omdat er geen intacte podzolbodem is aangetroffen (slechts een restant BC-horizont in één boring). Er wordt geadviseerd om ook voor dit deel van het perceel de archeologische verwachting bij te stellen naar laag en hiermee het gehele plangebied vrij te geven voor toekomstige ontwikkelingen.

De aanbeveling luidt daarom om geen dubbelbestemming op te nemen in het bestemmingsplan en het aspect archeologie als afgerond te beschouwen binnen de te voeren ruimtelijke procedure. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Selectiebesluit

Met bovenstaand selectieadvies heeft Regio West-Brabant ingestemd en is er voor het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Daarmee kan het plangebied worden vrijgegeven voor de geplande (bouw)activiteiten en komt archeologische dubbelbestemming te vervallen. Door de gemeente Zundert is op 28 augustus 2014 het selectiebesluit ondertekend.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Cultuurhistorie

Historische stedenbouw/geografie

Het bestemmingsplan respecteert de huidige bebouwingsstructuur van de lintbebouwing zoals kenmerkend is voor de Klein Zundertseweg en versterkt dit zelfs. Daarnaast biedt het geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden die deze waarden kunnen aantasten.

4.2 Milieu- en overige aspecten

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor bestemmingsplannen dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

4.2.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Om de doelstellingen te bereiken, wordt voor bepaalde projecten en plannen een milieueffectrapport (MER) opgesteld.

In Nederland is m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in de uitvoeringswetgeving in de vorm van een Amvb (het Besluit milieueffectrapportage). In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben. Ook kan er sprake van een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor activiteiten die wel worden genoemd in het Besluit m.e.r., maar vanwege de omvang van de activiteit (onder de drempelwaarde) geen m.e.r.-(beoordeling)plicht kent.

Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de m.e.r.-regelgeving. De voorgenomen activiteit is opgenomen in lijst D van het Besluit m.e.r. onder categorie D 11.2. Het plan met 3 woningen ligt ruim onder de drempelwaarde die geldt bij categorie D 11.2 (2000 woningen). Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient door bevoegd gezag te worden beoordeeld of sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die zouden noodzaken tot het doorlopen van een m.e.r.-beoordeling of zelfs een m.e.r. nodig is. Hiervoor gelden geen procedurele eisen, behalve dat de afweging moet worden opgenomen in de toelichting van het betreffende besluit. Deze paragraaf is opgesteld in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De milieueffecten door de realisatie van de 3 woningen (eigenlijk zelfs maar 2 nieuwe woningen) is dusdanig beperkt dat kan worden gesteld dat significante milieueffecten niet aan de orde zijn. In de overige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de diverse milieuaspecten behandeld, waaruit blijkt dat de milieueffecten minimaal zijn.

Conclusie

Op basis van beschikbare gegevens blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die noodzaken tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling.

4.2.2 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de

bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. In voorliggend bestemmingsplan is woningbouw de te realiseren functie waar rekening mee moet worden gehouden.

Onderzoek

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Het rapport is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In het rapport is een situatietekening opgenomen waarop de locatie van de boringen zijn aangegeven.

Vooronderzoek

De verzamelde informatie uit het vooronderzoek geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. Ook wordt niet verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed. Op basis van het vooronderzoek is voor de onderzoekslocatie de strategie voor een onverdachte locatie (ONV) aangehouden.

Grond

In het mengmonster van de bovengrond met een matige bijmenging met baksteen en puin is een lichte verontreiniging met kwik en PAK aangetroffen. In het zandige mengmonster van de bovengrond met sporen baksteen en puin, zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het zintuiglijk schone zand uit de bovengrond is tevens niet verontreinigd. In de lemige en zandige ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Tijdens het veldwerk is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen. De overige onderzochte parameters zijn niet boven de betreffende detectielimiet en/of streefwaarde aangetroffen.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen vanwege de lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater. De bodemkwaliteit voldoet aan de bodemkwaliteitskaart.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling op de locatie.

4.2.3 Waterparagraaf

In het kader van de ontwikkeling dient een watertoets uitgevoerd te worden. In onderstaande waterparagraaf is het proces van de watertoets beschreven. Voor de toekomstige situatie wordt beschreven welke maatregelen genomen moeten worden ten aanzien van het watersysteem om te voldoen aan het landelijke beleid en het beleid van het waterschap. De volledige watertoets is opgenomen als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. 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.

Ontwikkeling

Om het perceel weer te kunnen verkopen is de gemeente Zundert voornemens de gronden te bestemmen als 'Wonen' en daarbij de op dit moment illegale woning te legaliseren. Op het perceel worden in het totaal drie woningen mogelijk gemaakt, waaronder de te legaliseren woning. De bouwvlakken hebben een afmeting van 15 m x 15 m (exclusief terreinverharding). De ontwikkeling heeft daarmee een beperkte toename van de verharding als gevolg (minder dan 2.000 m²). Daarnaast zal 10% van de oppervlakte van het plangebied een groenbestemming krijgen.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de terreinverharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlopende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater dient gescheiden van het vuilwater verwerkt te worden.

Oppervlaktewater en beschermde gebieden

De aan- en afvoer functie van de aanwezige B-waterlopen aan de west- en oostzijde dienen gewaarborgd te blijven.

Reserveringsgebied waterberging

Waterschap Brabantse Delta heeft het volgende aangegeven met betrekking tot de ligging van het plangebied binnen een reserveringsgebied voor waterberging: Het waterschap zal geen maatregelen nemen op kleinere individuele percelen om waterbergingen aan te leggen. Dit is ook de reden dat er grotere gebieden worden aangelegd. In de afgelopen periode zijn er een aantal maatregelen genomen waardoor er extra water geborgen kan worden in de Kleine Beek. Daarnaast zal de komende jaren het gebied langs de nieuw aan te leggen randweg Zundert worden ingericht. Mochten er nog extra maatregelen voor waterberging nodig zijn dan is het beter om maatregelen in dit gebied langs de Randweg uit te voeren. Voor het plangebied zijn geen aanvullende eisen van toepassing in verband met het reserveringsgebied waterberging.

Waterkwantiteit

Vuilwater

De vuilwaterafvoer (DWA) van de woningen wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel aanwezig in de Klein Zundertseweg.

Hemelwater

Gezien beperkte toename verhard oppervlak is er conform de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009 van het waterschap geen retentie benodigd. De gemeente Zundert heeft aangegeven dat de hemelwaterafvoer vanaf de percelen gescheiden van de vuilwaterafvoer moet worden aangeleverd op het gemeentelijk rioolstelsel gelegen in de Klein Zundertseweg. Na realisatie van de randweg gaat de gemeente Zundert bekijken of het riool in de Klein Zundertseweg gerenoveerd kan worden.

Ontwateringsdiepte

De gewenste ontwateringsdiepte voor nieuw stedelijk gebied is over het algemeen minimaal 70 cm. Op basis van de beschikbare grondwatergegevens is de GHG te bepalen. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) ligt naar verwachting op circa 70 a 80 cm -mv.

Deze ontwateringsdiepte is voor nieuwe bebouwing (net) voldoende. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt op basis van de gegevens over de optredende grondwaterstand in het plangebied en eventueel aanvullende gegevens van de gemeente Zundert de benodigde aanleghoogte van de bebouwing bepaald.

Conclusie en aandachtspunten

Alle aspecten met betrekking tot water in het plangebied zijn in bovenstaande paragraaf beschreven. De conclusie is dat water geen belemmerende factor is voor het voorliggende bestemmingsplan met de daarin opgenomen bestemmingen en regels.

4.2.4 Ecologie

Regelgeving

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Tot dit doel heeft de gemeente Zundert in september 2011 de gedragscode "Bestendig beheer groenvoorzieningen" en de gedragscode "Ruimtelijke ontwikkeling en Inrichting" vastgesteld. In dezelfde periode is de Leidraad Flora- en faunawet gemeente Zundert vastgesteld. In de Leidraad Flora- en faunawet gemeente Zundert zijn richtlijnen opgesteld om specifiek aan te geven hoe in Zundert met de gedragscodes moet worden omgegaan. Hierbij geldt dat er aantoonbare deskundigheid moet zijn op het gebied van flora en fauna in relatie tot de werkzaamheden in het gemeentelijk groen.

Quickscan flora en fauna

Om inzicht te verkrijgen in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving is een quickscan flora en fauna verricht. Het rapport is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

EHS (NNN)

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) is er bij aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen het plangebied zelf is geen NNN-gebied aanwezig maar grenst aan de westzijde wel direct aan de NNN. Er is van directe aantasting van het NNN-gebied dan ook geen sprake, mits het betreffende NNN-gebied onaangetast blijft bij de planontwikkeling. Significante negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de nabijheid van het project kunnen dan ook worden uitgesloten. De ontwikkeling in het plangebied heeft een beperkt effect op de directe omgeving van het plangebied. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

Natura-2000

Daarnaast is op basis van de bureaustudie geconstateerd dat binnen drie kilometer van het plangebied geen Natura 2000-gebied aanwezig is. Vanwege de relatief grote afstand en de beperkte invloed zijn (significante) effecten op Natura-2000 gebieden op voorhand uit te sluiten. Er is derhalve geen noodzaak voor een voorttoets (Natuurbeschermingswet 1998).

Beschermde soorten (Flora- en faunawet)

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat binnen het plangebied geen jaarrond beschermde nesten van vogels zijn aangetroffen. Voor de voorgenomen werkzaamheden waarbij groenelementen verwijderd worden dient wel rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Er zijn geen belemmeringen voor broedvogels vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien de werkzaamheden aan de groenelementen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd of, indien dit niet mogelijk is, kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd worden op actuele broedgevallen.

In het plangebied zijn echter wel in potentie geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen ter plaatse van het reeds aanwezige woonhuis. Bij fysieke aanpassingen aan het dak is een nader onderzoek vereist om het gebruik en functie van het woonhuis als vaste rust- en/of verblijfplaats door vleermuizen inzichtelijk te maken. Daarnaast is tijdens het veldbezoek één beschermende amfibiesoort aangetroffen, namelijk de alpenwatersalamander (Tabel 2-soort). Bij de werkzaamheden en uitvoering van de ontwikkeling geldt voor de alpenwatersalamander een vrijstelling, mits de werkzaamheden worden uitgevoerd op basis van een door de minister van EZ goedgekeurde Gedragscode. Tevens kunnen reptielen, met name de levendbarende hagedis (Tabel 2-soort) niet uitgesloten worden van het plangebied. Om de functie van het plangebied en de aanwezigheid van de soorten te bepalen dient tijdig voor de realisatie van de woningen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

Samengevat is het resultaat van de natuurtoets dat ter hoogte van het plangebied beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet zijn aangetroffen en/of worden verwacht die de voorgenomen realisatie van de woningen aan de Klein Zundertseweg 1N te Zundert kunnen beïnvloeden. Daarnaast moet rekening gehouden worden met (algemene) broedvogels. De (potentiële) aanwezigheid van deze soorten vormt echter geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan, er vanuit gaande dat voor de verdere planuitwerking wordt geaccepteerd dat voorwaarden worden gesteld aan de uitvoering en werkzaamheden in het plangebied.

Mitigerende maatregelen

Binnen het bestemmingsplangebied bevindt zich geschikt voortplantingswater met daarin tientallen exemplaren van de alpenwatersalamander. De alpenwatersalamander is een Tabel 2-soort van de Flora- en faunawet. Het betreft een grote populatie waarvoor de vijvers een belangrijk leefgebied vormen. Door het verwijderen van de vijvers zal wellicht de lokale populatie in aantal afnemen. Gezien de regionale (zuidelijk Noord-Brabant) en de landelijke verspreiding en voorkomen van de soort heeft dit echter geen effect op de gunstige situatie van instandhouding.

Bij de werkzaamheden en uitvoering van de ontwikkeling geldt voor de alpenwatersalamander een vrijstelling, mits de werkzaamheden worden uitgevoerd op basis van een door de minister van EZ goedgekeurde Gedragscode. Alhoewel deze werkwijze conform een goed gekeurde gedragscode voor een Tabel 2-soort volgens de Flora- en faunawet afdoende is, kan aangezien het om een dermate groot aantal exemplaren gaat, bekeken worden of de vijvers (wellicht één) behouden kunnen blijven in de toekomstige situatie of dat in het plangebied of in de nabijheid van het plangebied een alternatieve (voortplantings)locatie aangelegd kan worden. Indien de

vijvers verdwijnen in de nieuwe situatie dient in de omgeving een geschikt en vergelijkbaar habitat gevonden te worden waarnaar de soort (en overige amfibieën), voorafgaand aan de demping, overgeplaatst kunnen worden.

Op basis van de bovenstaande adviezen en aanbevelingen heeft de gemeente Zundert geconcludeerd dat een verplaatsing naar een geschikt en vergelijkbaar habitat in de omgeving de beste optie vormt. Tot dit doel zijn in de tussenliggende periode de te dempen vijvers leeggevangen onder deskundige begeleiding en zijn de gevangen soorten uitgezet in een nieuw geschikt leefgebied. Nadat de verplaatsing van de aanwezige soorten was afgerond is door de gemeente Zundert, in het kader van de voorbereidende werkzaamheden, het aanwezige groen reeds grotendeels verwijderd om het plangebied gereed te maken ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Milieuzonering

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst¹ opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot de woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de categorieën ingedeeld. Voor het bepalen van de afstand tot woningen kan het gebied in twee typen worden ingedeeld, te weten 'rustige woonwijk / rustig buitengebied' of 'gemengd (buiten)gebied'. Bij gemengde gebieden wordt de hinder één categorie teruggebracht. In tabel 4.1 is een overzicht opgenomen van de categorisering ten opzichte van de twee typen gebieden.

1. Bedrijven en milieuzonering, VNG, editie 2009

tabel 4.1 Categorisering en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot gemengd gebied	Richtafstanden tot rustige woonwijk
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100
4.1	100	200
4.2	200	300
5.1	300	500
5.2	500	700

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceels grootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Onderzoek

Bedrijven

In het kader van het bestemmingsplan is bekeken of er relevante bedrijven in de omgeving zijn gelegen die effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. In de omgeving van het plangebied is één agrarisch bedrijf gelegen en de maatschappelijke bestemming met het JeeKaaCee. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Klein Zundertseweg (nummer 28a) is een agrarisch bedrijf planologisch gevestigd. Vanuit de vergunning geldt een milieuzone van 10 meter. De afstand van de bestemming Agrarisch tot de dichtstbijzijnde voorgevel van een woning binnen het plangebied is iets meer dan 30 meter. Momenteel is niet duidelijk of dit bedrijf nog gebruik maakt van zijn vergunning. Mocht er nog een vergunning op rusten dan liggen er woningen dicht bij dan de woningen binnen het plangebied. Ook zijn vanuit het geldende bestemmingsplan uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan en hebben een maximale milieucontour van 30 meter. Van eventuele belemmeringen vanuit de bedrijfslocatie is geen sprake. Daarnaast ligt ten zuiden van het plangebied het JeeKaaCee op circa 10 meter. De aanwezige woning, die alleen planologisch nog niet was vastgelegd, moet in deze worden gezien als bestaande situatie en maatgevend richting het JeeKaaCee (de maatschappelijke bestemming). De realisatie van de overige woningen ten noorden van deze woning heeft derhalve geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van de maatschappelijke functies. Er kan dan ook worden gesteld dat voor de maatschappelijke gronden geen beperkingen tot stand komen met dit bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande vormt het aspect milieuruimte geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6

Wegverkeerslawaaï

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen.

Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

Voor het wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder andere vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Binnen het bestemmingsplan zijn nieuwe geluidgevoelige objecten gepland. Hierdoor dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzones van de volgende wegen: Randweg Zundert, de Klein Zundertseweg/Kapellekestraat, en de Klein Zundertseweg. De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

Wegverkeerslawaai vanaf Randweg Zundert

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geprognosticeerde geluidbelasting van het nieuwbouwplan (3 woningen) ten hoogste 53 dB inclusief correctie ex artikel 110g Wet geluidhinder vanwege de Randweg Zundert zal bedragen, waarmee de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 53 dB resp. 50 dB wordt ter plaatse van de twee nieuwe woningen aan de Klein Zundertseweg ong. (twee meest noordelijk gelegen bouwvlakken) overschreden.

Klein Zundertseweg en de Klein Zundertseweg/Kapellekestraat

Vanwege de Klein Zundertseweg en de Klein Zundertseweg/Kapellekestraat is geen overschrijdingen van de grenswaarde aan de orde.

Maatregelen of vaststellen hogere waarde

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 58 dB dient te worden onderzocht of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn vanwege het geluid vanaf de Randweg Zundert en/of dient het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vast te stellen.

Reeds bij de bestemmingsplanprocedure voor de Randweg Zundert zijn al de maximaal mogelijke geluidreducerende maatregelen beschouwd, en in het ontwerp voor de Randweg opgenomen. Zo is het wegdek te voorzien van het wegdektype dunne deklagen en is gekeken naar doelmatige afschermende voorzieningen. Het weren van (vracht)verkeer op de Randweg is strijdig met het doel van de aanleg van de Randweg: namelijk het ontlasten van de kern van Zundert voor met name het doorgaande (vracht)verkeer.

Verdere mogelijkheden ter reductie van geluid zijn op basis van de reeds toegepaste maatregelen voor de aanleg van de Randweg Zundert noodzakelijk om zonder bovennormale gevelvoorzieningen te kunnen voldoen aan de wettelijk maximaal toegestane binnenwaarde van 33 dB.

Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woningen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of is gelet op de te verwachten kosten en het aantal woningen dat hier voordeel van ondervindt, niet doelmatig toe te passen. Tevens is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet haalbaar om deze woningen verder naar het zuiden te projecteren. Voor de realisatie van vrijstaande woningen is reeds gerekend met een minimale ruimte van de hoofdgebouwen tot de perceelsgrens.

Voor de woningen waar de geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde is gelegen, wordt een hogere waarde vastgesteld. Het gaat hier om de twee meest noordelijk gelegen woningen. Voor de meest noordelijk gelegen woning 53 dB en voor de middelste woning in het plangebied 50 dB. Bij de woningen waarvoor een hogere waarde moet worden vastgesteld is geen sprake van cumulatie met andere geluidbronnen.

Conclusie

Het ontwerp van het hogere waardenbesluit wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook het hogere waardenbesluit genomen. Daarmee is het bestemmingsplan vanuit wegverkeerslawaaï uitvoerbaar.

4.2.7 Luchtkwaliteit

Regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op 1 augustus 2009 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (implementatie en derogatie luchtkwaliteitseisen) in werking getreden, wat onder meer inhoudt dat aan de huidige grenswaarden voor stikstofdioxide (uurgemiddelde en jaargemiddelde) en fijn stof (24-uursgemiddelde en jaargemiddelde) respectievelijk pas op 1 juni 2011 en 1 januari 2015 hoeft te worden voldaan.

Daarnaast draagt een ontwikkeling 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de maximale toename als gevolg van de ontwikkeling niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide/fijn stof (=1,2 µg/m³). Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Door middel van de NIBM-tool kan worden berekend wat de toename fijn stof als gevolg van de ontwikkeling bedraagt. Voor de drie te realiseren vrijstaande woningen geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal, afgerond 9. Voor de drie woningen zijn de 27 verkeersbewegingen berekend in de NIBM-tool (zie tabel 4.2). Het aandeel vrachtverkeer is niet aan de orde. De berekende toename bedraagt 0,02 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 en 0,01 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} . Dit is ruim onder de grens voor NIBM van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De ontwikkeling draag niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

tabel 4.2 Worst-case berekening voor de bijdrage van extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		27
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,02
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

De ontwikkeling draag niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.2.8

Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes, zoals spoorwegen of buisleidingen. Bij externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

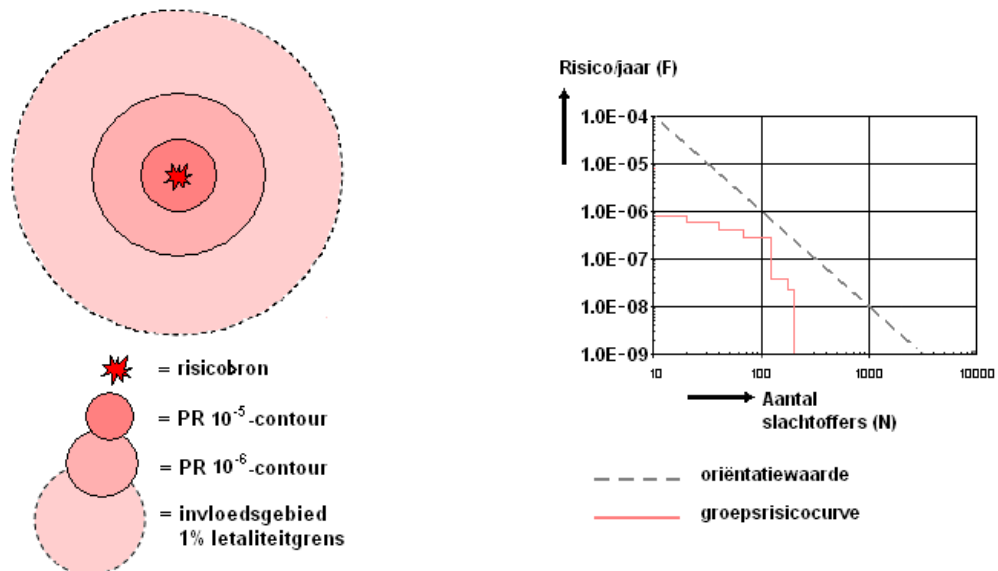
Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

In veel gevallen geldt tevens een 'verantwoordingsplicht', wat betekent dat naast de rekenkundige omvang van het groepsrisico, tevens rekening moet worden gehouden met risicoreducerende maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.



figuur 4.3 Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

Regelgeving

De het juridisch kader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (op termijn te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid). In het juridisch kader staan de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) centraal. Het plaatsgebonden risico is een harde afstandseis tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object, weergegeven door risicocontouren rond de risicobron. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ramp met een groep slachtoffers van een bepaalde omvang en wordt weergegeven in een grafiek (de fN-curve). Voor het groepsrisico geldt voorts in veel gevallen een verantwoordingsplicht, wat betekent dat het bevoegd gezag de omvang van het groepsrisico in samenhang met andere relevante aspecten, zoals de mogelijkheden van bestrijding door de hulpdiensten en ontvluchting, dient te beschouwen.

Door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) is de Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. Deze beleidsvisie is op 16 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Zundert. Voor het externe veiligheidsbeleid worden alle risico's in kaart gebracht zoals effectafstanden/risicocontouren van rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen, rail, buisleidingen (ook gasleidingen), propaantanks en inrichtingen (bedrijven met een risicocontour).

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het vestigen van Bevi bedrijven voorzien, evenmin een relevante toename van het GR. De Beleidsvisie Externe Veiligheid stelt geen beperkingen aan het onderhavige bestemmingsplan.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één risicobron welke relevant is in relatie tot het plangebied: de toekomstige Randweg Zundert (welke zich direct ten noorden van het plangebied bevindt). Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied (560 meter) van de randweg.

Voor de randweg zijn in het kader van het bestemmingsplan Randweg Zundert risicoberekeningen uitgevoerd, welke staan beschreven in de rapportage 'Risicoberekening vervoer gevaarlijke stoffen Randweg Zundert' (Oranjewoud, 2010).

Plaatsgebonden risico

De randweg heeft geen PR 10^{-6} -contour. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de randweg is in de huidige situatie lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. De ontwikkelingen binnen het plangebied bevinden zich binnen het invloedsgebied van de randweg, waardoor de hoogte van het groepsrisico zal toenemen in de toekomstige situatie. Omdat de toename van de personendichtheid beperkt is (drie woningen), zal het groepsrisico van de randweg zich ook in de toekomstige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde bevinden.

Aangezien het groepsrisico van de randweg toeneemt, is verantwoording van het groepsrisico verplicht.

Verantwoording groepsrisico

In de bijlage 'verantwoording groepsrisico', welke integraal deel uitmaakt van het bestemmingsplan, zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico van de Randweg Zundert. Enkele te overwegen veiligheidsmaatregelen die uit deze verantwoording naar voren komen zijn:

- aanbrengen van een (verdiepte) sloot tussen de randweg en de geprojecteerde woningen om de effecten van een plasbrand te beperken;
- risicocommunicatie richting bewoners optimaliseren om efficiënte ontruiming in geval van een rampscenario te vergroten.

De tussen de randweg en de geprojecteerde woningen bestemde groenstrook biedt mogelijkheden voor het aanbrengen van een (verdiepte) sloot. Het optimaliseren van de risicocommunicatie is niet te borgen in het ruimtelijk besluit en is dus formeel niet als onderdeel te beschouwen van de verantwoording van het groepsrisico.

In het kader van de formele groepsrisicoverantwoording wint de gemeente Zundert advies in bij de veiligheidsregio.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.9

Kabels en leidingen

Er komen in het plangebied geen planologische relevante kabels en leidingen voor.

5 Juridische aspecten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de planologische ontwikkeling is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.1 Inleiding van regels

De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat twee artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 wordt de voor het plangebied geldende bestemming behandeld. Aangegeven wordt welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingsmogelijkheden en algemene bouwregels.

In hoofdstuk 4 worden het overgangsrecht en de slotregel aangegeven.

5.2 De regels

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen artikelen.

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard dat gebruikt wordt in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 4 Natuur

De bestemming 'Natuur' is opgenomen ten behoeve van het realiseren, behouden en het beheer van natuurwaarden langs de Randweg Zundert en de overgang aan de achterzijde van de percelen. Op deze gronden vindt de realisatie van de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.

Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel zijn recreatief medegebruik en onverharde paden toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Ter plaatse mogen erkers, luifels en balkons en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, worden gerealiseerd.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bestaande woning en de twee te bouwen woningen in het plangebied. Uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan, waarbij per bouwvlak maximaal één woning gerealiseerd mag worden. De hoofdbebouwing is verankerd in bouwvlakken. Zo wordt de maatvoering, de situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing is aangegeven op de verbeelding.

Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken worden de aan-huis-verbonden beroepen en - bedrijven door middel van een afwijking van de gebruiksregels mogelijk gemaakt. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat de activiteit door de bewoner(s) van het hoofdgebouw wordt uitgeoefend. Eveneens is het wonen ten behoeve van de mantelzorg in bijgebouwen en het toestaan van een bed & breakfast door middel van een afwijking van de gebruiksregels mogelijk gemaakt.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 10 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure voor het stellen van een nadere eis dan wel voor het besluit tot wijziging van het plan vastgelegd.

5.2.4 **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 11 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 12 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. De locatie is grotendeels in eigendom van de gemeente, zodat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. Ter plaatse van de twee bestaande woningen worden geen wijzigingen in het openbaar gebied gemaakt. Gelet hierop is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Derhalve kan worden gesteld dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst met het versturen van het plan naar de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners wordt iedereen in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

Onderstaand is aangegeven op welke manier de maatschappelijke uitvoerbaarheid precies getoetst wordt.

7.1 Inspraak

De voor het plan belanghebbenden en/of omwonenden worden schriftelijk geïnformeerd over het planvoornemen. Daarnaast wordt hen de mogelijkheid geboden vragen te stellen of opmerkingen te maken over het bestemmingsplan. Hiervoor kan een afspraak worden gemaakt op het gemeentehuis.

7.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Klein Zundertseweg 1N' is op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) verzonden aan de volgende wettelijke instanties ten behoeve van het vooroverleg. Het voorontwerp is verzonden aan:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Regionale Brandweer Midden en West-Brabant;
4. Regiobureau Breda.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte
- Brandweer Midden- en West-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta

De beantwoording van deze reacties is verwerkt in het Inspraak- en vooroverlegrapport voorontwerpbestemmingsplan Klein Zundertseweg 1N zoals bijgevoegd als separate bijlage 8 van dit plan.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 06 10920570
E. paul.kennes@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.