

t s t o k p e r d j e

DHONDT

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	pag. 5
1.1	Inleiding	pag. 5
1.2	Begrenzing van het plangebied	pag. 5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	pag. 5
1.4	Leeswijzer	pag. 6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	pag. 7
3.	INVENTARISATIE	pag. 9
3.1	Interimstructuurvisie Noord-Brabant	pag. 9
3.2	Uitwerkingsplan Zundert en omgeving	pag. 10
3.3	Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	pag. 11
3.4	Verordening Ruimte	pag. 12
3.5	StructuurvisiePlus	pag. 13
3.6	Woonvisie Zundert 2010 - 2014	pag. 14
4.	TOEKOMSTIG BELEID	pag. 17
4.1	Planbeschrijving	pag. 17
4.2	Beeldkwaliteit	pag. 17
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	pag. 19
6.	MILIEU	pag. 21
6.1	Geluid	pag. 21
6.2	Bodem	pag. 22
6.3	Archeologie en cultuurhistorie	pag. 22
6.4	Hinder van bedrijven	pag. 24
6.5	Externe veiligheid	pag. 25
6.6	Waterhuishouding	pag. 25
6.7	Kabels en leidingen	pag. 25
6.8	Groenstructuur en ecologische waarden	pag. 25
6.9	Luchtkwaliteit	pag. 27
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	pag. 29
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	pag. 31
8.1	Aankondiging	pag. 31
8.2	Vooroverleg	pag. 31
8.3	Resultaten vooroverleg	pag. 31

Afzonderlijke bijlagen:

- Flora- en faunaonderzoek Klein-Zundert, BTL Advies BV, 31 oktober 2008;
- Archeologisch Bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek d.m.v. grondboringen (verkennend) Plangebied 't Stokperdje Klein Zundertseweg, Klein-Zundert, Gemeente Zundert, SOB Research, januari 2009.
- Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven Plangebied 'Stokperdje, Klein-Zundert, Gemeente Zundert, SOB Research, november 2009.

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

De locatie 't Stokperdje is gelegen aan de Klein-Zundertseweg te Klein-Zundert. Vanuit particulier initiatief is de wens geuit om op deze locatie zes rijwoningen te realiseren. Vanuit het oogpunt van intensief ruimtegebruik en concentratie van bebouwing in de kernen is dit een positieve ontwikkeling. De gemeente is derhalve voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het realiseren van zes woningen is op onderhavige locatie overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is besloten voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat de gronden van het voormalige terrein "t Stokperdje" aan de Klein-Zundertseweg te Klein-Zundert. Het plangebied wordt aan de noord- oostzijde begrensd door de Klein-Zundertseweg. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door de tuinen van de bestaande bebouwing.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan "Klein-Zundert" van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 augustus 1984 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 december 1985.

De locatie heeft binnen het bestemmingsplan “Klein-Zundert” de bestemming “Bijzondere Doeleinden” waarbij een maximale goothoogte van 4 meter van toepassing is. Binnen deze bestemming is het realiseren van woningen niet toegestaan. Het bestemmingsplan dient derhalve aangepast te worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van provincie en gemeente beschreven. Het toekomstig beleid wordt weergegeven in hoofdstuk 4. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 behandelt de aspecten met betrekking tot het milieu en in hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied voor de zes woningen bevindt zich aan de Klein-Zundertseweg te Klein-Zundert. De Klein-Zundertseweg is de verbindingsweg tussen Klein-Zundert en Zundert.

Op de locatie bevond zich tot voor kort de bebouwing van de voormalige school en jeugd- en jongerencentrum 't Stokperdje. Enige tijd geleden is de bebouwing echter gesloopt en is het terrein onbebouwd. De planlocatie maakt onderdeel uit van een bebouwingslint aan de Klein-Zundertseweg.



Figuur 2 planlocatie



Figuur 3 Klein-Zundertseweg

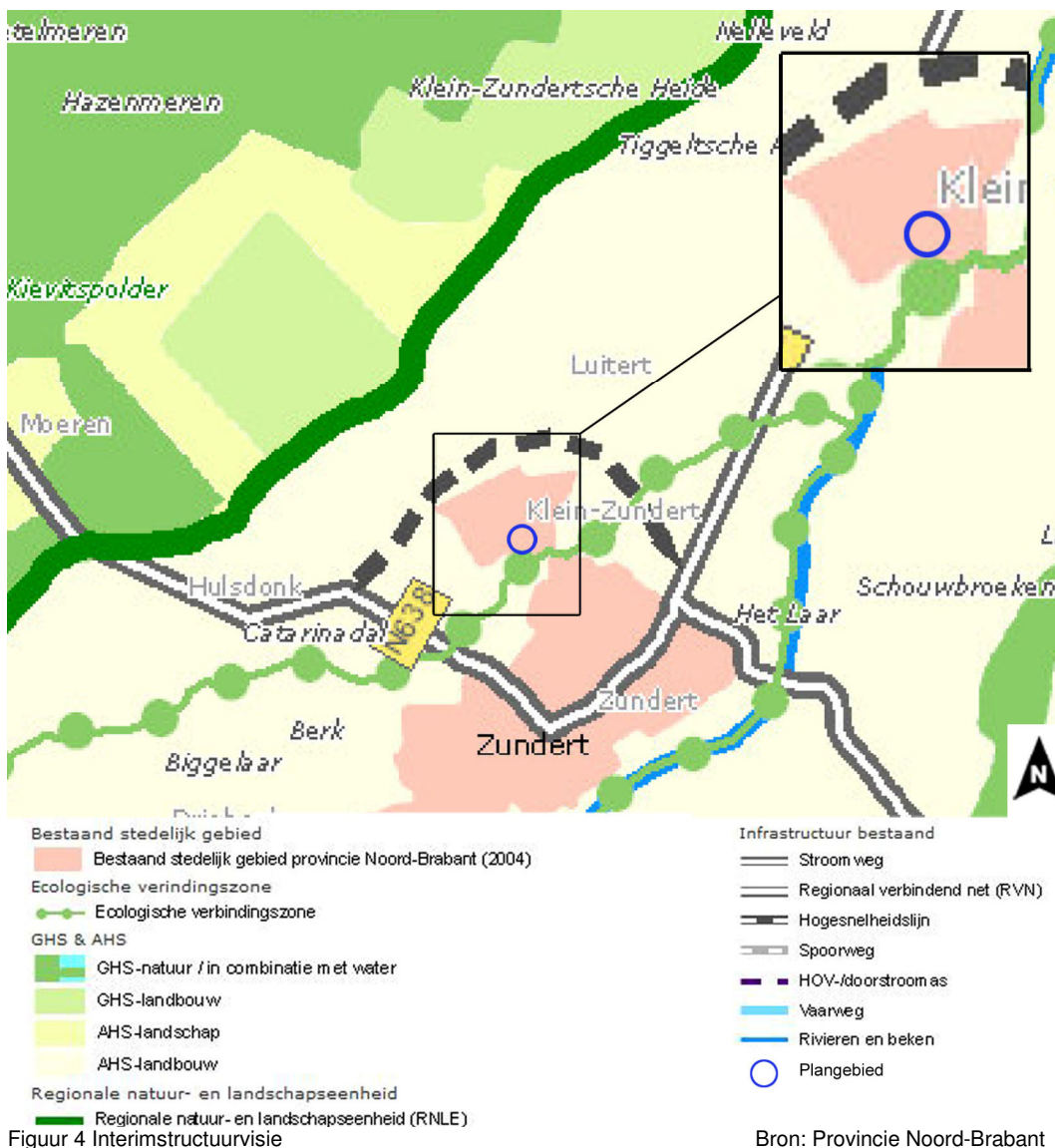
De Klein-Zundertseweg kenmerkt zich door een diverse woonbebouwing met kleinschalige voorzieningen zoals een buurtsupermarkt en horecagelegenheden. De woningen bestaan overwegend uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. De twee dakvormen die voornamelijk voorkomen zijn het mansarde- en zadeldak. De bebouwing is overwegend met de langsgevel aan de weg georiënteerd.

De Klein-Zundertseweg heeft een groen karakter doordat aan beide zijden van de weg een groenstrook met bomen gelegen is. Deze groenstrook wordt op enkele plaatsen onderbroken door langspaarkeervakken.

3. INVENTARISATIE

3.1 Interimstructuurvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft het beleid van het Streekplan Noord-Brabant (2002) vastgelegd in de Interimstructuurvisie (2008). Daarin is vastgelegd dat in de toekomst zorgvuldiger moet worden omgesprongen met de beschikbare ruimte. Om dat te bereiken zijn vijf uitgangspunten ("principes") van belang.



1. Meer aandacht voor de onderste lagen

De eerste laag is de bodem "onder de voeten", het watersysteem en de bodemgesteldheid en de daarmee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De provincie wil graag in de groeiende mobiliteitsbehoefte voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar houden.

De derde laag, het bodemgebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, moet in de toekomst meer gestuurd worden door de eerste twee lagen.

2. Zuinig ruimtegebruik

De ruimtevoorraad in Brabant is eindig. Daarom dient zuinig omgegaan te worden met de resterende onbebouwde ruimte. Sleutelwoorden bij zuinig ruimtegebruik zijn: inbreiden, herstructureren en een intensiever gebruik.

3. Concentratie van verstedelijking

De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstedelijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de stedelijke regio's, waar het leeuwendeel van de woningbouw en de bedrijventerreinen wordt gerealiseerd en anderzijds de landelijke regio's, waar het beleid vooral gericht is op het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Uitbreiden kan daar pas als nieuwbouw niet binnen het bestaand bebouwd gebied mogelijk is.

4. Zonering van het buitengebied

In het vorige streekplan is het buitengebied verdeeld in een Groene Hoofdstructuur (GHS), waar de natuurfunctie voorop staat, en een Agrarische Hoofdstructuur (AHS), waar de landbouwfunctie voorop staat. Deze verdeling houdt de provincie, met enkele kleine wijzigingen, ook aan in het nieuwe streekplan.

5. Grensoverschrijdend denken en handelen

Activiteiten binnen Brabant hebben directe invloed op omliggende provincies en omgekeerd. Dit vraagt in toenemende mate grensoverschrijdend denken en handelen. Het wordt steeds belangrijker om samen te werken en activiteiten af te stemmen, met name als het gaat om zaken op het gebied van water, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid.

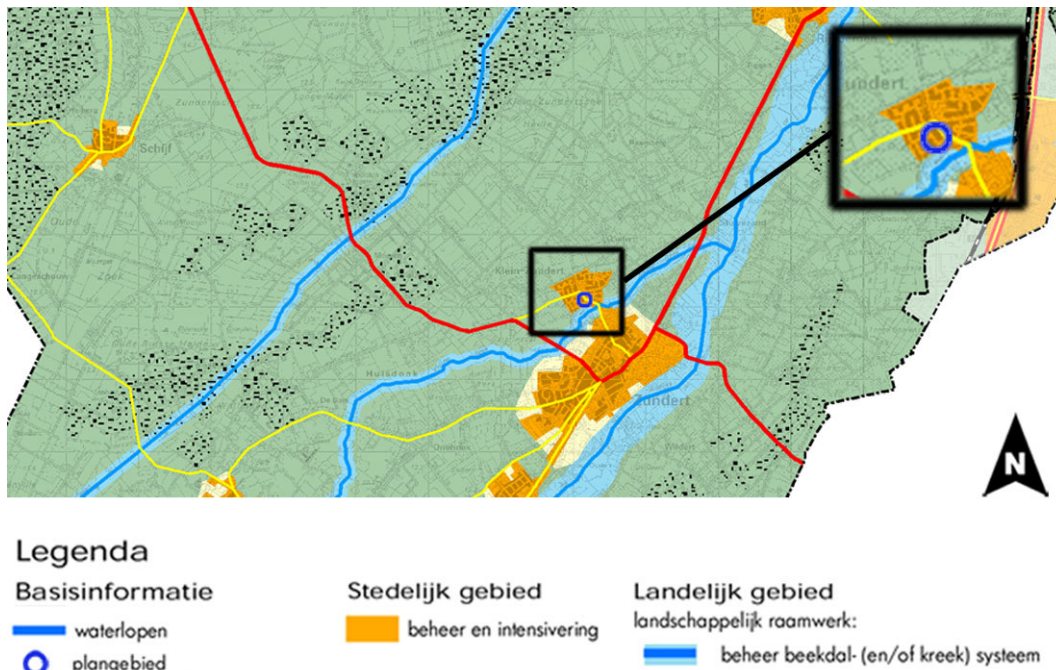
Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in de Interimstructuurvisie enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaande beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant zullen deel A en B van de Interim structuurvisie worden vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

3.2 **Uitwerkingsplan Zundert en omgeving**

Het uitwerkingsplan voor de landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert geeft de ruimtelijke ontwikkelingen aan voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020 en vormt samen met het Streekplan het provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het uitwerkingsplan is vastgesteld in december 2004 met de ingangsdatum 1 januari 2005.

Uitgangspunt voor de stedelijke ontwikkelingen in deze regio vormt de sterke identiteit van het aanwezige karakteristieke Brabantse landschap wat gekenmerkt wordt door bossen, heide, akkers en coulissen, doorsneden door beken waaraan sinds mensenheugenis nederzettingen liggen. Woonlocaties worden primair gevonden in bestaand stedelijk gebied door inbreiding en herstructurering.



Figuur 5 Uitwerkingsplan

Bron: Provincie Noord-Brabant

Ten aanzien van het programma “wonen” wordt in het uitwerkingsplan aangegeven dat de gemeente Zundert deelneemt aan de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” waarbij de gemeente tot en met mei 2009 onbeperkt kan bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant worden de uitwerkingsplannen vervangen.

3.3 Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

In februari 2010 heeft de provincie de Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant vrij gegeven voor inspraak. De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie is hierin een eerste stap gezet, maar deze structuurvisie gaat een stap verder. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteit 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 mening 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.

Met het opstellen van de structuurvisie zijn voor heel de provincie 'gebiedspaspoorten' opgesteld. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. De ambities uit de gebiedspaspoorten dienen betrokken te worden bij de afweging bij ruimtelijke planvorming.

3.4 Verordening Ruimte

Op 23 april 2010 is de "Verordening ruimte fase 1" vastgesteld. De Verordening ruimte fase 1 is op 1 juni 2010 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen en vormt een toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

In de Verordening ruimte fase 1 zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV)

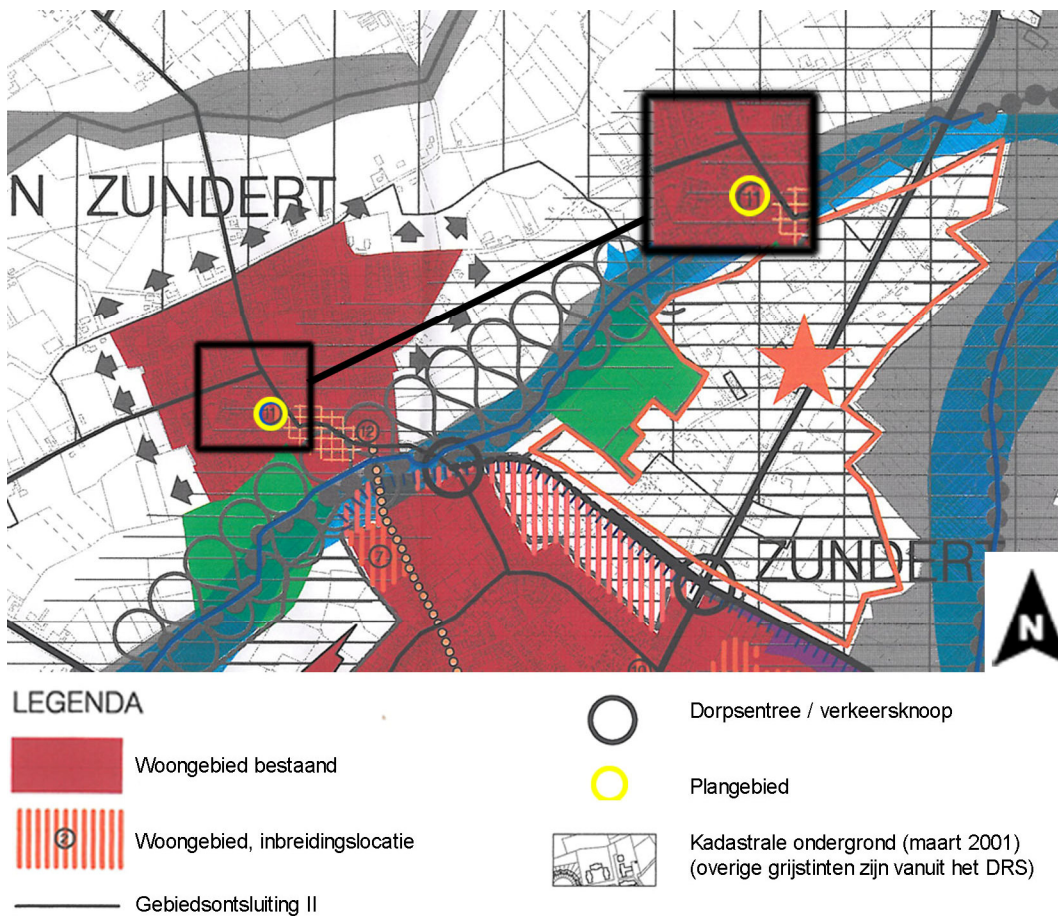
Het nieuwe beleid, dat voortkomt uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant, wordt opgenomen in de Verordening ruimte fase 2. Deze verordening is in juni 2010 vrij gegeven voor inspraak. De Verordening ruimte fase 2 bevat regels voor:

- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen
- natuurcompensatie
- groenblauwe mantel
- grondwaterbeschermingsgebieden
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en -verwerking
- windenergie
- cultuurhistorische en aardkundige waarden
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven
- verblijfs- en dagrecreatie
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied

3.5 StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus, vastgesteld in februari 2002, geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening en anderzijds is het richtinggevend aan deze nieuwe ontwikkelingen om te komen tot een gewenst ruimtelijk beeld in 2015.

De StructuurvisiePlus gaat uit van de zogenaamde lagenbenadering. De onderste laag wordt gevormd door het landschapsbeeld, welke bestaat uit de geologische structuur, de ecologische structuur en de landschappelijke structuur. De tweede laag wordt gevormd door de verkeersstructuur en de derde laag bestaat uit het ruimtegebruik van wonen, werken, landbouw en recreatie.



Figuur 6 StructuurvisiePlus

Bron: Gemeente Zundert

In de StructuurvisiePlus zijn bijzondere inbreidingslocaties aangegeven waarbinnen mogelijkheden zijn om de kernen te verdichten. Deze aangewezen bijzondere inbreidingslocaties alsmede de overige inbreidingslocaties bieden mogelijkheden voor verstedelijking. Hieraan moet invulling gegeven worden binnen het eigen karakter van Klein-Zundert waarbij de leefbaarheid en het dorpse karakter behouden moeten blijven. Uitgangspunt is om de inbreidingslocaties in te vullen met woningbouw, eventueel in combinatie met andere functies. Het plangebied is destijds als mogelijke inbreidingslocatie aangewezen.

De functies die hierbij voor de locatie aangegeven zijn:

- diverse voorzieningen
- bedrijven, kantoren, detailhandel, eventueel horeca
- appartementen.

3.6 Woonvisie Zundert 2010 - 2014

De gemeenteraad heeft op 22 december 2009 de “Woonvisie Zundert 2010-2014” vastgesteld. De vorige woonvisie dateerde uit 2006 en was sterk gebaseerd op de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren. Binnen deze pilot mocht binnen vastgestelde grenzen onbepaald gebouwd worden. De gemeente wil in de nieuwe woonvisie meer inzoomen op kwaliteit en de opgaven in de afzonderlijke kernen.

Tevens is er meer inzicht en sturing nodig in de verhouding tussen vraag en aanbod en de opgaven die er kwantitatief en kwalitatief liggen op de Zundertse woningmarkt. Er zijn van verschillende kanten (onderzoeken, bewoners en marktpartijen) signalen dat de nieuwbouw van de afgelopen jaren onvoldoende aansloot op de vraag van de bevolking.

De nieuwe woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambitie op het terrein van wonen, is een kader voor de uitvoering en vormt de basis voor de samenwerking met derden.

Het accent in het woonbeleid van de gemeente ligt op het verbeteren van de kansen van de groepen die niet vanzelfsprekend aan bod komen op de Zundertse woningmarkt, zoals jongeren en starters, mensen met een laag inkomen (de zogeheten primaire doelgroep), senioren/ouderen en mensen met een (woon)zorgvraag.

Gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Klein-Zundert zijn:

- Behoud dorps, groene karakter en eigen identiteit Klein-Zundert.
- Nieuwbouw 2010-2020 van circa 85 woningen, grotendeels onderdeel van nieuwbouwproject De Schakel (77 woningen, bouw reeds gestart): divers aanbod van onder meer vrijstaande en 2¹ kapwoningen, levensloopbestendige patiowoningen (en appartementen).
- Nieuwbouwaanbod is aantrekkelijk voor inwoners van Klein-Zundert die een volgende stap naar een nieuwbouwwoning willen maken, voor (Klein-Zundertse) starters en voor terugkeerders en vestigers.
- Bestaande huurwoningen aanpassen waar mogelijk voor de ouder wordende huurders en met het oog op kwaliteit.
- Voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn zijn aanwezig in Klein-Zundert, maar voor meer intensieve zorg en een uitgebreider winkelaanbod kunnen bewoners gebruik maken van voorzieningen in Zundert.
- In het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte worden twee plannen ontwikkeld met vrijstaande dure koopwoningen.

De zes woningen worden in het bestaande lint van de Klein-Zundertseweg in gepast zodat het dorps, groenen karakter van Klein-Zundert gewaarborgd blijft. Met het toevoegen van de zes woningen wordt verder tegemoet gekomen in de vraag naar levensloopbestendige en starterswoningen.



Figuur 7 Nieuwe situatie

4. TOEKOMSTIG BELEID

4.1 Planbeschrijving

De voorgestane ontwikkeling is het realiseren van zes starterswoningen ter plaatse van de voormalige school en jeugdcentrum "t Stokperdje". In de huidige situatie is de bebouwing inmiddels gesloopt. De nieuwe bebouwing zal bestaan uit zes woningen voor starters. Hiermee komt het plan tegemoet aan de wensen vanuit de "Woonvisie Zundert 2010-2014". In deze woonvisie is aangegeven dat er een hoge prioriteit moet worden gelegd bij het realiseren van starterswoningen. De hoogste prioriteit ligt bij het bouwen van betaalbare koopwoningen. Betaalbare koopwoningen hebben een maximale verkoopprijs van €181.000,- VON. Verder dienen alle woningen gebouwd te worden conform de "Lijst aanpasbaar bouwen", zodat alle nieuwbouwwoningen relatief eenvoudig geschikt te maken zijn voor senioren.

De nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd in een bouwblok van zes geschakelde woningen. De hoekwoningen bestaan uit twee lagen met zadelkap en de twee tussenwoningen uit een laag met een zadelkap. Deze bouwvorm komt rond het plangebied verscheidene keren voor. Door het realiseren van deze woningen wordt het bebouwingslint langs de Klein-Zundertseweg versterkt. De huidige bebouwing staat naar achter geplaatst ten aanzien van de rooilijn van de omliggende bebouwing. De woningen hebben een verspringende rooilijn waardoor ze beter aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen. De gemeente Zundert hanteert daarvoor de parkeerkencijfers van het C.R.O.W.. Volgens deze parkeerkencijfers dienen buiten het centrum van een niet stedelijk gebied voor goedkope woningen 1,7 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Voor de zes woningen betekent dit, dat 10,2 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Op eigen terrein is bij de twee hoekwoningen een garage met oprit aanwezig. Deze tellen ieder voor 1 parkeerplaats mee. Verder worden er langs de Klein-Zundertseweg 9 haaksparkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden er 11 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee aan de parkeernorm wordt voldaan.

Verkeerskundig gezien worden de woningen ontsloten aan de Klein-Zundertseweg. In de voormalige situatie was hier een school gevestigd, de verkeersbewegingen op de Klein-Zundertseweg zullen met de nieuwe woonbebouwing naar alle waarschijnlijkheid afnemen.

4.2 Beeldkwaliteit

De gemeente acht zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit bestemmingsplan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving.

Kernbegrippen hierbij zijn "structuur", dus de samenhang tussen te onderscheiden delen en elementen, "identiteit", de herkenbare eigenheid en "betekenis", de belevingswaarde. De beeldkwaliteit dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat alle afzonderlijke stedenbouwkundige ruimten en gebouwen binnen deze ruimten een specifieke inrichting c.q. architectuur dienen te krijgen. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de voorgestane ruimtelijke kwaliteit gestalte kan krijgen.

Het is dan ook wenselijk dat bij de vormgeving van de woningen alsook bij de inrichting van de openbare ruimte, het aspect "beeldkwaliteit" een belangrijke drager zal vormen voor het ontwerp en de uitvoering.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is het realiseren van woonbebouwing. De gesitueerde bebouwing van het inrichtingsplan zal het gat dat ontstaan is door de sloop van de voormalige school opvullen.

Qua maat en schaal wordt aangesloten bij de huidige bebouwing. Met een laag en een kap past de bebouwing goed in de bestaande omgeving. Qua kleur- en materiaalgebruik wordt tevens aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing.

Het plan is nog niet beoordeeld door Welstandszorg Noord-Brabant. De in het plan beoogde woningen liggen in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als "Bijzondere welstandsgebieden met welstandsniveau 2". Niveau 2 geldt voor gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Het gaat om de gebieden waar extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteit wenselijk is. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/of gewenste locaties die tot zeer waardevol welstandsgebied horen.

Met het toevoegen van de voorgestane woningen op deze locatie wordt hier aan voldaan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van zes starterswoningen ter plaatse van de voormalige school en jeugd- en jongerencentrum “t Stokperdje” aan de Klein-Zundertseweg te Klein-Zundert.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Zundert.

Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Tuin

De gronden voor de voorgevellijn zijn bestemd tot “Tuin”. In de regels is bepaald dat deze gronden alleen bebouwd mogen worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 1 meter hoog en onder voorwaarden het bouwen van erkers, luifels en balkons.

Verkeer

De nieuwe aan te leggen parkeerplaatsen en een deel van het trottoir zijn bestemd als ‘Verkeer’. In de regels is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming.

Wonen

De voorgestane starterswoningen zijn bestemd tot ‘Wonen’, met de nadere aanduiding aaneengesloten.

In de regels is bepaald dat de woningen dienen te worden opgericht in het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Naast de situering van bebouwing wordt in de regels een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Verder worden regels gegeven voor het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6. MILIEU

In het kader van dit bestemmingsplan is een negental milieuaspecten nader onderzocht, te weten:

1. Geluid
2. Bodem
3. Archeologie en cultuurhistorie
4. Hinder van bedrijven
5. Externe veiligheid
6. Waterhuishouding
7. Kabels en leidingen
8. Groenstructuur en ecologische waarden
9. Luchtkwaliteit

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

6.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven algemene voorkeurswaarde van 48 dB Lden en aangetoond kan worden dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidbelasting te verlagen, dient door burgemeester en wethouders een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Ten behoeve van het bepalen van de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen is de “Bepaling gevelbelasting 6 woningen t Stokperdje Klein-Zundert” opgesteld. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 11 dB wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Klein-Zundertseweg. Bronmaatregelen (aanbrengen van geluidsarm asfalt) zijn vanuit financieel oogpunt niet als reële maatregel te stellen. Geluidsreductie in de vorm van afscherming middels een scherm wordt vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt eveneens niet als reële maatregel gezien.

Om de woningen te kunnen realiseren zal derhalve bij de gemeente Zundert een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden voor die geveldelen waar de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting bedraagt in deze situatie 63 dB.

Om aan de eisen uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen zal een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd moeten worden waarin onderzocht wordt of de isolatiewaarde van de gevels voldoende is om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen.

6.2 Bodem

In het kader van de grondverkoop van de gemeente Zundert aan de ontwikkelaar is de bodem geschikt verklaard voor het toekomstige gebruik.

6.3 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.



Figuur 8 Cultuurhistorische Waardenkaart

Bron: Provincie Noord-Brabant

Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangegeven dat over het plangebied een hoge of middelhoge verwachtingswaarde ligt. Dit betekent dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Door SOB Research is derhalve in november 2008 een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd. Op basis van het opgestelde archeologisch verwachtingsmodel is ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied een hoge kans bestaat dat archeologische sporen konden worden aangetroffen.

Vervolgens kon op basis van de gegevens van het door SOB Research uitgevoerde booronderzoek worden gesteld dat ter plaatse van het onderzoeksgebied sprake is van de Formatie van Twente, afgedekt door een esdek. Op het esdek is een pakket bouwzand aanwezig. Het aangetroffen bouwzand kan worden gerelateerd aan bouwactiviteiten in de twintigste eeuw. Het is 15 tot 45 centimeter dik. Het onderliggende esdek is 35 tot 75 centimeter dik. Het esdek is verstoord door de bouwactiviteiten in de twintigste eeuw. In het dekzand werd geen B-horizont waargenomen. Dit kan mogelijk worden verklaard door landbewerking in het verleden, en dan met name door ploegen. Het is goed mogelijk dat een aanwezige B-horizont hierdoor is opgenomen in het esdek.

Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek bestaat er aanleiding om de archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied bij te stellen. Door het ontbreken van een B-horizont lijkt de kans op intacte archeologische resten uit de Vroege Prehistorie klein te zijn. De kans op het aantreffen van vondsten en sporen uit de Late Prehistorie tot in de volle Middeleeuwen is hoog. De kans op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd lijkt ook erg klein te zijn, vanwege het verstoorde karakter van het esdek.

Door de geplande ingrepen kunnen archeologische sporen worden aangetast als gevolg van graafwerkzaamheden. Op basis van de onderzoeksresultaten, de planvorming en het advies van de gemeente Zundert wordt de uitvoering van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven noodzakelijk geacht.

Door SOB Research is in november 2009 derhalve een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het onderzoeksgebied een geologische opbouw van een pakket verrommeld bouwzand en/of een heterogeen verrommeld pakket (Ap-horizont) op esdek (Aan-horizont) op Afzettingen van de Formatie van Twente (dekzand, C-horizont) werd vastgesteld. Er zijn geen indicaties van bodemvorming of B-horizont waargenomen.

Er werden geen archeologische vindplaatsen of artefacten aangetroffen. Alle sporen die binnen het onderzoeksgebied werden gedocumenteerd zijn van natuurlijke aard of van subrecente oorsprong en kunnen omschreven worden als kuilen, kabelsleuven en paalgaten. In een deel van Proefsleuf 2 is het dekzand afgegraven geweest tot op de fluvio-periglaciale afzettingen en vervolgens opgevuld met esdek. Vermoedelijk werd in het esdek een put gegraven om zand te winnen. In ieder geval was het oorspronkelijke bodemprofiel, en eventueel daarin aanwezige sporen, niet meer aanwezig.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is aannemelijk gemaakt dat ter plaatse van het onderzoeksgebied geen sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden. Er dient geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt aangegeven dat de Klein-Zundertseweg een redelijk hoge historische geografisch element is. Omdat de historische geografie van de Klein-Zundertseweg niet wordt aangetast, vormt dit cultuurhistorisch element geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

“t Stokperdje” zelf is benoemd als MIP. Het pand is beoordeeld als een waardevol pand maar heeft geen monumentale status.

Ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.4 Hinder van bedrijven

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. van 2001 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” goed te integreren in een woongebied. Op de locatie zelf zijn op dit moment geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig.

Er is in de directe nabijheid van de locatie wel een aantal bedrijven gelegen. Deze bedrijven hebben een zogenaamde milieuzone, welke tot over de bouwlocatie kan vallen. Indien dit het geval is, moet er worden nagegaan of er maatregelen getroffen kunnen worden om overlast aan de (toekomstige) bewoners te voorkomen. Omliggende bedrijven kunnen verder bezwaren indienen tegen de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bezwaren zijn doorgaans gegrond als de milieuzones over de beoogde bouwlocatie vallen. Bedrijven kunnen hierbij eventuele schade in hun bedrijfsvoering bij de overheid claimen.



Figuur 9 Milieucirkels

Bron: Gemeente Zundert

De voor de planontwikkeling relevante bedrijven zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Naam:	Adres:	SBI:	Omschrijving:	Milieuzone:
Café Schuttershof	Klein-Zundertseweg 38	5540	Horeca	30 meter
Wijnproeverij	Klein-Zundertseweg 11-13	5540	Horeca	30 meter
Gebr. Kustermans VOF	Klein-Zundertseweg 17	5211	Supermarkt	10 meter
P. Willemsen	Klein-Zundertseweg 25	-	Opslag verf e.d. < 10 m3	10 meter

Zoals uit de tabel blijkt valt er geen milieuzone over de bouwlocatie. Het aspect hinder vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de voorgestane ontwikkeling.

6.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen tengevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de directe nabijheid van de locatie zijn er geen risicovolle bebouwing of activiteiten aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de zes woningen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de voorgestane ontwikkeling.

6.6 Waterhuishouding

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen aanwezig.

Op 17 maart 2005 is het gemeentelijk rioleringsplan vastgesteld. In het kader van dit Rioleringsplan zullen in de gemeente gescheiden rioleringsstelsels aangelegd worden waarmee het water wat valt op daken en straten gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet meer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren, september 2005' echter aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000m², geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden. Daar de locatie een omvang heeft van minder dan 2.000m² is infiltratie danwel retentie niet noodzakelijk. Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater gescheiden aan te leveren en aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel.

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

6.7 Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van de woningen kunnen belemmeren.

6.8 Groenstructuur en ecologische waarden

Op de locatie staat momenteel één gebouw met pannendak en schoorsteen, dat in gebruik was als school en later als jongerencentrum, met verharding er omheen. Aan de noordzijde van het perceel staan vijf lindes in het trottoir. Daarnaast zijn enkele coniferen aanwezig.

Door BTL Planburo is in oktober 2008 een veldonderzoek uitgevoerd met tot doel het vaststellen van vaste rust- en verblijfplaatsen voor overig of streng beschermde soorten van zowel dieren als planten in het kader van de Flora- en faunawet.

In de bij het veldonderzoek behorende rapportage van 31 oktober wordt aangegeven dat voor alle soorten die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig en streng beschermde inheemse soort en voorkomen in het plangebied en waarbij door de ruimtelijke ingreep leefgebied verdwijnt, waardoor duurzame instandhouding van de soort wordt bedreigd of verstoord, een ontheffing dient te worden aangevraagd. Uitzondering hierop vormen de vogels.

Uit het bron- en literatuuronderzoek van BTL is gebleken dat in het gebied mogelijk vleermuizen, enkele algemeen beschermde soorten zoogdieren, de overige beschermde soort eekhoorn, algemene broedvogels, de streng beschermde vlindersoort rouwmantel, de streng beschermde reptielsoort gladde slang en overig beschermde soort levendbarende hagedis, de streng beschermde amfibiesoort poelkikker en vinpootsalamander, de algemeen beschermde soort bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander en de overig beschermde soort alpenwatersalamander kunnen voorkomen.

Voor de algemeen beschermde soorten zoogdieren en de eekhoorn geldt dat de locatie hiertoe geen leefgebied vormt. Verder zijn er geen boomholtes of eekhoornnesten aangetroffen.

Ten aanzien van de aanwezigheid van vogels geldt dat er geen koloniebroeders, nesten van roofvogels en/of vaste verblijfplaatsen (holen) zijn aangetroffen. Voor de vogels geldt wel dat wanneer in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, rond deze nesten een rustzone moet worden aangehouden, waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De werkzaamheden mogen pas weer worden uitgevoerd wanneer de vogels hun nesten vanzelf weer hebben verlaten. Aanbevolen wordt om de beplanting zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor de vlindersoort rouwmantel is het niet waarschijnlijk dat deze in het plangebied voorkomt omdat het laatste exemplaar van dit soort in 1998 op Terschelling is waargenomen. Deze vlinder staat ook als 'verdwenen' op de rode lijst.

Voor de voornoemde reptielen geldt dat door het ontbreken van onverhard terrein op de locatie het voorkomen van deze reptielen wordt uitgesloten.

Voor de mogelijke aanwezigheid van de voornoemde amfibieën geldt dat door het ontbreken van permanente waterpartijen in het plangebied en directe omgeving het voorkomen van deze amfibieën wordt uitgesloten.

Ten aanzien van de vleermuizen geldt dat streng beschermde soorten de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger soorten zijn die veel in de steden en dorpen worden waargenomen. Beide soorten hebben hun verblijfplaatsen in gebouwen. Vooral spouwmuren en ruimtes achter gevelbetimmering zijn geliefde verblijfplaatsen. De laatvlieger verblijft daarnaast ook graag onder dakpannen. Het gebouw in het plangebied is reeds gesloopt. De bomen in het plangebied maken mogelijk deel uit van doorgaande migratieroutes van vleermuizen die verblijven in de kern en foerageren in het buitengebied. Deze bomen zullen behouden blijven.

Van de overige in de Flora- en faunawet opgenomen overig en streng beschermde soorten (groepen) zijn geen meldingen uit het onderzoeksgebied bekend of omvat het onderzoeksgebied geen geschikte biotopen. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied.

Gelet op het voorgaande wordt in het onderzoeksrapport van BTL gesteld dat de mogelijkheid bestaat dat er een structureel van belang zijnde migratieroute van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger aanwezig is.

De bomen worden echter vervangen waardoor de voorgestane planontwikkelingen geen negatief effect zullen hebben op de bestaande flora en fauna. Een aanvraag tot ontheffing van de Flora- en faunawet wordt geen reden toe gezien.

Verder dient de zorgplicht in acht te worden gehouden bij de uitvoering van de werkzaamheden. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna mag hebben.

6.9 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141).

In het nieuwe wettelijke kader, wat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen. In het plan zullen 6 woningen worden gerealiseerd. De toename van het autoverkeer tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgestane ontwikkelingen zijn een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden.

Tussen de gemeente Zundert en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin afspraken gemaakt zijn over het kostenverhaal

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 “Voorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op 12 augustus 2010 via de Zundertse Bode, de Staatscourant en via de website www.zundert.nl.

8.2 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

8.3 Resultaten vooroverleg

Provincie Noord-Brabant Er is een reactie gegeven door de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta.

Provincie Noord-Brabant

Het bestemmingsplan is besproken in het planteamoverleg met de provincie Noord-Brabant op 10 maart 2009. Hieruit kwam naar voren dat er geen provinciale belangen zijn gemoeid met het plan.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van de Provincie dan ook niet aangepast.

Waterschap Brabantse Delta

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan Waterschap Brabantse Delta. Per mail van 27 oktober 2010 hebben zijn positief geadviseerd in het kader van de watertoets.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van de Provincie dan ook niet aangepast.

