

Bestemmingsplan Akkermolenweg 9

Gemeente Zundert

INHOUD

TOELICHTING

REGELS

VERBEELDING

Bestemmingsplan

Akkermolenweg 9

NL.IMRO.0879.BPakkermolenvweg9-VS01

Datum

13 april 2016

Auteur

Ing. P.F.C. van Laerhoven

Contactadres

Buntweg 5

4885 KT Achtmaal

Opdrachtgever

Dhr. A.P.M. van Laerhoven

Akkermolenweg 9

4881 BL Zundert

Status

Vastgesteld

Vastgesteld op

16 mei 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	9
3.1	Europees en rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Realisatie- en uitvoeringsaspecten	16
4.1	Ruimtelijke structuur	16
4.2	Milieuzonering	20
4.3	Milieueffectrapportage	20
4.4	Duurzaamheid	20
4.5	Archeologie	20
4.6	Cultuurhistorie	20
4.7	Geluid	21
4.8	Bodem	21
4.9	Lucht	22
4.10	Water	22
4.11	Ecologie	23
4.12	Externe veiligheid	25
4.13	Verkeer en parkeren	25
5	Juridische aspecten	26
5.1	Indeling van de regels	26
5.2	De regels	26
6	Economische uitvoerbaarheid	30
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

7.1	Vooroverleg	31
7.2	Resultaten vooroverleg	31
7.3	Zienswijzen	31
8	Afronding	32
9	Bijlagen	33
- Bijlage 1: Brief Brandweer Midden- en West-Brabant, 3 augustus 2015		
- Bijlage 2: Brief Provincie Noord-Brabant, 22 juli 2015		
- Bijlage 3: Brief Waterschap Brabantse Delta, 20 augustus 2015		
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek, Wematech Milieu Adviseurs BV, 10 september 2015		
- Bijlage 5: Bodemonderzoek, Milec Milieu-Economisch Ingenieursbureau, 9 september 2015		
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek, Bureau voor Archeologie, 24 september 2015		
- Bijlage 7: Vooroverlegrapport		
- Bijlage 8: Standaardadvies Brandweer Midden- en West-Brabant, 17 december 2014		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in het kader van een voorgenomen initiatief op Akkermolenweg 9 te Zundert.

De initiatiefnemer is voornemens hier een vrijstaande woning te bouwen en na voltooiing hiervan de bestaande half-vrijstaande woning te slopen. De nieuw te bouwen wonen wordt verder naar voren gebouwd en is daarmee strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Om de woning mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet het plangebied van een planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

De planlocatie is gelegen aan de Akkermolenweg, in de gemeente Zundert. Het perceel is kadastraal bekend sectie P, nummer 981.

Het perceel is gelegen aan de noordzijde van de bebouwde kom van Zundert. De Akkermolenweg kruist de nieuw aan te leggen Randweg Zundert.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het bestemmingsplan 'Akkermolenweg 9' in werking treedt is op het plangebied het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2010.

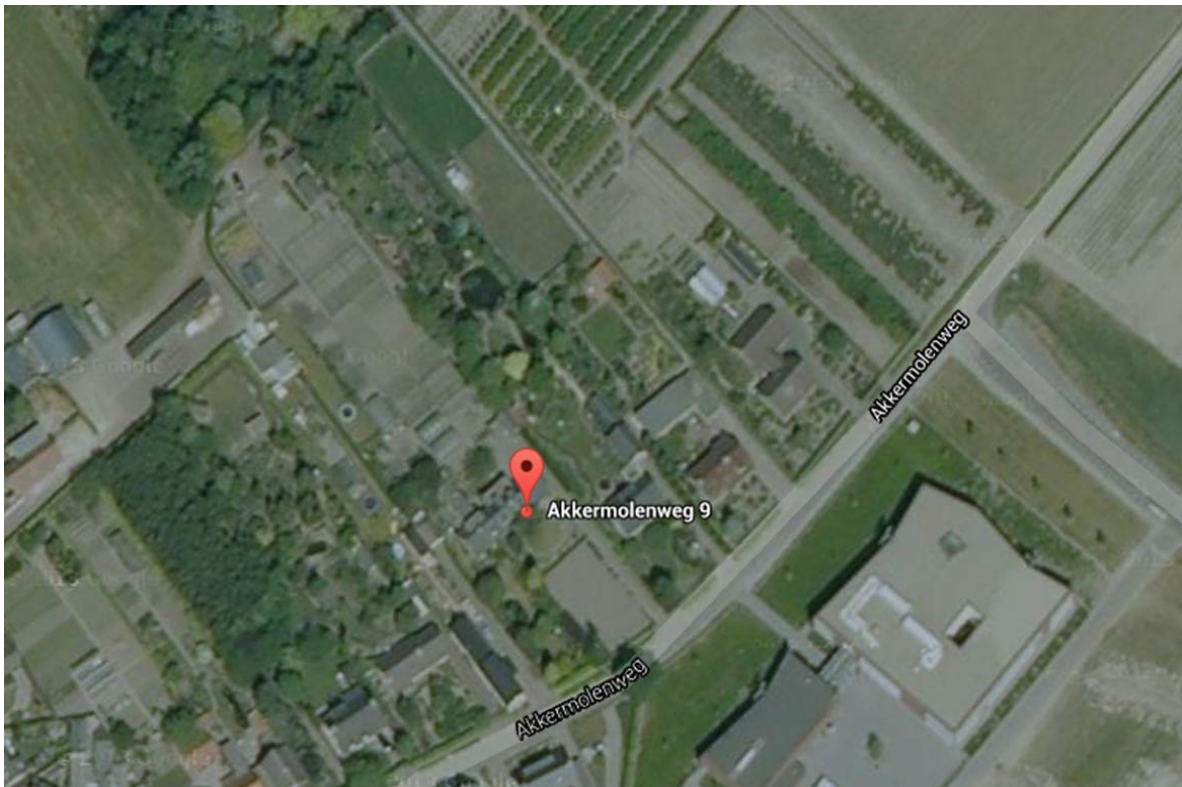
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de huidige en toekomstige situatie van het perceel. Hoofdstuk 3 behandelt de verschillende beleidskaders. Hoofdstuk 4 behandelt de planologische aspecten van het initiatief.

2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Momenteel bevindt zich op het perceel een sterk verouderde boerderij. Deze boerderij vervult al sinds decennia geen bedrijfsfunctie meer. De oorspronkelijke boerderij is gesplitst in twee wooneenheden, te weten Akkermolenweg 7 en Akkermolenweg 9. De woning bevindt zich op zo'n 37 meter afstand van de openbare weg, wat een enigszins merkwaardig straatbeeld oplevert.



Figuur 1: Luchtfoto Akkermolenweg 9 (bron: maps.google.com)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens een vrijstaand woonhuis te bouwen. In de nieuwe woning zullen alle voorzieningen gelijkvloers gesitueerd worden. De aard van de bebouwing en het gebruik van het kavel zullen zorgen voor een landelijke sfeer.



Figuur 2: Situatietekening toekomstige situatie.

3 Beleidskader

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

In de op 13 maart 2012 in werking getreden Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schets het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR vervangt verschillende nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie Randstad 2040, 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.

Doel van de SVIR is het versterken van de internationale concurrentiepositie. Een aantrekkelijke vestigingsklimaat, een verbeterde bereikbaarheid en een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden moeten hieraan bijdragen.

Het plangebied is gelegen in de MIRT-regio (Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport) Brabant en Limburg. De SVIR bevat geen relevante opgaven die betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro 2010) geeft het Rijk aan welke regels inpassingsplannen, provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Daarnaast wordt aangegeven welke ruimte provincies en gemeenten hebben om hun eigen ruimtelijke belangen vorm te geven.

Het onderhavige plangebied bevat echter geen ontwikkelingen die worden behandeld in het Barro. Deze beleidskaders zijn dan ook niet relevant voor dit bestemmingsplan.

3.1.3 Verdrag van Malta en Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Het Verdrag van Malta is een Europees verdrag dat is gericht op een betere bescherming van het bodemarchief. Het bodemarchief omvat alle archeologische waarden die zich bevinden in de bodem. De archeologische waarden dienen op integrale wijze beschermd te worden met inachtneming van onderstaande principes.

- Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden
Bij de ruimtelijke inrichting van een gebied dient tijdig rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten. Hiertoe dient voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarde in de bodem. Deze aanpak staat toe tijdig archeologisch verantwoorde oplossingen te zoeken.
- Behoud in situ
Met het oog op een duurzame conservering wordt in eerste instantie gestreefd naar het behoud van archeologische waarden in de bodem.

- De verstoorder betaalt
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de bodem draagt de kosten voor opgravingen en documentatie van archeologische waarden wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 2007) is vastgelegd dat de gemeente de bevoegde overheid aangaande archeologie en dat archeologie dient te worden gewaarborgd in bestemmingsplannen.

In het kader van deze wetgeving is op de planlocatie een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

3.1.4 Water

Binnen de ruimtelijke besluitvorming wordt het aspect water vormgegeven middels de watertoets. De watertoets wordt toegepast op plannen die de waterhuishouding kunnen beïnvloeden en is verplicht voor ontwikkelingen waarbij sprake is van functieverandering of bestemmingswijziging.

De waterparagraaf bevat een uitwerken van de diverse wateraspecten.

3.1.5 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4, 2001) is het vierde strategische milieubeleidsplan van de nationale overheid en beoogt een transitie naar duurzaamheid. Binnen het NMP 4 is sprake van drie clusters:

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

Het NMP 4 beoogt een wederzijdse versterking van milieubeleid en ruimtelijk beleid. Om

- samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid,
- versterking samenhang tussen beleid van verschillende overheden,
- vergroting verantwoordelijkheid van medeoverheden voor plaatselijke leefomgeving.

Uitgangspunt is dat verantwoordelijkheid voor definitie en realisatie van milieukwaliteit en uitvoering van beleid op het best passende bestuursniveau.

3.1.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening stelt dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient te worden uitgewerkt aan de hand van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking. De treden van deze ladder uit het genoemde artikel worden als volgt omschreven:

1. Is er een regionale behoefte?;
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende behoefte.

Het initiatief hoeft echter niet te worden beschouwd als zijnde stedelijke ontwikkeling aangezien het gaat om het slopen en terugbouwen van één woning. Uitwerking van het plan aan de hand van de ladder komt hiermee te vervallen.

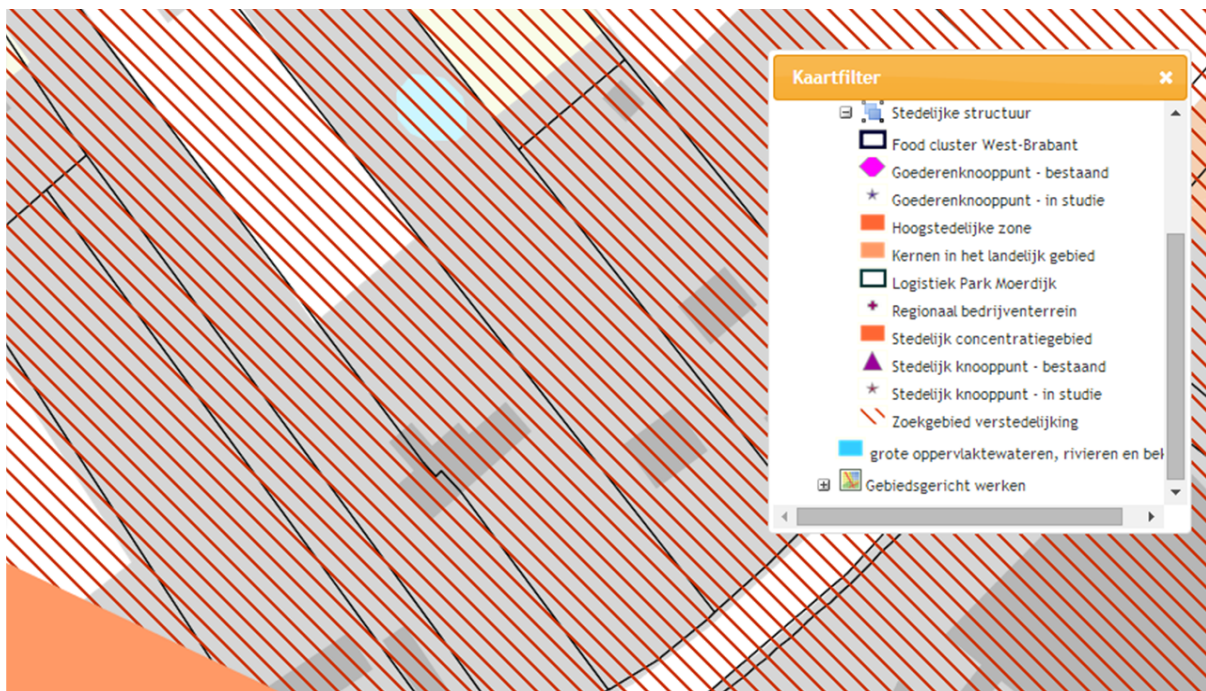
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 van de provincie Noord-Brabant is vastgesteld op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011. Op 7 februari 2014 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de partiële herziening 2014 van de Structuur Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld, welke in werking is getreden op 19 maart 2014.

Voor het zandlandschap beoogt de provincie het mozaïeklandschap te versterken door vermenging van functies en zo de afwisseling en kleinschaligheid van het landschap te versterken. In het gebied rond Zundert wil de provincie ruimte bieden voor een duurzame ontwikkeling van de boomteelt.

Het plangebied is aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking'. De provincie streeft naar een duidelijk onderscheid tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied en de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). Het is aan de gemeentes om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.



Figuur 3: Uitsnede van de structurenkaart uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 van Provinciale Staten Noord-Brabant stelt o.a. eisen aan bestemmingsplannen.

Op het plangebied zijn de volgende themakaarten van de Verordening Ruimte van toepassing:

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening Ruimte is het plangebied aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Hier zijn onder voorwaarden of uitsluitend na wijziging van de Verordening Ruimte ontwikkelingen mogelijk. Hiertoe dient te worden onderbouwd waarom op deze locatie woningbouw is voorzien en de bouw van de woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

Woningbouw op deze locatie is wenselijk omdat het gaat om de vervanging van een bestaande, ernstig verouderde woning. Met het slopen van de bestaande woning en het terugbouwen van een nieuwe woning binnen een bestaande woonbestemming kan niet gesproken worden van een wezenlijke toename van de mate van verstedelijking. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt verhoogt het naar voren bouwen van de nieuwe woning de samenhang met de naast gelegen woningen.

Cultuurhistorie

Op de themakaart Cultuurhistorie uit de Verordening Ruimte heeft het plangebied geen specifieke aanduiding.

Water

Op de themakaart Water uit de Verordening Ruimte heeft het plangebied geen specifieke aanduiding.

Natuur en Landschap

Op de themakaart Natuur en Landschap uit de Verordening Ruimte heeft het plangebied geen specifieke aanduiding.

Conclusie

Op dit moment is het plangebied in de Verordening Ruimte aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'.

3.2.3 Provinciaal Milieuplan 2012-2015

In het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 (Provinciale Staten, 20 januari 2012) zijn de provinciale milieudoelstellingen vastgelegd. Binnen dit plan worden thema's als externe veiligheid, lucht, geur, geluid en trillingen, licht, bodem, afval en stortplaatsen uitgewerkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

De locatie valt binnen het Bestemmingsplan Woongebieden Zundert. De bestemming van de locatie is 'wonen' met een bouwvlak de aan de voorzijde gelijk ligt met voorgevel van de huidige woning.

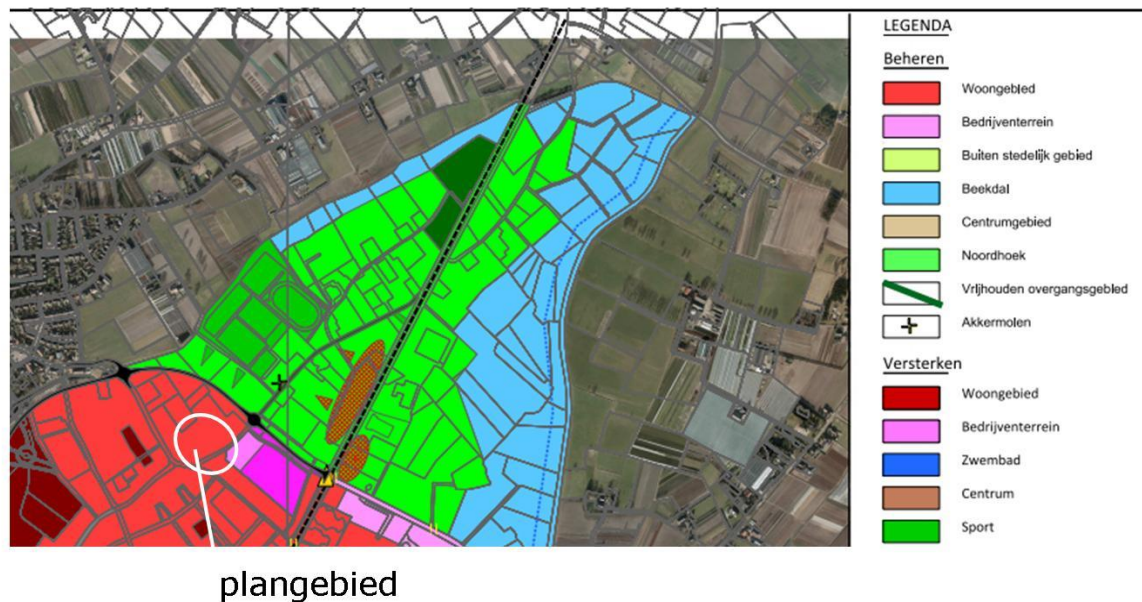
Op basis van artikel 19 van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd de voorgenomen wijzigingen door te voeren.

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. Onderstaand is de structuurvisie ter plaatse van het plangebied weergegeven.

Binnen de structuurvisiekaart wordt een onderscheid gemaakt tussen de drie hoofdgroepen beheren, versterken en transformeren.

Het plangebied is aangeduid met de hoofdgroep 'Beheren': Woongebied. Doordat het plangebied sinds lange tijd in gebruik is als wonen (met bijbehorende tuinen) wordt het plangebied gezien als bestaand woongebied.



Figuur 4: Uitsnede Structuurvisie Kern Zundert.

3.3.2 Nota Economisch Beleid

De Nota Economisch Beleid is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2008. De visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan en vormt de basis voor het maken van beleidskeuzes. 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 behoeften 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 jong en oud (gevarieerde woningopbouw);

2. Woningbouw met kwaliteit passend bij de gemeente Zundert;
3. Regie nemen, sturen en faciliteren.

In de Woonvisie 2010-2014 staan de gewenste ontwikkelingsrichting en de 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.

Het plan behelst de bouw van een vervangende woning en is als zodanig niet van invloed op de woonvisie.

3.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert 2010-2015

Het geldende verkeers- en vervoersplan voor de gemeente wordt bepaald door het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 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 jaar opgenomen. Daarnaast wordt in het plan een doorkijk geboden naar activiteiten tot 2020.

Het plan voorziet in parkeren op eigen terrein.

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 niet-structurele groen beschreven. De gemeente heeft in het buitengebied, maar ook in de kernen het nodige openbare 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 2014

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 5: Uitsnede 'Buitengebied' uit 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 vergunningsplicht 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 afwijkingsregeling.

3.3.9 Waterschapsbeleid

Voor de locatie en nabije omgeving gelden geen specifieke regels t.a.v. het waterschapsbeleid.

4 Realisatie- en uitvoeringsaspecten

4.1 Ruimtelijke structuur

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt zoals geformuleerd in het vigerende bestemmingsplan is gericht op het behoud van de ruimtelijke karakteristiek van het woongebied. Deze ruimtelijke karakteristiek bestaat hoofdzakelijk uit het bebouwingspatroon, de groen- en waterstructuur en de verkeersstructuur.

Initiatiefnemers willen een nieuwe vrijstaande woning bouwen ter vervanging van de huidige woning. De bestaande woning wordt na gereedkomen van de nieuwe woning volledig gesloopt. In goed overleg zijn met de burens afspraken op papier gezet over de wijze van afwerken van de vrij te komen zijgevel. Deze zal worden voorzien van een buitengevel in metselwerk met een passende kleur en textuur.

De huidige is een boerderij van het langstype en heeft geen monumentale status. Het perceel is gelegen binnen de molenbiotoop van de Akkermolen.

De percelen aan de Akkermolenweg zijn gebaseerd op een van oudsher agrarische verkavelingsstructuur met relatief smalle, langgerekte percelen. Door de groei van de woonkern in de tweede helft van de vorige eeuw is het gebied geworden tot een overgangszone tussen dorp en buitengebied.

Mede hierdoor kent het gebied een zeer gevarieerde bebouwingsstructuur met verspringende rooilijnen en uiteenlopende woningtypologieën. Er is sprake van grote variatie in zowel vorm, kleur, materiaalgebruik en gebruik van groen. De enige brede vorm van samenhang is juist het gebrek eraan.

4.1.1 Inpassing initiatief

Door de nieuwe woning naar voren te bouwen wordt de ruimtelijke samenhang met de woning op nr. 11 versterkt en ontstaat er een serie van ruim opgezette, vrijstaande woningen met kalm glooiende rooilijn. Hiermee ontstaat een gevarieerd ensemble dat gezien vanuit de woonkern de overgang naar het landelijk gebied rondom de molen inleidt.

Het initiatief voorziet in een verdere integratie van de achterzijde van het perceel in het landelijk gebied, onder meer door het laten grazen van klein aantal pony's. Hiermee draagt het initiatief bij aan het landschappelijke karakter van het gebied.

Ontsluiting van de woning vindt plaats via de bestaande oprit. Om de ruimtelijke positie van de 'achtergebleven' woning (nr. 7) te versterken wordt de nieuwbouwwoning aan deze zijde 3 meter vrijgehouden van de perceelsgrens. Hoewel er op dit moment door de dichte begroeiing van de voortuin van nr. 7 effectief geen sprake is van zichtlijnen, krijgt de woning op nr. 7 hierdoor een geheel eigen, teruggetrokken ligging. De relatie tussen de overige woningen aan weerszijden van deze woningen wordt door het verder naar voren bouwen van de nieuwe woning juist versterkt. Hiertoe voorziet het initiatief in een bouwblok dat 3 meter terug ligt ten opzichte van de rooilijn van de woning op nr. 11.

De voorgevel ligt 3 meter terug ten opzichte van de rooilijn van de woning op nummer 9/a.

Voor de woning worden een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter gehanteerd. Het ontwerp zal zodanig worden uitgewerkt dat vorm, kleur- en materiaalgebruik aansluiten bij de ligging van de woning in het overgangsgebied tussen kern en buitengebied. Hiertoe wordt onder meer voorzien de toepassing van een roodbruin tot donkerbruine gevelsteen, donkere keramische dakpannen en houten kozijnen.

4.1.2 Situering ten opzichte van bestaande woning

Gedurende de bouw van de nieuwe woning zullen de initiatiefnemers in de bestaande woning blijven wonen. Het bouwplan voorzien in het oprichten van de nieuwe woning met een garage. Voor het gelijktijdig bouwen woning en garage is het nodig een gedeelte van de bestaande woning te slopen. Het betreft hier de voormalige inpandige stal. Het woongedeelte bevindt zich aan de zijde van de burens op nr. 7. Opdat initiatiefnemers gedurende het jaar waarin de woning gebouwd wordt kunnen blijven bewonen dient dit gedeelte tijdens de bouw dan ook gehandhaafd te kunnen worden. De plannen voorzien hierin.

Middels een anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de sloop van de volledige woning.



Figuur 6: Toegang Akkermolenweg, gezien vanuit Willem Passtoorsstraat.



Figuur 7: Zicht Akkermolenweg vanuit de woonkern met aan de linkerzijde, verscholen achter begroeiing, het plangebied.



Figuur 8: Variatie in woningtypologieën gelegen aan overzijde Akkermolenweg.



Figuur 9: Zicht op Akkermolenweg richting woonkern ten hoogte van het plangebied.



Figuur 10: De woning op nr. 5 ligt nagenoeg tegen de openbare weg.



Figuur 11: De woningen op nummer 9/a (links), 9/b en 9/c met uiterst rechts de Akkermolen. De diepte van de voortuinen maakt dat verspringende rooilijnen minder scherp worden afgetekend in het straatbeeld.

4.2 Milieuzonering

In de directe nabijheid zijn geen actieve bedrijven aanwezig. Wel is aanwezig een middelbare school. Hiertoe dient een afstand van 30 meter (tussen perceelsgrens school en bebouwing) in acht genomen te worden.

4.3 Milieueffectrapportage

Teneinde een vroegtijdige en volwaardige inbreng van het milieubelang in plan- en besluitvoering te bewerkstelligen dient voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage opgesteld te worden. In het besluit M.E.R. is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-plicht van toepassing is. Hierbij gaat het in hoofdzaak om ontwikkelingen die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben.

De milieueffecten door de realisatie van één nieuwe woning zijn dermate beperkt dat kan worden gesteld dat geen sprake is van significante milieueffecten. Het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Duurzaamheid

De nieuwe woning wordt een modern en duurzaam gebouw. Het streven is een energieneutrale woning te bouwen. Tijdens het ontwerpproces wordt hieraan concreet invulling gegeven.

4.5 Archeologie

Het perceel is gelegen in als archeologisch waardevol aangemerkt gebied. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat voor ontwikkelingen van meer dan 100 m² een verkennend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien bodemingrepen dieper dan 40 cm gepland zijn.

Op grond van een inventariserend veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied archeologische sporen bevat. Teneinde deze waarden in kaart te kunnen brengen zullen bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden onder archeologisch toezicht.

Zie bijlage voor Archeologisch onderzoek.

4.6 Cultuurhistorie

Enkele honderden meters verderop in de straat, op nummer 13, is de Akkermolen gelegen. Om het zicht op de molen en de windvang te garanderen is rondom elke molen een molenbiotoop ingesteld van 400 meter.

Gezien vanuit de molen ligt zowel de huidige als de nieuw te bouwen woning verscholen achter de naastgelegen bebouwing. De nieuwe bebouwing heeft dan ook geen effect op het zicht op de molen. De praktisch gelijkblijvende bouwvolumes en bouwhoogtes maken ook dat de windvang van de molen in de nieuwe situatie onaangetast blijft.

4.7 Geluid

4.7.1 Verkeerslawaaai

Ten aanzien van mogelijke lawaaihinder is voor het perceel enkel wegverkeerslawaaai relevant. Voor het wegverkeerslawaaai is de Wet Geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder andere vastgelegd welke geluidsniveaus 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).

Op basis van het feit dat initiatief gelegen is aan een zeer verkeersluwe straat die voor gemotoriseerd verkeer doodlopend is en dat de afstand tussen de voorgevel en de openbare weg zo'n 25 meter bedraagt wordt gesteld dat het maximale geluidsniveau niet zal worden overschreden. Voorts wordt hierbij opgemerkt dat de gevels van de woning vanuit bouwfysisch belang zodanig worden uitgevoerd dat extra hoge mate van geluidswering zal worden gerealiseerd. Denk hierbij aan maatregelen als dubbele kierdichting van ramen en deuren, het toepassen van driedubbele beglazing en het gebruik van gevelisolatie met hoge geluidswerende specificaties.

4.7.2 Bedrijvigheid

Het perceel is gelegen in de nabijheid van een middelbare school, het Mencia Sandrode. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de aanwezigheid hiervan de kwaliteit van de leefomgeving kan beïnvloeden.

In de bedrijvenlijst t.b.v. milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten worden bedrijven gecategoriseerd op hun milieueffecten. Scholen voor middelbaar onderwijs worden hierbij ingedeeld in categorie 2. Hier geldt dat een afstand van 30 meter moet worden aangehouden tussen in principe de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. Deze afstand van 30 meter moet als indicatief worden beschouwd. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Het initiatief voorziet dat de woning wordt gebouwd op een minimale afstand van 32 meter van de perceelsgrens van de school.

4.8 Bodem

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit.

Het bestemmingsplan stelt dat wanneer ontwikkeling zich voordoet een bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Daarnaast is bodemonderzoek verplicht voor het afgeven van een bouwvergunning.

PM: Bodemonderzoek.

4.9 Lucht

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer. De implementatie hiervan is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen.

Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen milieurandvoorwaarde voor de realisatie van de woning.

4.10 Water

Waterbeheer neemt een belangrijke plaats in bij ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Middels de watertoets treedt de initiatiefnemer in overleg met de waterbeheerder (Waterschap Brabantse Delta) over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelig effecten op het watersysteem. Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling worden meegenomen. Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015 (sinds 1 maart 2015). Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta".

De beleidsregels aanvullend op Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.10.1 Ontwikkeling

Het bouwvlak heeft een afmeting van 15 m x 15 m. Gelet op het feit dat een bestaande woning gesloopt wordt en dichterbij de openbare ruimte een nieuwe woning wordt teruggebouwd resulteert het initiatief per saldo niet in een toename van de terreinverharding. Het overgrote deel van het perceel heeft een tuinbestemming en zal permanent onverhard blijven.

Met een verhardingstoename van 0 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap.

4.10.2 Waterkwaliteit

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

Oppervlaktewater en beschermde gebieden

Het perceel heeft geen oppervlaktewater.

4.10.3 Waterkwantiteit

Vuilwater

De vuilwaterafvoer (DWA) van de woning wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel aanwezig in de Akkermolenweg.

Hemelwater

Doordat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak is er conform de hydraulische randvoorwaarden 2009 van het waterschap geen retentie nodig. De gemeente Zundert heeft aangegeven dat de hemelwaterafvoer van percelen gescheiden van de vuilwaterafvoer moet worden aangeleverd op het gemeentelijk rioolstelsel.

4.10.4 Ontwateringsdiepte

De gewenste ontwateringsdiepte voor nieuw stedelijk is over het algemeen minimaal 70 cm. Op basis van de beschikbare grondwatergegevens is de gemiddeld hoogste grondwaterstand te bepalen. De GHG ligt naar verwachting op 70 à 80 cm onder het maaiveld. Deze ontwateringsdiepte is voor nieuwe bebouwing voldoende. Bij verdere uitwerking van de bebouwing wordt op basis van gegevens over de optredende grondwaterstand in het plangebied en eventueel aanvullende gegevens van de gemeente Zundert de benodigde aanleghoogte van de bebouwing bepaald.

4.10.5 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.

4.11 Ecologie

Het bestemmingsplan stelt dat de aanwezigheid van groen en dieren voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied bepalen en dat de aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied voor dieren van essentieel belang is. In deze zin is het initiatief een verrijking voor de leefomgeving.

Het perceel ligt op ruime afstand van natuurbeschermingswetgebieden, habitatrictlijngebieden en vogelrichtlijngebieden. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

Na inventarisatie is gebleken dat op het perceel zich geen beschermde soorten voordoen.

Gedragscode

De gemeente Zundert heeft in september 2011 de gedragscode “Bestendig beheer groenvoorzieningen” en de gedragscode “Ruimtelijke ontwikkelingen 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 omgegaan moet worden. Er dient een aantoonbare deskundigheid te zijn op het gebied van flora en fauna in relatie tot de werkzaamheden in het gemeentelijk groen.

Ecologische hoofdstructuur

Het beleidskader voor duurzame ontwikkeling en verantwoord toekomstig grondgebruik is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, o.a. d.m.v. de ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuw te ontwikkelen natuurgebieden. Deze structuur wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

Flora en fauna

De bescherming van wilde dier- en plantensoort en is neergelegd in de Flora- en faunawet. Hierin zijn opgenomen de voormalige Jacht- en Vogelwet en de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Daarnaast zijn een aantal verplichtingen opgenomen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren.

Daarnaast legt deze wet de zorgplicht van de burger vast. Zo zijn er vrijstellingsbepalingen met betrekking tot o.a. de jacht en schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van de instandhouding van de soort.

Effecten beschermde natuurgebieden

Binnen een afstand van drie kilometer van het plangebied is geen Natura 2000-gebied aanwezig. Hierdoor, alsmede door de beperkte omvang van de ontwikkeling, hoeven geen effecten op Natura-2000 gebieden verwacht te worden. Nader onderzoek van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet vereist.

Effecten Flora- en Faunawet

Broedvogels

Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Met het merendeel van de broedvogels kan rekening worden gehouden door in de broedtijd (maart tot juli) geen kap- en sloopwerkzaamheden uit te voeren indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Het kappen van boven en overige hoogopgaande vegetatie dient bij voorkeur buiten de broedperiode van vogels uitgevoerd te worden. In het plangebied zijn geen nesten waargenomen.

Van een aantal vogelsoorten zijn de broedplaatsen het hele jaar door beschermd. Voor het verwijderen van de broedplaats dient altijd ontheffing aangevraagd te worden. In het plangebied zijn geen sporen, nesten of braakballen aangetroffen en er mag vanuit worden gegaan dat deze soorten niet voorkomen in het plangebied.

Alle vogelnesten zijn beschermd tijdens de broedperiode (maart tot juli).

Zoogdieren

Alle vleermuissoorten zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij sloop of aanpassing van bebouwing en het kappen van (met name) oudere bomen dient ten allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Overige zoogdieren

In het plangebied zijn geen beschermde zoogdieren aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht. Het plangebied omvat geen geschikte habitat voor dergelijke soorten. Nadelige effecten kunnen dan ook worden uitgesloten.

Amfibieën en reptielen

Er zijn geen beschermde amfibiesoorten en/of reptielen in het plangebied waargenomen.

Planten

Er zijn geen beschermde plantensoorten in het plangebied aangetroffen. Het plangebied herbergt geen geschikt habitat voor zwaar beschermde soorten. Effecten zijn hiermee uitgesloten.

Overige beschermde soorten

Er zijn geen effecten te verwachten op andere beschermde soorten, zoals dagvlinders, libellen en andere ongewervelden in het plangebied. Deze soorten zijn niet aangetroffen en de biotoop is hiervoor niet of nauwelijks geschikt.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Voor deze locatie is aangaande externe veiligheid geen van deze elementen van invloed. Door het vervangen van een bestaande woning is er sprake van een gelijkblijvende woondichtheid.

Voor deze ontwikkeling mag het standaard advies worden gehanteerd. Dit is bijgevoegd in de bijlage.

4.13 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten ten aanzien van verkeer en parkeren zijn vastgelegd in het Gementelijk Vekeers- en Vervoersplan (GVVP) Zundert. De Nota Parkeernormen Zundert geeft aan hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Voor woningen buiten het centrumgebied in de duurdere prijsklasse geldt een parkeernorm van 2,2. De omvang van het kavel, in combinatie met de lengte van de oprit (>25 m), maakt dat het initiatief de geldende eis ruimschoots kan voldoen.

5 Juridische aspecten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop het conserveren van de bestaande toestand 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 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 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 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 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven 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 ontheffingsmogelijkheden en algemene aanduidingsregels.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

5.2 De regels

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

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een ontheffingsbevoegdheid.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepalingen van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen is een specificatie opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Tuin

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

Artikel 4 Agrarisch

De bestemming 'Achtertuin' is bedoeld voor het achterste gedeelte van het perceel. Ter plaatse mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht, alsmede bijgebouwen, waarin niet gewoond mag worden.

Artikel 5 Wonen

Gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en verhardingen. Verder zijn binnen deze bestemming mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven. In de bijlage van de regels is aangegeven voor welke gronden dit gebruikt direct is toegestaan. Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken is in afwijking van de gebruiksregels daarnaast de mogelijkheid opgenomen om dit gebruik elders binnen de woonbestemming toe te staan. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed geregeld is en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend. Eveneens is mantelzorg middels een afwijking van de gebruiksregels toegestaan. Hiervoor is het wonen ten behoeve van de mantelzorg in vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen middels een afwijking van de gebruiksregels toegestaan.

Woningtypologie

De binnen het plangebied te bouwen woning is aangegeven met de aanduiding 'vrijstaand (vrij)'.

Hoofdgebouwen

De hoofdbebouwing is verankerd in een bouwvlak. Zo wordt de maatvoering, de situering en de vorm van de hoofdbebouwing vastgelegd. Uitbreidingen van het hoofdgebouw over twee bouwlagen mogen alleen plaatsvinden binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing is vastgesteld in de regels op respectievelijk 6 en 9 meter tenzij een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven. Daar waar de goot- en bouwhoogte gelijk is, is sprake van een platte afdekking.

Aanbouwen en bijgebouwen

Erfbouwing wordt in principe vanaf 3 meter achter de voorgevel van de woning toegestaan. Het maximum te bebouwen oppervlak aan aanbouwen en bijgebouwen, inclusief overkappingen, bedraagt maximaal 50% van het gezamenlijke zij- en achtererf tot een grootte van maximaal 80 m².

De maximale goothoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter en de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 meter. Bij vrijstaande bijgebouwen is de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 en 5 meter, met dien verstande dat voor bijgebouwen gelegen in de zijdelingse perceelsgrens een nadere hoogteregeling is opgenomen.

Artikel 14 Waarde – archeologie

De bestemming ‘Waarde – Archeologie’ is gehanteerd voor een gedeelte van het plangebied. Deze gebieden hebben op basis van de archeologische verwachtingskaart mogelijk archeologische waarde. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn en door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming archeologisch waardevol gebied is verwijderd.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

In de ‘Algemene aanduidingsregels’ zijn aanvullingen en afwijkingen van de bestemmingsregels opgenomen voor bijvoorbeeld de vrije windvang van molens.

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingen nog 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 een wijziging geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 20

In dit artikel is procedure bij een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis dan wel voor het besluit tot wijziging of uitwerking van het plan of het besluit tot verlening van een aanlegvergunning vastgelegd.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regelingen opgenomen dat 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 22 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 voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief waarbij de kosten van het plan geheel voor rekening van de initiatiefnemers komen. De aanleg en exploitatie zullen voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen hebben. De eigenaren en de gemeente Zundert hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor is een exploitatieplan niet vereist.

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.

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Akkermolenweg 9’ is op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) verzonden aan onderstaande wettelijke instanties ten behoeve van vooroverleg. Het voorontwerp is verstuurd naar:

- Provincie Noord-Brabant,
- Waterschap Brabantse Delta,
- Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant.

7.2 Resultaten vooroverleg

Waterschap Brabantse Delta

In de bijlage is het wateradvies van Waterschap Brabantse Delta bijgevoegd. Het waterschap geeft een positief advies inzake de watertoets.

Provincie Noord-Brabant

In de bijlage is de vooroverlegreactie van Provincie Noord-Brabant bijgevoegd. De provincie verzoekt hierin het bestemmingsplan aan te passen op een aantal punten. Aan dit verzoek is gehoor gegeven.

Brandweer Midden- en West-Brabant

In de bijlage is de reactie van Brandweer Midden- en West-Brabant bijgevoegd. De brandweer geeft aan dat het standaardadvies volstaat in deze.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Akkermolenweg 9” heeft donderdag 20 januari 2016 tot donderdag 2 maart 2016 ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

8 Afronding

Om het voorgenomen plan te kunnen honoreren moet worden afgewogen of het wenselijk is het vigerende bestemmingsplan te wijzigen ten gunste van het betreffende initiatief. Uit het voorgaande blijkt dat er geen gegronde bezwaren te zijn om het plan geen doorgang te laten vinden.

Het feitelijke gebruik van het perceel wijzigt niet, er is enkel sprake van een verplaatsing van het bouwvlak waardoor een meer samenhangend straatbeeld ontstaat.

9 Bijlagen

- Bijlage 1: Brief Brandweer Midden- en West-Brabant, 3 augustus 2015: Standaardadvies Brandweer
- Bijlage 2: Brief Provincie Noord-Brabant, 22 juli 2015
- Bijlage 3: Brief Waterschap Brabantse Delta, 20 augustus 2015
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek, Wematech Milieu Adviseurs BV, 10 september 2015
- Bijlage 5: Bodemonderzoek, Milec Milieu-Economisch Ingenieursbureau, 9 september 2015
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek, Bureau voor Archeologie, 24 september 2015
- Bijlage 7: Vooroverlegrapport