



Bestemmingsplan Corsobouwplaats

vastgesteld

projectnummer 401530
definitief revisie 03
21 juni 2017

Bestemmingsplan Corsobouwplaats Prinsenstraat

projectnummer 401530
definitief revisie 03
21 juni 2017

Auteur(s)

M. Winkel-Bootsma
M.L. Kornet

Opdrachtgever

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA Zundert

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
	definitief	ing. P.F.G.M. Kennes	Dhr. T. Artz

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

T. (0162) 48 70 00
E. maaike.winkel@anteagroup.com

Copyright ©

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

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Bloemencorso Zundert	2
1.3	Locatiekeuze	3
1.4	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.5	Ruimtelijke procedure	8
1.6	Vigerend bestemmingsplannen	8
1.7	Leeswijzer	9
2	Situatie	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Beleidskader	15
3.1	Europees- en rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.1.3	Nationaal Milieubeleidsplan 4	16
3.1.4	Wet op de archeologisch monumentenzorg (nota belvédère)	16
3.1.5	Water	16
3.1.6	Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014	17
3.2.2	Verordening ruimte 2014	19
3.2.3	Provinciaal Milieuplan 2012 -2015	24
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.3.1	Structuurvisie Kern Zundert 2025	24
3.3.2	Beleidsnota 'Corsobouwplaatsen'	25
3.3.3	Welstandsnota 2012	26
3.3.4	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert 2010-2015	27
4	Milieu- en overige aspecten	28
4.1	Archeologie	28
4.2	Geluid	28
4.3	Milieuhinder	30
4.4	Bodem	31
4.5	Lucht	31
4.6	Water	33
4.7	Natuur	35
4.7.1	Beleidskader	35
4.7.2	Toets	36
4.7.3	Effecten van de corsobouwplaats op de Ecologische Verbindingszone	36

4.8	Externe veiligheid	38
4.9	Kabels en leidingen	40
4.10	M.e.r.-beoordelingsplicht	40
4.11	Verkeer en parkeren	41
5	Juridische aspecten	43
5.1	Indeling van de regels	43
5.2	De regels	43
5.2.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	43
5.2.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingen	43
5.2.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	44
5.2.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
6	Uitvoerbaarheid	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.1	Inspraak	47
7.2	Vooroverleg	47
7.3	Resultaten vooroverleg en inspraak	47
7.4	Zienswijzen	47

Bijlagen

Bijlage 1:	Archeologisch onderzoek (2015), Antea Group
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek (2015), Antea Group
Bijlage 3:	Verkennd Bodemonderzoek (2014), Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant
Bijlage 4:	Watertoets (2015), Antea Group
Bijlage 5:	Natuurtoets (2015), Antea Group

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Met de realisatie van de Randweg Zundert is het 'binnengebied Veldstraat' ontstaan. Het binnengebied Veldstraat is de grootste ontwikkelingslocatie voor de gemeente Zundert. In de Structuurvisie kern Zundert 2025 is de locatie aangewezen als 'ontwikkellocatie wonen' en gezien de grootte van het totale gebied draagt ontwikkeling significant bij aan realisatie van het gewenste volkshuisvestelijke programma in de gemeente Zundert. Het binnengebied zal gefaseerd worden ontwikkeld waarbij het deelgebied aan de oostzijde, grenzend aan de Prinsenstraat als eerste gerealiseerd wordt. De gemeente heeft deze gronden enkele jaren geleden verworven als te ontwikkelen woningbouwlocatie en het oorspronkelijke aanwezige glastuinbouwbedrijf is inmiddels gesaneerd. Ook de locatie voor de corsobouwplaats komt in eigendom van de gemeente.



figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing totale ontwikkelgebied; binnengebied Veldstraat.

Het totale plan voor het binnengebied Veldstraat bevat circa 193 woningen en een corsobouwplaats (CBP) waarop twee buurtschappen kunnen worden gesitueerd; buurtschap Veldstraat en buurtschap 't Stuk. De CBP van het buurtschap Veldstraat is momenteel tijdelijk gelegen op het perceel van Prinsenstraat 50 en valt daarmee binnen het plangebied van de eerste fase woningbouw (figuur 1.2). Deze CBP dient een permanente plek krijgen in het te ontwikkelen binnengebied Veldstraat. De bouwplaats van Buurtschap 't Stuk is gelegen in het stedelijk gebied in het centrum van Zundert (figuur 1.2), hetgeen planologisch niet wenselijk en onmogelijk is in te passen. Ook voor dit buurtschap wordt een permanente oplossing gezocht in het ontwikkelgebied.

De verplaatsing van beide buurtschappen is enerzijds nodig vanwege de fysieke ruimte die getransformeerd zal worden, specifiek voor de Veldstraat, maar ook vanwege planologische beperkingen om de corsobouwplaatsen in stedelijk gebied te handhaven. Buurtschappen zijn verbonden aan een bepaald gebied. Het is niet altijd te voorkomen dat een bouwplaats buiten het buurtschap wordt opgericht, maar het weegt mee bij de locatiekeuze. Voor beide buurtschappen is

het logisch om de corsobouwplaats in het ontwikkelgebied te leggen, omdat zowel buurtschap Veldstraat als 't Stuk tegen dit ontwikkelgebied aan liggen en het realistisch is dat mensen uit deze buurtschappen in de nieuwe ontwikkeling komen te wonen.



figuur 1.2 huidige ligging CBP buurtschap Veldstraat en 't Stuk

Vanwege de opgaven die de aspecten waterberging en landschappelijke kwaliteitsverbetering voor het totale plangebied opwerpen, zal in het bestemmingsplan van de woningbouw fase 1 een strook van circa 50 meter ten oosten van de Randweg worden bestemd als groen-landschapselement waarbinnen geen bebouwing kan worden opgericht. Ter plaatse van de corsobouwplaats wordt ook een groen-landschapselement bestemd in aansluiting op de strook uit het bestemmingsplan woningbouw fase 1. Beide GLE bestemmingen samen vormen de compensatiezone waarbinnen de desbetreffende opgaven worden ingevuld. De compensatiezone is circa 2 hectare groot (figuur 1.6)

De eerste fase woningbouw bestaat uit realisatie van 82 nieuwbouwwoningen en de aanleg van de gehele compensatiezone (figuur 1.6) inclusief de GLE bestemming van onderhavige bestemmingsplan. De overige fasen van de toekomstige woningbouw zijn indicatief aangegeven met een gele kleur. Aansluitend aan fase 1 zal een fase 2 worden gerealiseerd.

De gemeente Zundert wil de twee corsobouwplaatsen van buurtschap 't Stuk en buurtschap Veldstraat in het kader van duurzaam ruimtegebruik combineren op één locatie. De ontwikkeling van het binnengebied Veldstraat biedt mogelijkheden om de bouwplaatsen op een goede manier in te passen. Dit bestemmingsplan Corsobouwplaats Prinsenstraat maakt deze verplaatsing mogelijk.

1.2 Bloemencorso Zundert

In de gemeente Zundert vindt sinds 1936 jaarlijks het Bloemencorso Zundert plaats op de eerste zondag van september. Het Bloemencorso trekt gemiddeld zo'n 60.000 bezoekers, zowel

nationaal als internationaal. Twintig buurtschappen strijden jaarlijks met elkaar om de ereprijs voor de mooiste wagen. Het corso is niet-commercieel en het organiseren van het evenement, het bouwen van de wagens en het kweken van de dahlia's is allemaal vrijwilligerswerk.

Het bloemencorso Zundert behoort tot het Immaterieel Cultureel Erfgoed van het Unesco en dat is niet voor niets. Het vormt een belangrijk maatschappelijk en sociaal element binnen de gemeente. Elk jaar weer krijgt het corsovirus jong en oud in zijn greep. Dat is het geheim van het corso.

Elke buurtschap heeft een grote tent waarin de wagen gebouwd wordt. Daarnaast nog enkele bijbehorende voorzieningen, waaronder een vaste opslag en parkeren. Dit alles wordt een corsobouwplaats (CBP) genoemd. Daarnaast kweken de buurtschappen op bloemenvelden zelf dahlia's voor de wagens. Het aanbrengen van de dahlia's gebeurt in het laatste, hectische weekend direct voor het corso. De bloemen blijven immers maar een paar dagen goed. Bij de buurtschappen werken vele mensen samen om deze monsterklus te klaren. Zundert leeft voor het corso. Duizenden vrijwilligers hebben het corso als hun levenswijze en spenderen hun zomervakantie om de schitterende dahliareuzen op tijd en zo goed mogelijk af te krijgen. Bouwers en ontwerpers van de wagens krijgen het corso met de paplepel ingegoten. In een sympathieke competitie gaan ze jaarlijks met elkaar de strijd aan. Het wedstrijdelement is niet meer weg te denken uit het corso. Het buurtschap waar een corsobouwer bij hoort bepaalt voor een gedeelte zijn identiteit. Bewoners laten zien bij welke buurt ze horen door gedurende het bouwseizoen de heraldiekvlag van de buurtschap aan de gevel te hangen. De heraldiek is een wapenschildje met een typerende wagen of afbeelding van de buurtschap. Op de onderstaande figuur zijn de heraldieken van het Buurtschap Veldstraat en Buurtschap 't Stuk weergegeven.



figuur 1.3 heraldieken van Buurtschap Veldstraat (links) en Buurtschap 't Stuk (rechts)

1.3 Locatiekeuze

Het binnengebied Veldstraat is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Zundert (figuur 1.4). Voorheen was in het gebied een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De compensatiezone bevindt zich ten oosten van de randweg en heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Het binnengebied is grotendeels gereserveerd voor woningbouw als uitbreiding van het stedelijk gebied en realisatie van volkshuisvestelijke woningbouwprogramma.



figuur 1.4: Globale ligging plangebied Prinsenstraat in groter verband

Binnen het gebied is tevens bekeken of het mogelijk is een of twee corsobouwplaatsen in te passen. Een nieuwe locatie vinden voor een, in dit geval een gecombineerde corsobouwplaats, is geen sinecure. Er zijn veel belangen waar rekening mee moet worden gehouden:

- Vestiging in een woongebied is vanwege geluid niet wenselijk;
- De afstand tot de betreffende buurtschappen mag niet te groot zijn in relatie tot bereikbaarheid en sociale cohesie;
- Parkeren in bestaand stedelijke gebied is complex;
- De ontsluiting van corsobouwplaatsen behoeft een ruime profilering welke moeilijk te vinden dan wel te realiseren is in bestaand stedelijk gebied;
- Toevoeging van bebouwing buiten het bestaand stedelijk gebied wordt niet nagestreefd.

Een locatie aan de rand van de kern Zundert in het overgangsgebied van het stedelijk naar het landelijk gebied ligt hierdoor het meest voor de hand. Gezien de ligging van beide buurtschappen is de rand van het binnengebied Veldstraat zeer geschikt om een goede inpassing te realiseren. Niet in de laatste plaats doordat de randweg een 'harde grens' biedt tussen (toekomstig) bestaand stedelijk gebied zodra het hele gebied ontwikkeld is.

Een corsobouwplaats heeft een behoorlijke invloed op de gebruiksmogelijkheden in de directe nabijheid. Binnenstedelijk heeft een corso bouwteent van 20 x 30 meter een geluidscontour van 50 meter (als uitgangspunt). Dit levert een gebied van ongeveer 13.000 m² op inclusief de bouwplaats zelf waarbinnen geen geluidsgevoelige objecten wenselijk zijn. Het zal duidelijk zijn dat de impact van een tweetal bouwplaatsen midden in (toekomstig) bestaand stedelijk woongebied grote ruimtelijke consequenties heeft en voor het binnengebied Veldstraat een enorme beperking legt op de ontwikkelmogelijkheden tot een volwaardig woongebied. Het risico op uitblijven van de geplande ontwikkeling conform de Structuurvisie kern Zundert 2025 en daarmee uitblijven van het gewenste volkshuisvestelijke programma voor de gemeente Zundert is volkshuisvestelijk niet acceptabel. Om een duurzame invulling van het binnengebied te verkrijgen en de mogelijkheden voor woningbouw te optimaliseren is het wenselijk de corsobouwplaatsen aan de rand van het binnengebied Veldstraat te situeren.

Een tweede belangrijk punt waar bij de locatiekeuze voor de corsobouwplaatsen rekening mee moet worden gehouden is de ontsluiting van de corsobouwplaatsen. De te bouwen corsowagens hebben een afmeting van circa 20 x 4,5 meter en een hoogte van 10 meter. De voertuigen moeten vanuit de corsobouwplaats naar de route van het corso, in het centrum van Zundert, kunnen worden gebracht. Daarvoor is een ruim profiel benodigd dat binnen het bebouwd stedelijk gebied niet snel gerealiseerd en/of gevonden kan worden. Ook de ruimte voor de benodigde parkeervoorziening is in bestaand stedelijk gebied erg complex.

Vanuit bovenstaande benadering is een tweetal locaties in beeld gekomen: de hoek Randweg–fietsbrug en de hoek Randweg–Prinsenstraat nabij de rotonde (figuur 1.5).

Zoals eerder aangegeven zijn buurtschappen verbonden aan een bepaald gebied. Bij de locatiekeuze dient ook de afweging plaats te vinden hoe de corsobouwplaats gelegen is ten opzichte van het buurtschap. Voor beide buurtschappen is het logisch om de corsobouwplaats in het ontwikkelgebied te leggen, omdat zowel buurtschap Veldstraat als 't Stuk tegen dit ontwikkelgebied aan liggen en het realistisch is dat mensen uit deze buurtschappen in de nieuwe ontwikkeling komen te wonen.



figuur 1.5 Zoekgebieden voor mogelijke locaties van de corsobouwplaatsen

De hoek Randweg–fietsbrug

Deze locatie ligt achter het JeeKaaCee gebouw aan De Brug 15, voorheen Klein Zundertseweg. En is als potentiële locatie voor corsobouwplaatsen komen te vervallen. Bij de technische uitwerking van de fietsbrug, en het daarbij behorende talud, bleek dat de locatie voor de corsobouwplaatsen te ver het ontwikkelgebied in zou komen. Om eerder genoemde redenen van ruimtelijke optimalisatie tot woongebied is dat niet wenselijk. Bovendien is deze locatie minder geschikt gebleken vanwege de beperkte ontsluitingsmogelijkheden. De corsowagens moeten een groot deel door (toekomstig) woongebied, alvorens op een gebiedsontsluitingsweg te komen om uiteindelijk de route in het centrum van Zundert te bereiken.

De hoek Randweg-Prinsenstraat

Op de locatie hoek Randweg-Prinsenstraat kunnen de corsowagens rechtstreeks worden ontsloten op de Prinsenstraat. Deze heeft een voldoende ruim profiel om de wagens zonder problemen naar de route in het centrum van Zundert te verplaatsen. Daarnaast biedt deze locatie voldoende ruimte om de noodzakelijke parkeervoorziening te realiseren.

Bijkomend voordeel is dat de geluidscontour van de randweg en de geluidscontour van de corsobouwplaatsen grotendeels samen vallen. Ook de impact op het achterliggende landelijk gebied is beperkt. De gerealiseerde ecologische verbindingszone borgt een zachte natuurlijke overgang aan die zijde van de randweg.

De locatie op de hoek Randweg-Prinsenstraat biedt een unieke plek om het corso zichtbaar te houden. In paragraaf 1.2 is al naar voren gekomen dat het corso een belangrijke sociaal-maatschappelijke plek heeft in de gemeente Zundert. Het corso is een van de belangrijkste trekpleisters van de gemeente, waar veel toeristen op af komen. In dat kader is het niet de bedoeling de bouwplaatsen te 'verstoppert', maar juist zichtbaar in te passen in de omgeving. De ligging aan twee van de belangrijkste ontsluitingswegen van de gemeente Zundert is vanuit dit perspectief dan ook ideaal.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft de locatie hoek Randweg-Prinsenstraat de voorkeur. Immers de ontwikkelpotentie van het binnengebied tot een volwaardig woongebied blijft hiermee gewaarborgd, daarnaast kan de corsobouwplaats landschappelijk worden geïntegreerd in de compensatiezone van het totale ontwikkelgebied evenwijdig aan de randweg (figuur 1.6) Hierdoor ontstaat ook aan deze zijde van de randweg een zachte overgang die samen met de EVZ zorgt voor een robuuste landschappelijke overgangszone naar het landelijk gebied.

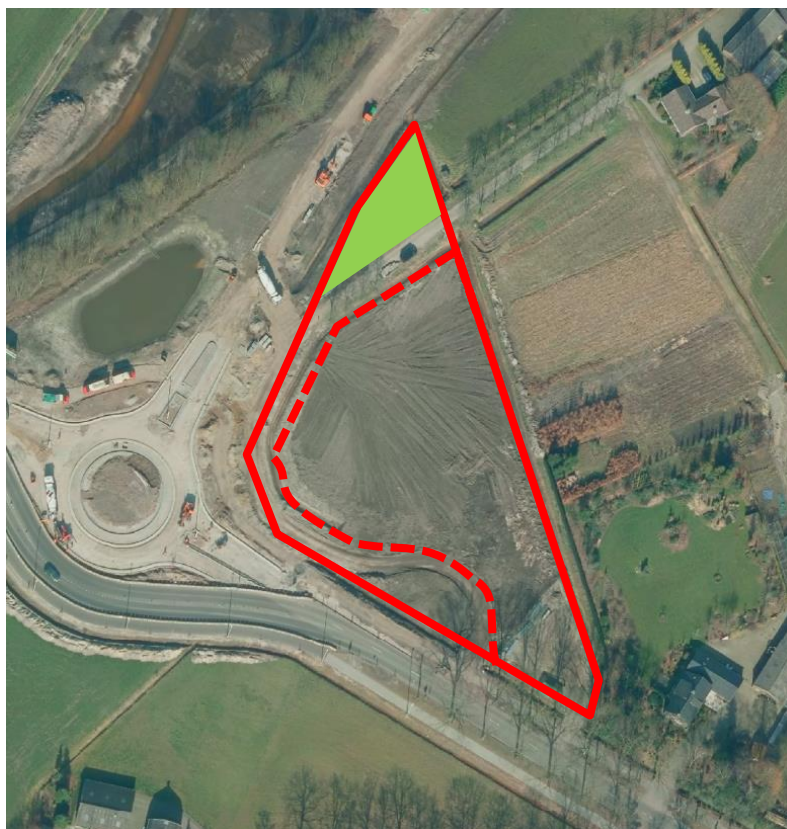


figuur 1.6: Totale landschappelijke inpassing / compensatiezone en fase 1 woningbouw

Samengevat komt de locatie hoek Randweg-Prinsenstraat, als meest geschikt naar voren. De locatie kan bij verdere ontwikkeling van het binnengebied aansluiten op (toekomstig) woongebied in nabijheid van beide buurtschappen en is goed te ontsluiten en bereikbaar. Deze locatie geeft de minste beperkingen voor het omliggende gebied, is goed landschappelijk in te passen en biedt een zichtbare locatie om het corso uit te dragen.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied van bestemmingsplan Corsobouwplaats Prinsenstraat is in figuur 1.7 weergegeven. Het plangebied ligt op de hoek Randweg-Prinsenstraat ter hoogte van de rotonde, kern Zundert. Het gebied is niet bebouwd en heeft momenteel een agrarische functie. Naastgelegen agrarische percelen en bijbehorende bouwblokken, Prinsenstraat 52 en 60, voeren al jaren geen actieve bedrijfsvoering meer. Het plangebied behelst enerzijds het perceel van de corsobouwplaatsen zelf (rode stippellijn), anderzijds een gedeelte daar buiten. Het deel buiten betreft de ontsluiting van Prinsenstraat 60, de berm en slotenstructuur van de randweg en Prinsenstraat en een driehoekig gedeelte aan de bovenzijde met bestemming GLE, onderdeel van de compensatiezone waarin de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd. Op perceelniveau worden maatregelen getroffen om inpassing met de directe omgeving (belendende percelen) te waarborgen. Dit komt aan bod in paragraaf 2.2.



figuur 1.7 begrenzing plangebied aan de Prinsenstraat te Zundert, met de het gedeelte voor de compensatiezone (groene arcering).

1.5 Ruimtelijke procedure

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert is onder de algemene wijzigingsregels (artikel 40.1.2) een mogelijkheid opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders het plan mogen wijzigen, door middel van een wijzigingsplan. Dit op basis van artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, om een verplaatsing van een corsobouwplaats te bewerkstelligen binnen het plangebied van het bestemmingsplan.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanduiding 'corsobouwplaats' op de planverbeelding ter hoogte van de oude corsobouwplaats wordt verwijderd;
- b. de (permanente) opslagruimten moeten worden verplaatst naar de nieuwe locatie of worden gesloopt;
- c. de verplaatsing kan niet plaatsvinden ter hoogte van de volgende aanduidingen:
 1. Wro - Zone - ecologische verbindingzone;
 2. Wro - Zone - zoekgebied beekherstel;
 3. Wro - Zone - reserveringsgebied waterberging.

De corsobouwplaats Veldstraat kan op deze manier binnen het bestemmingsplan Buitengebied worden verplaatst. Echter vanwege de unieke situatie, waarbij twee corsobouwplaatsen worden gecombineerd en het feit dat de te verplaatsen corsobouwplaats van buurtschap 't Stuk niet in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert ligt, kan voor de totale verplaatsing geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Er is derhalve gekozen voor een bestemmingsplan, om de verplaatsing van de twee corsobouwplaatsen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het plan voldoet echter wel aan de voorwaarden:

- de gekozen locatie ligt niet ter plaatse van de genoemde aanduidingen onder c.
- de huidige corsobouwplaatsen worden opgeheven en de aanwezige bebouwing op deze locaties gesloopt nadat de corsobouwplaatsen zijn verplaatst naar de nieuwe locatie, zoals mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan;
- op de huidige locaties wordt de bestemming aangepast. Dit vindt overigens in een andere procedure plaats. De huidige locatie aan de Prinsenstraat valt binnen het bestemmingsplan "Prinsenstraat" dat voor de ontwikkeling van de eerste fase van het Binnengebied Veldstraat wordt opgesteld. Met het bestemmingsplan Prinsenstraat fase 1 wordt deze aanduiding wegbestemd. De huidige locatie van de corsobouwplaats van buurtschap 't Stuk is reeds wegbestemd in het bestemmingsplan Woongebieden Zundert.

Het merendeel van de corsobouwplaatsen in de gemeente Zundert is gelegen in het buitengebied. Alle bouwplaatsen zijn bestemd met de functieaanduiding 'specifieke vorm van Maatschappelijk - Corsobouwplaats'. In het kader van uniformiteit is voor de corsobouwplaatsen in onderhavig bestemmingsplan gekozen voor dezelfde systematiek.

1.6 Vigerend bestemmingsplannen

Tot het moment waarop het bestemmingsplan 'Corsobouwplaats Prinsenstraat' in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen voor het plangebied.

Vigerend bestemmingsplan	Vaststelling raad
Buitengebied Zundert	4 september 2012
Randweg Zundert	25 juni 2012

1.7 Leeswijzer

In het onderhavige bestemmingsplan komen verder de volgende hoofdstukken aanbod:

- situatie;
- beleidskader;
- planuitgangspunten;
- juridische aspecten;
- economische uitvoerbaarheid;
- maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Binnengebied Veldstraat

Het Binnengebied Veldstraat ligt direct ten noorden van de Prinsenstraat (N638), ten westen van de Veldstraat, ten oosten van de Randweg Zundert en ten zuiden van De Brug (voormalig Klein Zundertseweg). De Prinsenstraat dient als noordwestelijke entree tot Zundert. Aan de Prinsenstraat en de Veldstraat zijn woningen met tuinen gesitueerd en beide straten zijn voorzien van bomen en groenvoorzieningen. Dit geldt grotendeels ook voor De Brug, waar tevens de multifunctionele accommodatie JeeKaaCee is gevestigd.

Het deel van het gebied waar de woningbouw voor fase 1 is voorzien, betreft een voormalig glastuinbouwbedrijf en heeft een oppervlakte van circa 3,3 ha. Met uitzondering van één loods, die nu tijdelijk als opslag voor buurtschap Veldstraat dient, zijn binnen het plangebied alle opstallen gesloopt. Het grootste deel van het plangebied ligt braak en bestaat momenteel uit grasland. Het woonhuis aan de Prinsenstraat 50 is niet gesloopt en blijft een separaat perceel dat binnen het plangebied is opgenomen.

De compensatiezone waar de landschappelijke kwaliteitsverbetering en waterberging worden gerealiseerd, bevindt zich evenwijdig aan de randweg en heeft een oppervlakte van circa 2 ha. In de huidige situatie bestaat dit gebied hoofdzakelijk uit laaggelegen graslanden. Hieraan grenst tevens het plangebied voor de corsobouwplaats. Onderstaand enkele impressies.



Plangebied corsobouwplaatsen

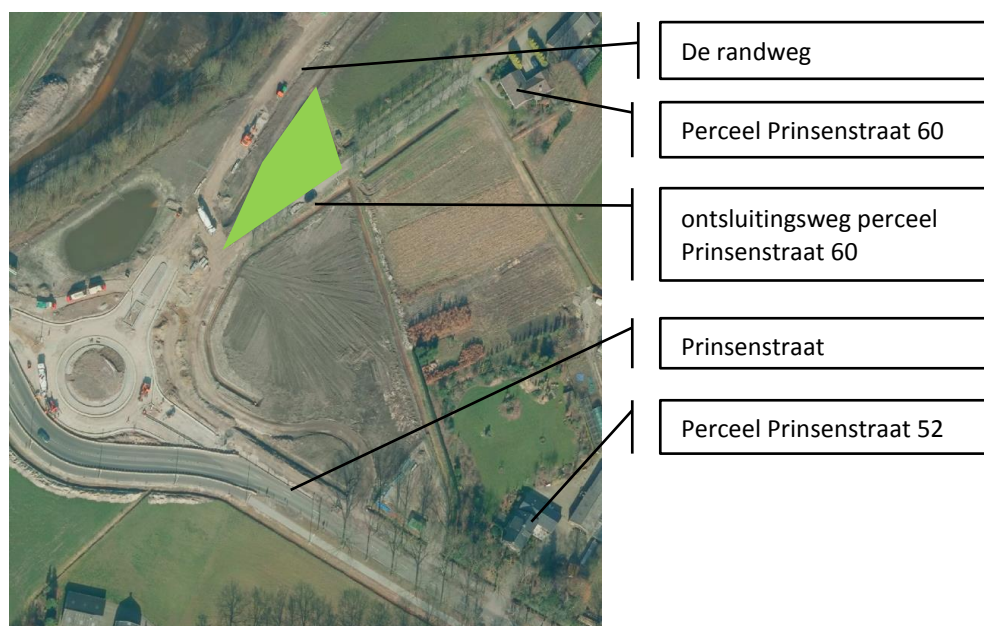
Het plangebied is gelegen op de hoek Randweg-Prinsenstraat en heeft een oppervlakte van circa 5.000 m². In de huidige situatie is het plangebied in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' aangewezen als agrarisch gebied en ook als zodanig in gebruik. Ten westen van het plangebied is de randweg en bijbehorende ecologische verbindingszone bestemd in het bestemmingsplan 'Randweg Zundert'. Beiden zijn inmiddels gerealiseerd. Ten oosten en noorden van het plangebied zijn de percelen Prinsenstraat 52 en 60 gelegen. De ontsluitingsweg van perceel Prinsenstraat 60 is gelegen binnen het plangebied (figuur 2.1), alsook de bermen en slotenstructuur van de randweg en Prinsenstraat.

Vigerend bestemmingsplan

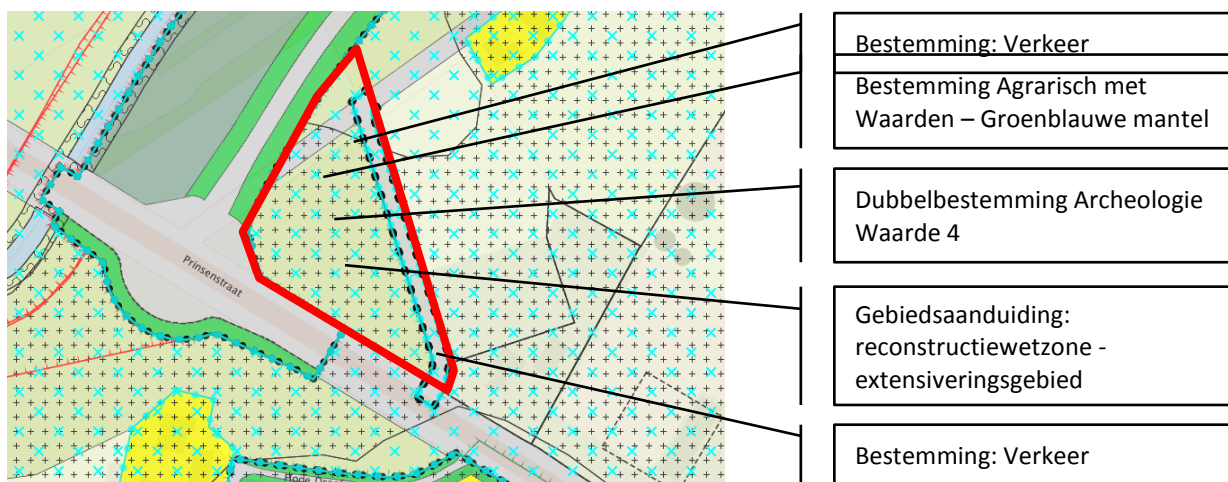
Op het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', (vastgesteld op 4 september 2012) van kracht (zie figuur 2.2). In het bestemmingsplan is het gebied bestemd als:

- 'Agrarisch met Waarden – Groenblauwe mantel';
- dubbelbestemming 'Archeologie Waarde 4';
- gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Daarnaast is het vigerende bestemmingsplan 'Randweg Zundert' relevant voor het gebied. Binnen dit plan zijn de gronden bestemd als 'Verkeer'.



figuur 2.1 Ligging plangebied aan de Prinsenstraat te Zundert



figuur 2.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Zundert (vaststelling 2012) met aanduiding plangebied (rode vlak)

2.2 Toekomstige situatie

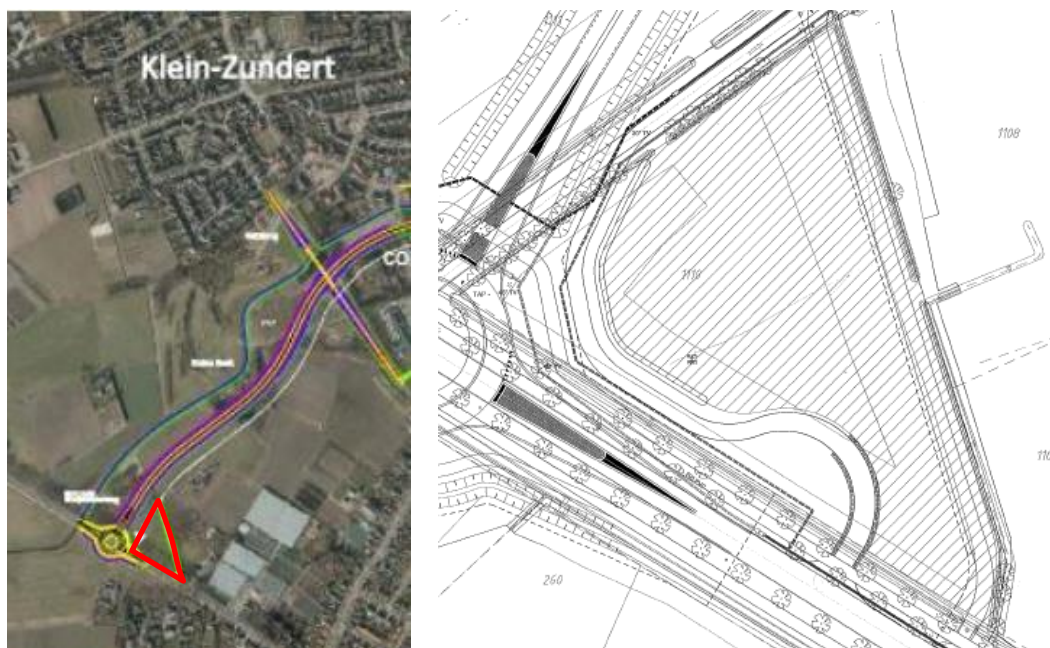
In de toekomstige situatie wordt stedelijke afronding van de kern Zundert nagestreefd, met als 'harde grens' de randweg. De compensatiezone zorgt samen met de EVZ voor een robuuste landschappelijke overgangszone naar het landschappelijk gebied terwijl aan de zijde van de Prinsenstraat de meer stedelijke karakteristieken van toepassing zijn. Bij de verdere ontwikkeling van het totale binnengebied zal hierop worden geanticipeerd. De situering van een gecombineerde corsobouwplaats op de hoek Randweg-Prinsenstraat is vanuit de totale gebiedsontwikkeling gezien dan ook logisch en passend bij de verstedelijkingsopgave. De corsobouwplaats wordt gezien als een stedelijke voorziening.

Binnen het plangebied van de corsobouwplaats zal in elk geval het volgende worden gerealiseerd:

- Per buurtschap een permanent bouwwerk met een maximaal bouwvlak van 250 m², maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- Per buurtschap een tijdelijk bouwwerk (tent) met een maximale oppervlakte van 650 m² en een maximale bouwhoogte van 12 meter die uitsluitend van mei tot en met september van een kalenderjaar aanwezig mag zijn;
- ruimte voor het parkeren en het in- en uitrijden van de corsowagen, 15 parkeerplaatsen per buurtschap..

Omgeving

De directe omgeving van het plangebied kent een grote dynamiek. Naast de onlangs gerealiseerde randweg en EVZ direct ten westen van het plangebied, heeft de woning op het perceel Prinsenstraat 60 een nieuwe ontsluitingsweg gekregen (figuur 2.3). De ontsluiting van de corsobouwplaats zal via een aansluiting op de Prinsenstraat plaatsvinden.



figuur 2.3 ligging randweg en ontsluitingsweg voor perceel 60 en corsobouwplaatsen

Landschappelijke inpassing

Een ontwikkeling in het landelijk gebied dient gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing. Dat betekent dat zorgvuldig bekeken moet worden hoe de corsobouwplaats in de omgeving kan worden ingepast. Voor deze specifieke locatie wordt zowel gekeken naar de inpassing ten opzichte van het achterliggende landelijke gebied als naar de stedelijke karakteristieken van ligging aan de Prinsenstraat en (toekomstig) woongebied.

De landschappelijke inpassing van de corsobouwplaats ten opzichte van het landelijke gebied wordt gewaarborgd doordat aan de onderzijde van de randweg een landschappelijke compensatiezone wordt aangelegd (figuur 1.6) waarin de landschappelijke inpassing van de corsobouwplaats is geïntegreerd. Aan de bovenzijde van de randweg is reeds een EVZ gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een robuuste landschappelijke overgangszone naar het achterliggend landelijk gebied. Doordat de landschappelijke compensatiezone wordt ontworpen als groen-landschapselement, openbaar toegankelijk en als zodanig onderhouden en gerealiseerd zal worden is de landschappelijke inpassing duurzaam gewaarborgd. Het ontwerp van deze gehele zone is onderdeel van het bestemmingsplan Prinsenstraat fase 1 dat doorlopen wordt om de eerste fase woningbouw mogelijk te maken en valt buiten de scope van onderhavige bestemmingsplan. De feitelijke aanleg van de compensatiezone is de verantwoordelijkheid van de gemeente en de initiatiefnemer van fase 1 en zal gelijktijdig aanvangen met het bouwrijp maken van de eerste fase. Partijen hebben hiertoe een overeenkomst gesloten.

De inpassing ten opzichte van belendende percelen en ligging aan de Prinsenstraat zal voornamelijk op het terrein van de corsobouwplaats worden gerealiseerd. De instandhouding is enerzijds geregeld in een gebruikersovereenkomst met betreffende buurtschappen, anderzijds doordat de gemeente het eigendom van het perceel houdt. Figuur 2.4 toont een realistische inrichtingsvoorstel. Soort beplanting wordt nader afgestemd met het ontwerp van de compensatiezone en eventuele wensen van belendende percelen en betreffende buurtschappen.

Hierbij zal de kwaliteit van de landschappelijke inpassing maatgevend zijn. Doordat het ontwerp van de compensatiezone wordt opgesteld door hetzelfde bureau als van de EVZ is de kwaliteit van deze inpassing op inrichtingsniveau gewaarborgd. Omdat aanleg van de zone is gepland met het bouwrijp maken van de eerste fase woningbouw in verband met grondwinning is aanleg gegarandeerd. Gemeente en betreffende initiatiefnemer hebben afspraken hierover vastgelegd in een overeenkomst.



figuur 2.4 realistisch inrichtingsvoorstel

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De ruimtelijke kwaliteitsverbetering daarentegen is een opgave als gevolg van een stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Er dient een investering te worden gedaan om het landschap een kwalitatieve impuls te geven. De invulling van deze opgave is in paragraaf 3.2.2 nader beschreven.

3 Beleidskader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de corsobouwplaatsen opgenomen.

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Hiervoor is in 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) opgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP 4) van juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

3.1.4 Wet op de archeologisch monumentenzorg (nota belvédère)

In 1992 heeft Nederland als een van de leden van de Raad voor Europa het verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de implementatie van het Verdrag van Malta betekende. Deze wet is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (projectbesluiten en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. Dit betekent dat in het bestemmingsplan een dubbelbestemming waarden, archeologie (met eventueel subcategorieën), met daaraan gekoppeld een stelsel van omgevingsvergunningen voor bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zal worden toegevoegd.

3.1.5 Water

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf.

De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting (zie paragraaf 4.6).

3.1.6 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Corsobouwplaatsen vallen onder de andere stedelijke voorzieningen. De bepaling van de lokale behoefte aan overige stedelijke voorzieningen ligt bij de regio. De initiatiefnemer moet bij de argumentatie van de behoefte rekening houden met capaciteit in plannen en met ontwikkelingen die op korte termijn tot een aanvullend aanbod leiden.

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt twee bestaande corsobouwplaatsen te verplaatsen door de bouw van één nieuwe corsobouwplaats voor twee buurtschappen en deze planologisch mogelijk te maken. Het betreft geen uitbreiding van het aantal corsobouwplaatsen in Zundert. Aan de bestaande behoefte blijft voldaan en het aanbod wordt niet vergroot. Daarmee is trede 1 van de ladder niet van toepassing en kan toetsing aan de overige treden achterwege blijven.

Wel kan worden opgemerkt dat de locatie volgens de provinciale structuurvisie reeds is aangemerkt als landelijk gebied en zoekgebied stedelijke uitbreiding. In paragraaf 3.2 wordt hierop verder ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

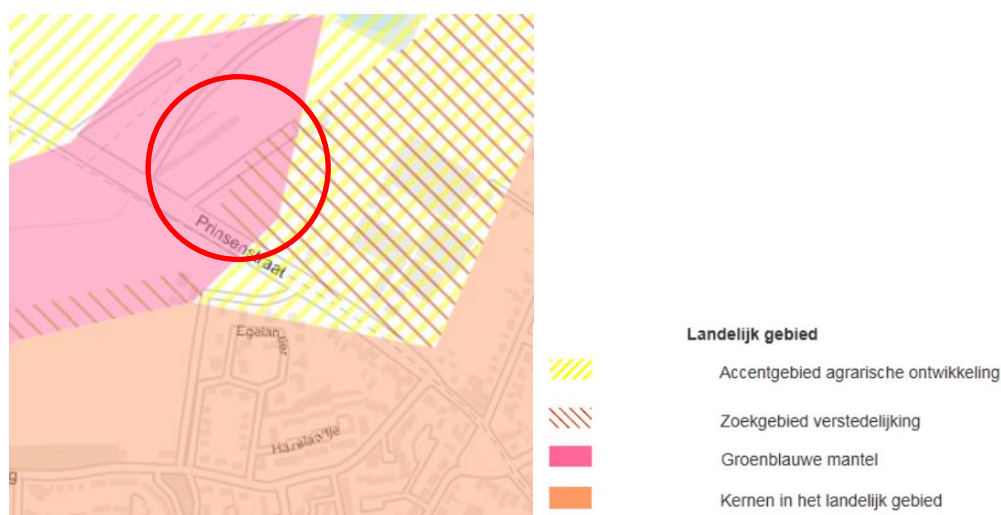
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, maar bindt gemeenten niet rechtstreeks. Het vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten, zoals die

geboden worden door de Wet ruimtelijke ordening, inzet. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte 2014 (zie onder) zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

In de structuurvisie wordt uitgegaan van een concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerrein- en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken om concurrentie tussen gemeenten en overproductie van onder andere woningen te voorkomen. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Dat betekent dat er ruimte is om uitsluitend de eigen woningbehoefte van een kern in die kern op te vangen.



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

Een gedeelte van het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel, zoekgebied verstedelijking met accentgebied agrarische ontwikkeling (figuur 3.1). De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. De provincie stuurt op een concentratie van verstedelijking. De sturing op de kernen in het landelijk gebied sluit daarom aan op de sturing van stedelijke concentratiegebieden.

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

Verordening ruimte 2014 is de structuurvisie vertaald naar concrete regels voor de te onderscheiden gebieden, zie paragraaf 3.2.2.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Algemeen

In februari 2014 is door de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 bevat regels waarmee een gemeente rekening dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan en vormt daarmee de uitwerking van de provinciale structuurvisie. Door middel van structuren en aanduidingen worden regels en beperkingen toegekend aan een gebied. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In de Verordening ruimte 2014 zijn geen regels opgenomen ten aanzien van corsobouwplaatsen. De gemeente Zundert heeft hiervoor zelf beleid ontwikkeld, dat besproken wordt bij het gemeentelijk beleid.

Aangewezen structuren

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Langs de randweg valt een klein gedeelte van het plangebied binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel'. Hieronder zullen de twee aanduidingen afzonderlijk besproken worden.



figuur 3.2 Ligging groenblauwe mantel en Zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Groenblauwe mantel

Met de komst van de randweg en bijbehorende ecologische verbindingzone is een scheiding ontstaan van de waarden en watersystemen aan weerszijden van de randweg. De landschappelijke waarden en watersystemen als bedoeld in de Groenblauwe mantel zijn gelegen aan de 'buitengebiedzijde' en niet aan de zijde van het ontwikkelgebied 'Binnengebied Veldstraat'. Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen de aanduiding Groenblauwe mantel. Met de provincie Noord-Brabant is afgesteld dat zij, na de ontwikkeling van het totale binnengebied, bepaald of er een herbegrenzing noodzakelijk is. Het deel van het plangebied dat in de Groenblauwe mantel ligt, is de huidige ontsluitingsweg van Prinsenstraat 60, de bermen en slotenstructuur van de randweg en Prinsenstraat en een klein stukje compensatiezone (onderdeel van de landschappelijke inpassing), hetgeen past binnen de aanduiding en geen waarden aantast die door de Groenblauwe mantel worden beschermd. De aanleg van de compensatiezone versterkt zelfs de Groenblauwe mantel.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2014 zijn gebieden aangewezen die verder verstedelijkt kunnen worden als dat binnen het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is (artikel 8.1). Deze zijn aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Het Binnengebied Veldstraat is hierin vrijwel geheel gelegen. Bij de verstedelijking van deze gronden dienen de bestaande structuren zo veel mogelijk te worden gerespecteerd en dient aansluiting te worden gezocht met het bestaand stedelijk gebied. Als vanzelfsprekend geldt een zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiermee is in de planvorming voor de nieuwe corsobouwplaats rekening gehouden en met onderhavige bestemmingsplan wordt dit geborgd.

Het Binnengebied Veldstraat wordt beschouwd als één ontwikkelingsgebied dat gefaseerd gerealiseerd zal worden. Door de samenhang en de aansluiting van het plangebied op de nieuwe woningbouwlocatie van het Binnengebied Veldstraat voldoet het onderhavig plan aan de vereiste dat het plangebied aan moet sluiten op het bestaand stedelijk gebied. De corsobouwplaats is voorzien aan de rand van het Binnengebied Veldstraat en de landschappelijke inpassing is geïntegreerd in de compensatiezone van het totale ontwikkelingsgebied.

Naast de aansluiting op het bestaand stedelijk gebied dient in het bestemmingsplan ook rekening gehouden te worden met de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting. Door de ligging aan de rand van de kern, vormt dit gebied samen met de randweg en EVZ een robuuste landschappelijke overgangszone naar het achterliggende landelijk gebied. De nieuwe corsobouwplaats maakt deel uit van het binnengebied Veldstraat en is dan ook opgenomen in de totale inrichting van het binnengebied. In figuur 1.4. is het globale stedenbouwkundige plan weergegeven voor de totale gebiedsontwikkeling.

Herbegrenzing van de structuren

De ontwikkeling van de corsobouwplaats op de hoek Randweg-Prinsenstraat past niet geheel binnen de in de Verordening ruimte 2014 aangewezen structuren. Ter wille van het optimaliseren van de totale ontwikkeling van het Binnengebied biedt de Verordening ruimte 2014 de mogelijkheid de structuren te herbegrenzen. De wijziging van de begrenzing is vastgelegd in artikel 6.18 van de Verordening ruimte 2014.

De realisatie van de corsobouwplaats maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het gehele gebied. Dit past binnen de structuur 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Deze structuur zou moeten worden aangepast om de corsobouwplaats geheel binnen de structuur te laten vallen. Het betreft een oppervlakte van ca 1.000 m² waarvoor herbegrenzing nodig zou zijn.

In de Verordening ruimte 2014 zijn twee redenen opgenomen die aanleiding kunnen zijn voor de herbegrenzing van de structuur 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling':

- als er sprake is van een beperkte afronding van een stedelijke ontwikkeling, die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- als er uit een milieueffectrapport blijkt dat er een gunstiger resultaat voor de milieugevolgen wordt bereikt.

De eerste reden is voor het onderhavig gebied van toepassing. De nieuwe randweg kan gezien worden als de begrenzing van het stedelijk gebied, maar de begrenzing van de structuren is hiermee niet in overeenstemming. Er is sprake van een beperkte afronding van het stedelijk gebied. Daarnaast wordt met de realisatie van de compensatiezone langs de Randweg de landschappelijke kwaliteit verbeterd.

Het plangebied van zowel de corsobouwplaats als van de toekomstige woningbouw (als de bestemmingsplannen hiervoor onherroepelijk zijn) zal in zijn totaliteit bij de eerstvolgende actualisering van de kaarten van de Verordening door Gedeputeerde Staten gewijzigd worden in 'bestaand stedelijk gebied'. Een tussentijdse wijziging voor de uitbreiding van de aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking' voor deze ondergeschikte plandelen is daarom volgens de provincie van weinig belang.

Ruimtelijke kwaliteit

Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening ruimte 2014 artikel 3.1 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen. Deze regelingen zijn van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen buiten het

bestaand stedelijk gebied. De verplaatsing van de corsobouwplaatsen is een dergelijke ontwikkeling.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving.

Het tweede aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is dat bij uitbreiding van het ruimtebeslag in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk staat welke mogelijkheden er zijn om de uitbreiding binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren. Behalve naar mogelijkheden voor hergebruik vraagt de provincie hierbij ook te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik. Daarbij gaat het er om wat financieel, juridisch en feitelijk gezien binnen redelijke grenzen haalbaar is. Tot slot is een bepaling opgenomen die er op is gericht dat de bebouwing en voorzieningen ten behoeve van een functie buiten bestaand stedelijk gebied geconcentreerd worden binnen het bouwperceel. Dit is opgenomen om verspreid liggende bebouwing en/of voorzieningen te voorkomen.

Doorvertaling naar het plangebied

Zoals in het onderhavige plan is beschreven, houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Conform de ladder voor duurzame verstedelijking is de nut en noodzaak voor uitbreiding en mogelijkheden tot verplaatsing overwogen. Op basis van deze afweging is besloten dat de hervestiging van twee bestaande corsobouwplaatsen de enige reële optie is, zowel vanuit juridisch-planologisch als vanuit ruimtelijk oogpunt. Ook het combineren van de twee corsobouwplaatsen past binnen het concept van duurzaam ruimtegebruik dat aan de basis ligt van deze regeling.

Binnen het plangebied is voor de ontwikkeling van de corsobouwplaatsen de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats 2' opgenomen. Waarbinnen de benodigde corsobouwplaats is voorzien en de bijbehorende ondersteunende voorzieningen waaronder een vaste opslag en parkeren. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hiervoor in een passende juridische en planologische regeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied een verantwoording bevat waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het is gelegen. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet

vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting hebben de gemeenten in de regio Hart van Brabant, waaronder de gemeente Zundert, de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'.

Doorvertaling naar het plangebied

Voor de corsobouwplaats is er, op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014, een investeringsverplichting. Deze verplichting wordt bepaald door de waardevermeerdering van de grond als gevolg van de ontwikkeling. Voor onderhavig plan betekent het de vermeerdering van de waarde als gevolg van de omzetting van "Agrarisch" naar "Groen" met de mogelijkheid een corsobouwplaats te realiseren. De corsobouwplaats betreft onderdeel van de totale stedelijke ontwikkeling en in eerder genoemde notitie is de afspraak gemaakt dat 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden.

Het plangebied betreft ca. 5.000 m² waarvan ca. 4.600 m² corsobouwplaats. De resterende 400 m² betreft de ontsluitingsweg van Prinsenstraat 60, de bermen en slotenstructuur van de randweg en Prinsenstraat en een klein stukje compensatiezone. De corsobouwplaats zal in gebruik worden gegeven aan beide buurtschappen en de afspraken op perceelniveau leggen we vast in een (gebruikers) overeenkomst.

tabel 3.2 Waardebepaling nieuwe situatie

Bestemming	Oppervlakte	Prijs	Waarde
Groen	4.600 m ²	€ 1 / m ²	€4.600
Waardevermeerdering bebouwd gedeelte (binnen aanduiding sm-c2) *	1.800 m ²	€ 50 / m ²	€90.000
Waardevermeerdering Logistiek (binnen aanduiding sm-c1, exclusief sm-c2)*	2.800 m ²	€ 10 / m ²	€28.000
Totaal			€122.600

Ad* Twee tenten van 650 m² en twee vaste opslagplaatsen van 250 m² = totaal 1800 m²
 Restant is voor logistiek en parkeren

1% van €122.600 is €1.226. Dit betreft de minimale investering die conform regionale afspraken dient te worden geïnvesteerd. Echter vanwege ligging in de Groenblauwe mantel en de integratie in de landschappelijke compensatiezone te bevorderen zal de gemeente een bedrag ter grootte van €4.500 euro fysiek (laten) investeren. Deze investering is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in onderhavige bestemmingsplan. Om dit verder te borgen is in de regels van het bestemmingsplan Prinsenstraat fase 1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor aanleg van de compensatiezone. De gemeente laat daarmee zien zorgvuldig met die verantwoordelijkheid om te gaan.

Met de initiatiefnemer van Prinsenstraat fase 1 wordt een overeenkomst gesloten waarin de gemeentelijke bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd. De initiatiefnemer zal deze bijdrage fysiek investeren in de aanleg van de compensatiezone. Ook is in deze overeenkomst opgenomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor beheer- en onderhoud van de compensatiezone. De aanleg van de volledige zone, inclusief het stukje ter plaatse van de corsobouwplaats, zal gelijktijdig met realisatie van Prinsenstraat fase 1 én vooruitlopend op totale ontwikkeling van het binnengebied Veldstraat. door de initiatiefnemer van Prinsenstraat fase 1 worden gerealiseerd. De kwaliteitsverbetering van de corsobouwplaats en het totale binnengebied Veldstraat is daarmee gegarandeerd. Door de compensatiezone in 1

keer aan te leggen krijgt het landschap de mogelijkheid zich te vormen in de bouwperiode van de overige fasen. Een ontwerp voor de compensatiezone is momenteel in voorbereiding

3.2.3 Provinciaal Milieuplan 2012 -2015

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

Aandachtspunten voor het algemene milieubeleid van de provincie zijn de komende jaren: gezondheid, uitstoot van veehouderij, het verminderen van de fosfaatdruk en monitoring. Medio 2013 zal worden geëvalueerd in hoeverre geplande acties uit het PMP zijn uitgevoerd en doelstellingen zijn bereikt. Op basis van de resultaten van die evaluatie kan het PMP worden bijgesteld. In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het plan op verschillende milieuthema's getoetst.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Kern Zundert 2025

De Structuurvisie Kern Zundert is door de gemeenteraad van Zundert vastgesteld op 13 december 2012 en vervangt de StructuurvisiePlus. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025.

In de structuurvisie zijn inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties aangewezen waarbinnen mogelijkheden zijn om de kernen met stedelijke functies (zoals woningen) te verdichten. In de Structuurvisie Kern Zundert is het plangebied aangewezen als 'Ontwikkellocatie wonen' (zie figuur 3.3).

Paragraaf 5.4 van de Structuurvisie Kern Zundert wijst het plangebied aan als een locatie met goede ontwikkelingsmogelijkheden, zeker na realisatie van de Randweg. Woningbouw aan de Prinsenstraat is mogelijk onder de structuurvisie en dient om de kern Zundert af te ronden.

Op recreatief gebied ligt de nadruk op de kern Zundert. Gezien het voorzieningenpakket en de historie biedt deze kern de meeste kansen. De corsobouwplaatsen liggen zowel binnen als buiten de bebouwde kom van de verschillende kernen. Het Bloemencorso is al jaren bezig zichzelf verder te professionaliseren. Een onderdeel daarvan is het opnemen van de corsobouwplaatsen in de bestemmingsplannen. Een omgevingsvergunning is dan noodzakelijk zodat gecontroleerd kan worden door de gemeente op verschillende aspecten, waaronder de veiligheid van en in de tent.

Een aantal bouwplaatsen in de kern van Zundert liggen op een plek die onder de huidige wet- en regelgeving niet planologisch geregeld kunnen worden in het bestemmingsplan. Met name het aspect geluid speelt hierbij een belangrijke rol. Voor de corsobouwplaatsen is de beleidsnota 'Corsobouwplaatsen' opgesteld, die aangeeft waar knelpunten zitten en wat er nodig is om de

continuïteit van alle buurtschappen te kunnen waarborgen. Een verplaatsing naar bij voorkeur de rand van de kern behoort in die situaties tot de mogelijkheden.



figuur 3.3: Uitsneden kaart behorende bij de structuurvisie Kern Zundert 2025

3.3.2 Beleidsnota 'Corsobouwplaatsen'

De beleidsnota 'Corsobouwplaatsen' maakt inzichtelijk welke stappen er gezet moeten worden en wat er nodig is om te komen tot een goede regeling voor alle corsobouwplaatsen. Dit betreft zowel een correcte juridisch planologische regeling als een acceptabele ligging en inrichting in de openbare ruimte.

Groote corsobouwplaats

In de inventarisatie van Corsobouwplaatsen en de beleidsnota 'Corsobouwplaatsen' is de ideale corsobouwplaats omschreven. De afmetingen en eisen zijn mede bepaald op basis van de reacties van de buurtschappen op de vraag naar de ideale corsobouwplaatsen. Bij de beoordeling van de grootte van de kavel is gekeken naar welke corsobouwplaats goed is opgezet in de huidige situatie. Om alle zaken goed te organiseren (tent als tijdelijk bouwwerk maximaal 650 m², permanente opslag 250 m², parkeren en het in- en uitrijden van de corsowagen) is een kavel van circa 2.275 m² benodigd. Voor het stoplicht-principe is voor de kavelgrootte het volgende uitgangspunt genomen: Rood ≤ 1.500 m², Oranje = 1.500 - 2.250 m² en Groen ≥ 2.250 m².

Daarnaast vloeit de kavelgrootte voort uit de afmetingen c.q. vorm van de kavel en eventuele bestaande landschappelijke elementen en/of de afstand van de woningen kunnen een rol spelen op de grootte van de kavel.

Planologische eisen

Om de bouwplaats juridisch mogelijk te kunnen maken middels een bestemmingsplan dienen nieuwe bouwplaatsen te voldoen aan de volgende eisen:

- Minimaal 50 meter afstand tot woningen;
- Geen ligging in gevoelige of waardevolle gebieden aangegeven in de Interimstructuurvisie zoals GHS-natuur, GHS-landbouw, AHS-landschap;
- In of grenzend aan de kern of bebouwingsconcentraties;
Vanuit provinciaal beleid komt naar voren dat nieuwe ontwikkelingen alleen zijn toegestaan grenzend aan de bestaande kernen en bestaande bebouwingsconcentraties;
- Planologisch relevante milieutechnische aspecten;

Om een bestemming op te kunnen nemen in een bestemmingsplan dienen onder andere de volgende aspecten te worden onderzocht: water, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, kabels en leidingen;

- Voldoende parkeerruimte op of nabij het terrein.

De richtafstand van 50 meter is vastgesteld binnen stedelijk gebied. Om in het buitengebied eveneens een goed woon- en leefklimaat te bereiken, wordt hier een minimale afstand van 75 meter gehanteerd, vanwege het vrije veld en het feit dat het geluid daarom verder gedragen wordt.

Technische eisen

Om voldoende ruimte te bieden aan het maken van de corsowagen en om excessief grote bouwwerken te voorkomen is een afweging gemaakt en zijn de volgende maten vastgesteld:

- Kavel
 - minimale oppervlakte: 1.500 m².
- Permanente bouwwerken
 - maximale oppervlakte: 250 m²;
 - maximale goothoogte: 3,5 meter;
 - maximale bouwhoogte: 5 meter.
- Tent
 - maximale oppervlakte 650 m²;
 - maximale bouwhoogte: 12 meter.
- Omheining
 - Maximaal 2 meter hoog;
 - De bouwwerken dienen te voldoen aan het bouwbesluit, daarvoor dienen onder andere ankerpunten te worden aangebracht.

3.3.3 Welstandsnota 2012

Zoals in elke gemeente heeft ook Zundert te maken met ontwikkelingen die van invloed zijn op de kwaliteit van het beeld van de gebouwde en onbebouwde omgeving. Vanuit de Woningwet, die 1 januari 2003 in werking is getreden, is de gemeente verplicht om een welstandsnota op te stellen, waarin onder andere gebieds- en objectgerichte welstandscriteria opgenomen moeten zijn. In 2012 is de welstandsnota herzien.

De corsobouwplaatsen worden in het beeldkwaliteitskader apart behandeld. De bouwplaatsen zijn bijzondere elementen binnen de gemeente Zundert. Deze terreinen worden circa vijf maanden per jaar door verschillende buurtschappen gebruikt voor het bouwen van de corsowagens. De corsobouwplaatsen liggen meestal midden in de buurtschap en daardoor ook vaak midden in de kern van de dorpen Zundert, Klein Zundert, Achtmaal en Wernhout. De bouwplaatsen bestaan naast een zeer grote tijdelijke tent, waarin de corsowagen gebouwd wordt, vaak uit een permanente opslag- en kantineruimte. Omdat de tenten er maar gedurende die vijf maanden staan, vallen deze bouwwerken buiten de welstand. De opslag- en kantineruimte is echter een permanent gebouw en valt wel onder de welstandstoetsing.

De gebouwen hebben meestal een bouwhoogte van één bouwlaag met of zonder kap. Sommige zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, waardoor het gebouw een zeer permanente uitstraling heeft. Andere zijn met plaatmateriaal (bijvoorbeeld damwandprofiel) gebouwd, waardoor ze de uitstraling van een tijdelijk bouwwerk hebben. Het is wenselijk om deze gebouwen met baksteen als schoon metselwerk te bouwen en voor zover mogelijk dakpannen als dakbedekking toe te passen. Buiten de bebouwde kom kunnen de gebouwen ook worden uitgevoerd in groen plaatmateriaal (bijvoorbeeld damwandprofiel).

Tevens mag de bouwhoogte niet meer dan één bouwlaag met kap bedragen en moet de uitstraling van het gebouw aansluiten bij de omliggende gebouwen/het omringende landschap.

Waardebepaling en gewenste ontwikkeling

Indien mogelijk moeten de gebouwen landschappelijk ingepast worden door middel van beplanting die gedurende het gehele jaar een groen karakter heeft. Met name wanneer de terreinen in open landschap gesitueerd zijn.

Welstandsniveau

Voor de permanente bouwwerken op de corsobouwplaatsen geldt een welstandsniveau 3. Voor tijdelijke tentachtige constructies geldt een welstandsniveau 4.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeepaling van het gebied gehanteerd te worden.

tabel 3.3 Beoordelingsaspecten welstandscriteria

Niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	Type bebouwing	vrijstaand	Kritisch
	Plaatsing/situering		
	Massaopbouw	1 bouwlaag met kap	Streng
	Gevelopbouw	gevarieerd	Kritisch
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen, dakpannen	Streng
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Rood- en geeltinten	Streng
deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig	licht
	Gevelindeling	gevarieerd	licht
	Plasticiteit van de gevel	Vlak	licht
detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)		
	Kleurgebruik (onderdelen)		
	Detailering		

3.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert 2010-2015

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

4 Milieu- en overige aspecten

4.1 Archeologie

Beleidskader

Het beleid van de gemeente is weergegeven op de archeologische beleidskaart van gemeente Zundert en opgenomen in het bestemmingsplan. Het plangebied valt in een zone met hoge archeologische verwachting, waarvoor geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht bij plangebieden groter dan 500 m² en bodemingrepen die meer dan 0,5 m –mv plaatsvinden. Tevens is voor het plangebied in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie opgenomen.

Toets

Door Antea Group is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd (mei 2015) en opgenomen in bijlage 1 van deze onderbouwing. Het onderzoek betreft onderzoek naar de plangebied corsobouwplaatsen (plangebied 1) en de woningbouwlocatie Prinsenstraat (plangebied 2). In het plangebied 1 zijn beekafzettingen aangetroffen met daarop een deels verstoorde bouw voor (A-horizont). In vijf boringen zijn resten van een B- en/of BC-horizont aangetroffen. Voor detailinformatie wordt verwezen naar bijlage 1 van deze onderbouwing.

Conclusie

In het plangebied zijn beekafzettingen aangetroffen met daarop een deels verstoorde bouw voor (A-horizont). In vijf boringen zijn resten van een B- en/of BC-horizont aangetroffen. Op grond van de veldonderzoeksresultaten wordt aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor het aantreffen van archeologische waarden. De archeologische verwachting is inmiddels bijgesteld naar laag een lage verwachtingswaarde en verder vrijgegeven voor archeologisch onderzoek.

Het bestemmingsplan is gelet op het bovenstaand uitvoerbaar vanuit het aspect archeologie.

4.2 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- woningen;
- onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Toets

Gelet op de bouwactiviteiten van de corsowagens heeft Antea Group een akoestisch onderzoek uitgevoerd (2015) naar de geluidbelasting in de omgeving en de wettelijke voorschriften beschreven in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit onderzoek is in bijlage 2 opgenomen.

In dit onderzoek zijn vier situaties voor de ligging van de corsobouwplaatsen doorberekend. Voor situatie 1 en 3 geldt dat de activiteiten op het nieuwe bouwterrein aan de Prinsenstraat passen binnen de geluidniveaus in de omgeving en passen binnen de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit vanwege de afstand van ten minste 75 meter tussen de tenten en de omliggende woningen. Indien de corsotenten op een afstand van tenminste 75 meter van woningbouw worden gerealiseerd is er geen belemmering vanuit het aspect geluid.

Voor situatie 2 en 4 geldt dat de activiteiten niet passen binnen de geluidniveaus in de omgeving en ook niet passen binnen de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit vanwege de kortere afstand dan 75 meter tot omliggende woonbebouwing. Indien situatie 2 en 4 de gewenste opbouw is van het terrein zullen maatregelen nodig zijn. Maatregelen in de vorm van verleggen van de bouwtenen om zodoende de minimale afstand tussen de werkzaamheden en de geluidgevoelige bestemmingen te achter halen, zijn nader onderzocht (zie bijlage 2 van deze toelichting).

Uitgewerkte situatie

Situatie 1 uit het akoestisch onderzoek is in de planvorming verder uitgewerkt en vormt de basis voor de uiteindelijke inrichting van het plangebied (zie paragraaf 2.2). Daarbij is rekening gehouden met een afstand van minimaal 75 meter tot omliggende woonbebouwing. De hoogste geluidsbelasting ontstaat bij de woningen aan de Prinsenstraat 52 en 60 en bedraagt 45dB in de avond. Op basis van deze inrichting kan worden gesteld dat in de toekomstige situatie wordt voldaan aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en een goed woon- en leefklimaat.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek blijkt dat de bouw van de corsobouwplaats zorgt voor een verkeerstoename van 60 verkeersbewegingen per dag. Uit recente tellingen (najaar 2016) is gebleken dat de totale intensiteit op de omliggende wegen ongeveer 6.000 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. De corsobouwplaatsen zorgen hierdoor voor een toename van slechts 1%, waardoor geen indirecte hinder ontstaat. In de toekomst zal de verkeersintensiteit in de Prinsenstraat – als gevolg van de verkeersmaatregelen die samenhangen met de randweg – toenemen. De impact die de corsobouwplaats heeft in het totale toekomstige verkeersbeeld wordt daarmee alleen maar minder.

Conclusie

Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de geluidsniveaus in de omgeving en de wettelijke voorschriften beschreven in het Activiteitenbesluit milieubeheer indien de afstand tot omliggende woonbebouwing meer dan 75 meter bedraagt. Daar is in het ontwerp rekening mee gehouden. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan de minimale afstand van 75 meter tussen de corsotenten en de omliggende woningen geborgd.

Het bestemmingsplan is gelet op het bovenstaande uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

4.3 Milieuhinder

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of er bedrijven worden gehinderd door het plan en of er ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling kan gebruik worden gemaakt van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering.

Op de corsobouwplaatsen worden activiteiten als las- en andere bouwwerkzaamheden verricht in Corsotenten. Deze vallen niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De organisator is als zodanig niet vergunningplichtig ingevolge artikel 8.1 van de Wet milieubeheer.

De basis van de argumentatie ligt in de hantering van het begrip “inrichting”. Uit de definitie van het begrip “inrichting” is op te maken, dat het oprichten en in werking hebben van een bloemencorso opbouwlocatie aan een aantal kenmerken moet voldoen, wil het voormelde besluit hier van toepassing zijn. Het belangrijkste kenmerk in dit verband is, dat het moet gaan om bedrijfsmatige activiteiten. Bij de corso-opbouw is hiervan geen sprake. Ook dient een en ander met een zekere continuïteit of regelmaat moet gaan. Al met al kan bij een corso opbouwlocatie niet worden gesproken van een inrichting in de zin van artikel 1.1, lid 1 van de Wet milieubeheer.

In de praktijk wordt als uitgangspunt genomen dat activiteiten die korter dan zes maanden duren, niet kunnen worden aangemerkt als een activiteit die pleegt te worden verricht. Deze zes maanden vormen namelijk doorgaans de tijdsduur, die een vergunningenprocedure in de zon van de Wet milieubeheer in beslag neemt. De activiteiten vanwege de bouw van de corsowagen duren niet zo lang. Steun voor deze opvatting is te vinden in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 2 juli 2003, nr. 200206471, overweging 2.6.

Het buiten toepassing blijven van het Activiteitenbesluit betekent evenwel niet, dat er van gemeentewege geen regels worden gesteld, noch dat er geen toezicht is ten aanzien van het op een aanvaardbaar niveau houden van het woon- en leefklimaat in de onmiddellijke omgeving van de corso opbouwplaatsen. Middels het gemeentelijk beleid (als omschreven in paragraaf 3.3) zijn nadere eisen aan de aan de corso-opbouw worden gesteld. Verder behoort het tot de mogelijkheden bij de ontheffing voorwaarden te stellen ten aanzien van het tijdstip en de duur van de milieubelastende werkzaamheden.

Voor de corsobouwplaatsen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.2.2). In dit onderzoek zijn vier situaties doorberekend. Voor situatie 1 en 3 geldt dat de activiteiten op het nieuwe bouwterrein aan de Prinsenstraat passen binnen de geluidniveaus in de omgeving en passen binnen de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor situatie 2 en 4 geldt dat de activiteiten niet passen binnen de geluidniveaus in de omgeving en ook niet passen binnen de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Indien situatie 2 en 4 de gewenste opbouw is van het terrein zullen maatregelen nodig zijn.

Situatie 1 is stedenbouwkundig/landschappelijk uitgewerkt en geldt als uitgangspunt voor de uitwerking van het bestemmingsplan. Daarnaast is in het bestemmingsplan de minimale afstand tussen de corsotenten en de omliggende woningen van 75 meter geborgd.

Conclusie

Voor de corsobouwplaats is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het aspect geluid is het belangrijkste onderwerp voor de hinder van de bouwplaats. Gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek en de beschrijving van de inrichting is geen nader onderzoek in het kader

van bedrijven en milieuzonering noodzakelijk. Het bestemmingsplan is gelet op het bovenstaande uitvoerbaar.

4.4 Bodem

Beleidskader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Toets

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant dat opgenomen is in bijlage 3. Bij dit onderzoek zijn in de bovengrond geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater is een streefwaarde-overschrijding voor xylenen aangetoond. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde gehalten aangetoond.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, is op basis van de licht verhoogd gehalte aan xylenen in het grondwater, verworpen.

Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor nader onderzoek omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als corsobouwplaatsen.

4.5 Lucht

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in *Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen* van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De (Europese) grenswaarden voor de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht zijn vastgelegd in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Deze grenswaarden zijn gericht op de bescherming van de gezondheid van mensen en dienen op voorgeschreven data te zijn bereikt.

Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn stikstofdioxide (NO₂) voor wat betreft het jaargemiddelde en fijn stof (PM₁₀) voor wat betreft het jaar- en etmaalgemiddelde het meest kritisch. Hierbij is de kans het grootst dat deze grenswaarden worden overschreden. De grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ wordt in Nederland nergens meer overschreden. In tabel 4.1 zijn de grenswaarden weergegeven voor deze maatgevende stoffen.

tabel 4.1 Grenswaarden

Component	Concentratiesoort	Grenswaarden in µg/m ³ geldend op		Toegestane # overschrijdingen	Afgeleide grenswaarde
		< 01-01-2015	> 01-01-2015		
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde	40	40	-	-
	24-uursgemiddelde	50	50	35	31,2 *
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde	60	40 *	-	-
	uurgemiddelde	300	200 *	18	82,0

* bij een berekende jaargemiddelde concentratie van 31,2 µg/m³ is sprake van meer dan 35 overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀

In het *Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project/plan draagt niet in betekende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen.

Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen.

Beoordeling luchtkwaliteit

De realisatie van de corsobouwplaatsen zal beperkt leiden tot het aantrekken van meer autoverkeer.

NIBM-Tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en, indien van toepassing, het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worstcase. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven. Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;

- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate.

Onderzoek

Voor de corsobouwplaatsen is in de drukste periode uitgegaan van 30 extra voertuigbewegingen per etmaal. Uit de berekeningen met de NIBM-tool (figuur 4.2) blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project kan op basis hiervan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan de gestelde eisen in de Wet milieubeheer.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,03
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

figuur 4.2: Rekenresultaten NIBM-tool (bron: www.infomil.nl)

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen bezwaar voor de realisatie van de corsobouwplaatsen.

4.6 Water

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader

RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog beleid en beleidsregels toegespitst op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: De Keur en de legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Beleidsregels waterkering, waterkwantiteit en grondwater waterschap Brabantse Delta', 'Beleidsregel toepassing Waterwet en Keur', 'Algemene regels waterschap Brabantse Delta', 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater' en 'beleidsregel Waterlopen op orde 2011'.

Gemeente Zundert

De gemeente Zundert heeft in 2006 in samenwerking met het waterschap Brabantse Delta een waterplan vastgesteld. In het huidige gemeentelijk rioleringsplan zijn de uitgangspunten voor de watertoets bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Zundert weergegeven. In 2008 hebben de gemeente en het waterschap gezamenlijk een afvalwaterakkoord gesloten. Het gemeentelijkbeleid geeft de visie en de doelen ten aanzien van (afval)water weer, alsmede te treffen maatregelen.

Toetsing

Het proces van de watertoets is doorlopen voor de ontwikkeling van het plangebied. De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd. In de memo "Watertoets Prinsenstraat te Zundert" (Antea Group, mei 2015) zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven. Hieronder zijn beknopt de belangrijkste aspecten beschreven. De 'memo watertoets' is opgenomen in bijlage 4.

Oppervlaktewater en beschermde gebieden

De aan- en afvoer functie van de aanwezige B-waterlopen rondom het plangebied dient gewaarborgd te blijven. Wanneer bestaande sloten of waterlopen gedempt worden wordt de aan- en afvoer functie van de waterlopen hersteld.

Reserveringsgebied waterberging

Waterschap Brabantse Delta heeft het volgende aangegeven met betrekking tot de ligging van het plangebied binnen een reserveringsgebied voor waterberging: Het waterschap zal geen maatregelen nemen op kleinere individuele percelen om waterbergingen aan te leggen. Dit is ook de reden dat er grotere gebieden worden aangelegd. In de afgelopen periode is er een aantal maatregelen genomen waardoor er extra water geborgen kan worden in de Kleine Beek, ook is met realisatie van de randweg de EVZ gerealiseerd. Daarnaast is het Waterschap nauw betrokken bij het ontwerp van de compensatiezone. Mochten er nog extra maatregelen voor waterberging nodig zijn dan is het mogelijk dit in de compensatiezone te realiseren.

Waterkwaliteit

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

Vuilwater

De vuilwaterafvoer (DWA) van de ontwikkeling wordt aangesloten middels een drukrioolgemaal op de drukriolering aanwezig in de Prinsenstraat.

Hemelwater

Gezien de toename van verhard oppervlak (naar verwachting meer dan 2.000 m²) is er conform 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater' van het waterschap een berging benodigd. Conform de rekenregel van 60 mm per m² nieuw verhard oppervlak is de benodigde berging te berekenen. De gemeente Zundert heeft aangegeven dat de hemelwaterafvoer vanaf de percelen gescheiden van de vuilwaterafvoer moet worden aangeleverd op de omliggende B-waterlopen. Berging kan worden gerealiseerd door de bestaande waterlopen te verbinden met de compensatiezone.

Ontwateringsdiepte

De gewenste ontwateringsdiepte voor nieuw stedelijk gebied is minimaal 70 cm. Op basis van de beschikbare grondwatergegevens is de GHG te bepalen. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) ligt naar verwachting slechts enkele centimeters beneden maaiveld. Deze ontwateringsdiepte is voor nieuwe bebouwing niet voldoende. Maatregelen ten behoeve van voldoende ontwatering zoals ophoging of drainage zijn nodig. Bij de verdere uitwerking van het plan moet op basis van de gegevens over de optredende grondwaterstand en maaiveldhoogte in het plangebied de benodigde aanleghoogte worden bepaald.

Conclusie

Bij de uitwerking en uitvoering van het plan dient rekening te worden gehouden met bovengenoemde maatregelen en voorzieningen. Afstemming dient plaats te vinden in het ontwerp van de compensatiezone. Daarmee is het bestemmingsplan gelet op het bovenstaande uitvoerbaar vanuit het aspect waterhuishouding.

4.7 Natuur

4.7.1 Beleidskader

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen

nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale beschermingszones op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

4.7.2 Toets

Door Antea Group is een natuurtoets uitgevoerd (2015) en opgenomen in bijlage 5. Het onderzoek is opgedeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voortkomend uit de soortenbescherming komen een aantal verplichte voorwaarden in het kader van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming: Natuurnetwerk Nederland

Voor wat betreft het NNN is er zowel bij directe als bij indirecte aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er is geen sprake van een ruimtebeslag op het NNN. Er is ook geen sprake van een externe werking op het NNN in de directe omgeving van het plangebied.

Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998:

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het in België gelegen Vogelrichtlijngebied "De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld". Vanwege de aard van de uitgevoerde werkzaamheden, en de afstand tot het Natura 2000-gebied worden significant negatieve effecten op Natura 2000 uitgesloten.

Soortenbescherming

Kort samengevat is het resultaat van de Natuurtoets dat in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen die de voorgenomen ontwikkeling kunnen beïnvloeden. Enkel dient alert opgetreden te worden op het voorkomen van de verstoring van broedvogels in het plangebied tijdens de bouwfase.

4.7.3 Effecten van de corsobouwplaats op de Ecologische Verbindingszone

Het effect van de corsobouwplaats op de naastgelegen Ecologische Verbindingszone is terug te voeren op de volgende potentiële effecten:

- Verstoring door licht
- Verstoring door geluid
- Versnippering
- Optische verstoring.

Verstoring door licht

Het gebruik van de corsobouwplaats betreft de periode van mei tot en met begin september. De werkzaamheden vinden deels plaats in de avonduren en gaan dan gepaard met gebruik van kunstmatige verlichting. Aangezien de werkzaamheden niet in de buitenlucht maar in een tent plaatsvinden, is er geen sprake van directe lichtuitstraling van bouwlampen en dergelijke. De lichtuitstraling naar buiten is dus beperkt en diffuus van karakter.

Tussen de corsobouwplaats en de EVZ bevindt zich de recent aangelegde Randweg Zundert. Deze weg sluit in de vorm van een rotonde aan op de Prinsenstraat, waarbij de rotonde en de aansluitende wegen zijn verlicht met straatlantaarns. Het wegverkeer op de Randweg en de Prinsenstraat, inclusief de verlichting van de rotonde, zorgt voor enige lichtverstrooiing als gevolg van koplampen van auto's. De verlichting binnen de tent valt weg bij deze verlichting. Op een afstand van tussen 50 meter (westrand corsobouwplaats) en 120 meter tot aan de rand van de EVZ kunnen negatieve effecten op de natuurwaarden in de EVZ worden uitgesloten.

Verstoring door geluid

Het gebruik van de corsobouwplaats gaat gepaard met mechanisch lawaai als gevolg van bewerking van metaal en hout. De werkzaamheden vinden plaats in de periode maart tot en met augustus, en vallen dus samen met het vogelbroedseizoen. Geluidsverstoring kan in theorie leiden tot verstoring van broedende vogels.

De biotopen van de EVZ bestaan deels uit beplanting van bomen en struiken, en vormen zodoende geschikt broedbiotoop voor vogels. De potentiële geluidsverstoring van de EVZ door activiteiten op de bouwplaats, moet worden beschouwd in de context van het wegverkeer op de Randweg en de Prinsenstraat. De geluidsbelasting op de EVZ vindt plaats op een afstand van 50 à 120 meter tot de EVZ, waarbij de geluidsproductie van de Randweg en de Prinsenstraat direct grenzend aan de EVZ plaatsvindt. In deze context valt de geluidsproductie vanaf de corsobouwplaats weg tegen de geluidsproductie vanaf de genoemde verkeerswegen. Wezenlijke negatieve effecten op geluidsverstoringsovergevoelige soorten in de EVZ kunnen worden uitgesloten.

Optische verstoring

De corsobouwplaats bestaat uit een tent waarbinnen de bouwactiviteiten plaatsvinden. Dat betekent dat er geen zichtbare persoonsbewegingen plaatsvinden, gezien vanuit de EVZ. De entree van de tent vanuit lokale toegang met geparkeerde auto's en fietsen, zou theoretisch wel kunnen leiden tot optische verstoring, als deze entree is gesitueerd aan de kant van de EVZ. Om deze potentiële verstoringbron te voorkómen, kan als voorwaarde worden gesteld dat de entree van de tent, inclusief de parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen, aan de oostzijde van de tent te plaatsen.

Versnippering

De EVZ ondervindt geen versnipperend effect plaats als gevolg van het ontbreken van de hiervoor beschreven potentiële verstoring door licht en geluid en optische verstoring. De EVZ kruist de Prinsenstraat op een afstand van circa 100 meter vanaf de corsobouwplaats. Deze kruising van deze EVZ zorgt reeds voor enige mate van versnippering, die deels kan worden gemitigeerd door een faunapassage. Versnipperend effect als gevolg van wegverkeer is echter niet verder te vermijden. Tegen de achtergrond van deze versnippering, vallen de marginale versturende effecten als gevolg van de eerder besproken bronnen, in het niet.

Conclusie

Zowel vanuit de gebiedsbescherming als vanuit de soortenbescherming treden er geen nadelige gevolgen voor de ecologische waarden op. Wel dient bij werkzaamheden in het plangebied de algemeen geldende zorgplicht, onderdeel van de Flora- en faunawet, in acht te worden genomen.

Het bestemmingsplan is gelet op het bovenstaande uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

4.8 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Op deze drie categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevt en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat wijzigingen met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én veelal ook verantwoord moeten worden door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, het Bevt en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

Onderzoek

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Bevi of het Brzo en derhalve relevant zijn in het kader van externe veiligheid (zie figuur 4.3). Voor de transportroute (Prinsenstraat) gelden ter hoogte van het plangebied geen relevante risico's.

Advies Brandweer

De brandweer is om advies gevraagd ten aanzien van de ontwikkeling. Zij kunnen in stemmen met het plan met in achtneming van de volgende aanbevelingen:

- de ingang van de doodlopende weg vanaf de Prinsenstraat dient geschikt te zijn voor de bochtstralen van de brandweervoertuigen;
- de doodlopende weg dient te volden als opstelplaats voor zowel een tankautospuut als een redvoertuig. Hiervoor dient de wegbreedte (plaatselijk) geschikt te worden gemaakt voor genoemde voertuigen en de verharding van de weg geschikt te zijn voor de bijbehorende aslasten en stempeldruk;
- voor een goede bereikbaarheid van het plangebied dient de doodlopende weg minimaal 4,50 m breed te zijn met een keerlus aan het eind of minimaal 5,00 breed te zijn, zodat achteruitrijden mogelijk is. Deze voorwaarden gelden voor een doodlopende weg van minimaal 40 meter zonder verdere vertakkingen en zijn afkomstig uit de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid;
- de bluswatervoorziening mag op een niet grotere afstand van het bouwwerk zijn gelegen dan 40 m. De dichtstbij gelegen ondergrondse brandkraan is gelegen nabij de rotonde, Over de weg gemeten op een afstand van ca. 200 m. In overleg met Brabant water dient onderzocht te worden welke mogelijkheden er zijn om te voldoen aan de bovengestelde vereiste;
- In het bouwbesluit is voorgeschreven dat de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment van een bijeenkomstfunctie niet groter mag zijn dan 1.000 m² en dat de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen de brandcompartimenten onderling minimaal 60 minuten moet zijn. Indien de onderlinge afstand van de bouwwerken onvoldoende is en/of de buitenschil onvoldoende brandwerend is, ontstaat één brandcompartiment van 1.800 m². Er wordt dan niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Deze voorwaarden zullen meegenomen worden bij de technische uitwerking van de plannen. In dat stadium zal de brandweer wederom worden betrokken bij de planvorming, waarbij bovenstaande aanbevelingen betrokken worden.



figuur 4.3: Uitsnede risicokaart met indicatie van het plangebied (bron:www.risicokaart.nl)

Conclusie

In het plangebied en de directe omgeving is geen 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour aanwezig. Aan de normen van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Gelet op het ontbreken van inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied is er ook geen verplichting om het groepsrisico nader te beschouwen en/of de verantwoording van het groepsrisico uit te voeren.

Op basis van bovenstaande toets wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.9 Kabels en leidingen

Voor de aanleg van de corsobouwplaats wordt met diverse kabel- en leidingbeheerders afgestemd welke werkzaamheden worden uitgevoerd en of dit het functioneren van de aanwezige leidingen kan beïnvloeden. Het betreft met name werkzaamheden in de ondergrond voor het aanbrengen van de noodzakelijke waterleiding en elektriciteit naar de corsobouwplaats.

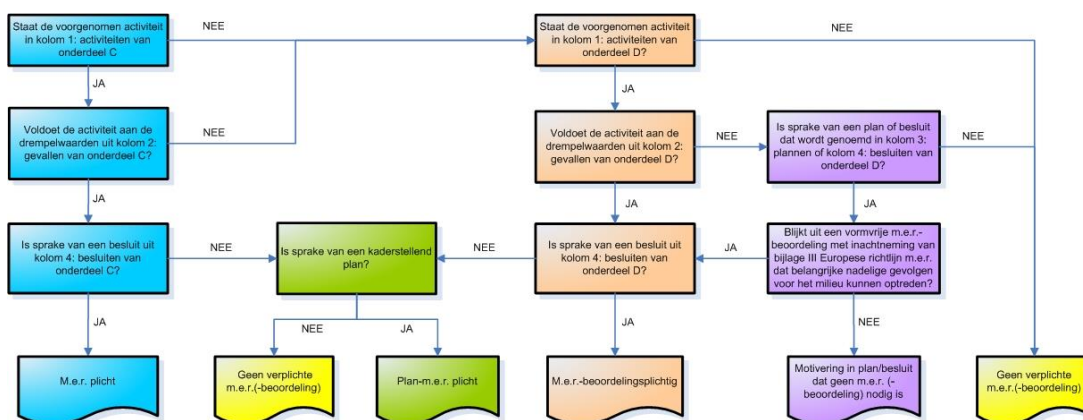
Omdat het niet om planologisch relevante hoofdtransportroutes gaat is de verwachting dat met de leidingbeheerders tot overeenstemming kan worden gekomen voor aanvang van de fysieke werkzaamheden.

4.10 M.e.r.-beoordelingsplicht

Wet- en regelgeving

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarde in onderdeel D. Dit betekent dat voor activiteiten die genoemd staan in het Besluit m.e.r. (bijvoorbeeld woningbouw, kantoren, bedrijven, recreatie, etc.) maar onder de gestelde indicatieve drempelwaarden zitten toch een beoordeling nodig is of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Inhoudelijk is deze beoordeling gelijk aan een m.e.r.-beoordeling (die uitgevoerd moet worden bij activiteiten uit onderdeel D die wel boven de drempelwaarden zitten), maar de enige procedurele verplichting die er voor geldt is dat het opgenomen moet worden in de toelichting van het betreffende besluit.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig, m.e.r.-beoordelingsplichtig of vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig kan het schema op de volgende pagina gebruikt worden.



Onderzoek

Voor de toets aan het Besluit milieueffectrapportage geldt een omgevingsvergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ook als een plan waarvoor deze toetsing voorgeschreven is.

De voorgenomen ontwikkeling, die door middel van deze omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van twee corsobouwplaatsen. Deze activiteit is getoetst aan de m.e.r.-regelgeving (waarbij m.e.r. staat voor milieueffectrapportage) zoals vastgelegd in de Wet Milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Plannen of besluiten leiden tot m.e.r.-verplichtingen als de voorgenomen ontwikkelingen in het plan of besluit opgenomen zijn in het besluit m.e.r. (op de zogenaamde C- of D-lijst) of als negatieve effecten op Natura2000-gebied niet op voorhand uit te sluiten zijn en een passende beoordeling moet worden doorlopen in het kader van de Natuurbeschermingswet.

In het eerste geval moet afhankelijk van de aard, omvang en wijze van vastleggen in het plan of besluit een m.e.r.-procedure, m.e.r.-beoordelingsprocedure of vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen.

In het tweede geval moet in het kader van het plan of besluit een plan-m.e.r. procedure worden doorlopen. Van belang bij de m.e.r.-toets is dat niet alleen nieuwe ontwikkelingen worden beschouwd, maar ook "nog niet benutte planologische ruimte", dat wil zeggen ontwikkelingsruimte die al eerder bestemd is, wordt overgenomen, maar nog niet concreet is gerealiseerd.

De omgevingsvergunning maakt twee corsobouwplaatsen mogelijk. Dit type project is niet opgenomen in de C- of D-lijst van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

Gelet op de toets aan het Besluit m.e.r. en de bijbehorende C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. is het uitvoeren van vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Gelet op de toets aan de Natuurbeschermingswet (beoordeling noodzaak passende beoordeling) en de Wet milieubeheer, is het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk. Significante negatieve effecten van de corsobouwplaats op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten, waardoor een passende beoordeling en MER niet noodzakelijk zijn.

Wel zijn in het kader van de onderbouwing van voorliggend bestemmingsplan diverse milieuaspecten in dit hoofdstuk beschouwd. Uit deze gebiedsonderzoeken blijkt dat de realisatie van de corsobouwplaats uitvoerbaar is. Er is daarom geen sprake van belangrijke nadelige milieueffecten.

4.11 Verkeer en parkeren

De corsobouwplaats wordt ontsloten vanaf de Prinsenstraat. De locatie is daarom goed bereikbaar vanuit Zundert als mede vanuit de omgeving. De Prinsenstraat heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken. De exacte locatie van de ontsluiting van het perceel is in de verbeelding weergegeven.

Parkeren dient binnen het plangebied plaats te vinden. De Prinsenstraat is niet geschikt om langs te parkeren. Op het perceel wordt daarom voorzien in tenminste 30 parkeerplaatsen.

De 'Nota Parkeernormen Zundert' bevat gelet op het maatwerk, geen beleid ten aanzien van corsobouwplaatsen. Daarom is het feitelijk gebruik, gebaseerd op ervaringsfeiten bepalend. De buurtschappen zetten begin mei hun tenten op de corsobouwplaatsen. Dan is er in de periode van mei tot aan corsozondag een harde kern van ongeveer 5 tot 10 personen per buurtschap die vrijwel dagelijks in de tent zijn. Van half juli tot half augustus is het een stuk rustiger. Mensen zijn immers op vakantie.

In het akoestisch onderzoek is daarom als representatieve bedrijfssituatie voor de duo-corsobouwplaats aangenomen dat gedurende de openingstijden er 30 personenwagens (werkers/bezoekers) naar de inrichting komen. De aantallen zijn verdeeld over de dag- en avondperiode. Uitgangspunt is dat 15 wagens in de dagperiode komen en 15 gaan en dat er in de avondperiode eveneens 15 personenauto's komen en 15 gaan. Voor het parkeren op eigen terrein zijn zodoende 15 plaatsen voldoende. Om piekmomenten aan te kunnen is er na realisatie parkeergelegenheid voor tenminste 30 voertuigen.

Het bovenstaande betekent voor de verkeersafwikkeling die via de Prinsenstraat plaats zal vinden een generatie van maximaal 60 motorvoertuigen per etmaal. Het grootste gedeelte van de gebruikperiode (mei-september) zijn de parkeerplaatsen maar gedeeltelijk in gebruik. De verkeersgeneratie ontwikkelt zich daar navenant mee. Alleen in de laatste weken voor de corso is de verkeersgeneratie maximaal. De Prinsenstraat heeft genoeg capaciteit om deze extra verkeersgeneratie op te vangen en door de buurtschappen is aangegeven dat de invloed hiervan op de omgeving acceptabel is, en maatschappelijk aanvaardbaar. Met de eigenaar van het achterliggende perceel is overeenstemming bereikt over de verwerving van de grond. In fase 2 van het bestemmingsplan Prinsenstraat kunnen hier extra parkeerplaatsen mogelijk worden gemaakt, indien uit praktijk de noodzaak blijkt.

5 Juridische aspecten

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

5.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 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

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is een algemene groenbestemming, waarbij in dit bestemmingsplan de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats 2' zijn toegevoegd ten behoeve van de realisatie van de corsobouwplaats. Deze aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats 1' is opgenomen op het gehele terrein dat ingericht mag worden ten behoeve van de

corsobouwplaats. De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats 2' is uitsluitend opgenomen op de gronden waarop de activiteiten mogen plaatsvinden en de gebouwen en tenten zijn toegestaan. De 75 m vanaf de omliggende woningen is daarbij in acht genomen. Op de gronden die wel vallen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats 1' maar niet in de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats 2' mogen wel parkeerplaatsen en bijbehorende andere voorzieningen worden gerealiseerd.

De ontsluiting van het perceel is ook binnen deze bestemming opgenomen. Omdat de exacte ligging hiervan nog niet bekend is, is deze functie binnen de bestemming 'Groen' opgenomen.

Artikel 4 Groen – Landschapselement

De bestemming 'Groen - Landschapselement' geldt voor de gronden waar de kwaliteitsverbetering van het landschap zal worden voorzien langs de randweg. Gebouwen en parkeren zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. De gronden maken deel uit van een veel groter gebied dat als compensatiezone is aangemerkt. De landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering en de watercompensatie vanwege de ontwikkeling van de Prinsenstraat worden in deze compensatiezone gerealiseerd.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

De regels inzake situering van bouwwerken gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen met dien verstande dat aan de opgenomen voorwaarde wordt voldaan. Ingeval dat bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij afgeweken kan worden middels een omgevingsvergunning, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Algemene wijziging, waarbij de op de verbeelding ingetekende bestemmingsgrenzen met maximaal 15 meter mag worden verschoven, mits wordt voldaan aan de opgelegde voorwaarden.

Tevens is in dit artikel de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats 2' van de plankaart te verwijderen wanneer de activiteiten aldaar beëindigd worden.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Voor het stellen van een nadere eis geldt een voorbereidingsprocedure. Voor een besluit tot wijziging geldt de procedure zoals die is opgenomen in artikel 3.6 lid 5 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Artikel 10 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2.4 **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 11 Overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot.

Artikel 12 Slotregel

De regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Corsobouwplaats Prinsenstraat' van de gemeente Zundert.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 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.

Het plangebied komt tijdig in eigendom van de gemeente Zundert. Hiertoe is met de provincie een koopovereenkomst gesloten. Bij besluit van 15 november 2011 heeft de raad van de gemeente Zundert geld beschikbaar gesteld voor de verwerving van gronden, het opstellen van bestemmingsplannen en het aanleggen van nutsvoorzieningen ten behoeve van de corsobouwplaatsen. De fysieke inrichting van de corsobouwplaatsen komt voor rekening van de buurtschappen zelf en ligt vast in een gebruikersovereenkomst.

Gelet op bovenstaande besluitvorming en het beschikbare budget voor de planontwikkeling kan worden gesteld dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, waardoor er geen verplichting is tot het vaststellen van een exploitatieplan.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst met het versturen van het plan naar de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners wordt iedereen in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen. Onderstaand is aangegeven op welke manier de maatschappelijke uitvoerbaarheid precies getoetst wordt.

7.1 Inspraak

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

7.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het bovengenoemde overleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Veiligheidsregio Midden-West-Brabant;
4. N.V. Nederlandse Gasunie.

7.3 Resultaten vooroverleg en inspraak

In bijlage 6 bij deze toelichting zijn de ingekomen inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord in de inspraak- en vooroverlegrapportage. Als gevolg van de ingekomen reacties is het bestemmingsplan aangepast. Met name in de toelichting hebben aanvullingen plaatsgevonden en is de onderbouwing van het voornemen om de corsobouwplaatsen naar nabij de rotonde aan de Prinsenstraat te verplaatsen verduidelijkt. Daarnaast is na overleg met de provincie de tussentijdse aanpassing van de structuren uit de verordening niet langer in het bestemmingsplan voorzien.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Corsobouwplaats Prinsenstraat" heeft van 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal zijn 33 zienswijzen naar voren gebracht, waarvan één zienswijze door 26 personen is ingediend.

In de adviesnota zijn alle wijzigingen in het bestemmingsplan als volgt beschreven:

Aan de regels zal worden toegevoegd dat er een gegarandeerde ontsluiting van het perceel Prinsenstraat 60 zal komen. Ook worden de regels dusdanig gewijzigd dat er wordt voorzien in ten minste 30 parkeerplaatsen binnen de aanduiding. Op de plankaart zal met het oog op rechtszekerheid een ontsluiting van het plangebied worden aangegeven.

De tekst op pagina 23 van de toelichting zal worden aangepast wat betreft de grootte van het plangebied. De benaming 'Groen' van de regels in het bestemmingsplan 'Prinsenstraat, fase 1' vervangen door 'Groen-Landschapselement'.

De kwaliteitsverbetering landschap wordt zeker gesteld via een toe te voegen voorwaardelijke verplichting in de planregels (nieuw artikel 3.4.2). Ook zal er een overeenkomst met de initiatiefnemer van Prinsenstraat fase 1 worden gesloten waarin de gemeentelijke financiële bijdrage kwaliteitsverbetering is opgenomen. De initiatiefnemer zal deze bijdrage omzetten in een fysieke investering bij aanleg van de compensatiezone.

Bijlagen

- Bijlage 1: Archeologisch onderzoek (2015), Antea Group
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek (2015), Antea Group
- Bijlage 3: Verkennend Bodemonderzoek (2014), Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant
- Bijlage 4: Watertoets (2015), Antea Group
- Bijlage 5: Natuurtoets (2015), Antea Group
- Bijlage 6: Notitie inspraak- en vooroverleg

Over Antea Group

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

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (0162) 48 70 00
E. maaike.winkel@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

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