

BESTEMMINGSPLAN

**'4^e partiële herziening
bestemmingsplan Klein Zundert,
Klein Zundertseweg –
Kapellekestraat'**

GEMEENTE ZUNDERT

COLOFON

Titel:	Bestemmingsplan '4 ^e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg – Kapellekestraat' Gemeente Zundert
Opdrachtgever:	Maas Jacobs Vastgoed BV Postbus 40 4880 AA ZUNDERT
Ontwerp:	 Advies Achtmaal BV Minnelingsebrugstraat 4a 4885 KP ACHTMAAL Tel: 076-5990340 Fax: 076-5984675 www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	081590
Rapportnummer	081590.01
Datum:	5 oktober 2009
Voorontwerp:	5 juni 2009 t/m 22 juli 2009
Ontwerp:	20 augustus 2009 t/m 1 oktober 2009
Vaststelling:	--

INHOUD

TOELICHTING

REGELS

VERBEELDING

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	8
1.1	Aanleiding	8
1.2	Plangebied	8
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Planvorm	8
1.5	Leeswijzer	9
2	DE HUIDIGE SITUATIE	11
2.1	Ruimtelijke Structuur	11
2.2	Functionele Structuur	11
3	BELEIDSKADERS	13
3.1	Ruimtelijk	13
3.1.1	Europees en nationaal	13
3.1.2	Provinciaal beleid	13
3.1.3	Gemeentelijk beleid	17
3.2	Water	18
3.2.1	Europees en nationaal	18
3.2.2	Provinciaal	18
3.2.3	Gemeentelijk	18
3.3	Natuur- en ecologisch beleid	19
3.3.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	19
3.3.2	Flora- en faunawet	19
3.4	Archeologisch beleid	19
3.4.1	Verdrag van Valletta (Malta)	19
3.5	Milieu	20
3.5.1	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen	20
3.5.2	Wet Luchtkwaliteit	20
3.5.3	Wet geluidhinder	20
4	PLANUITGANGSPUNTEN	22
4.1	Gewenste ruimtelijke structuur	22
4.2	Gewenste functionele structuur	22
4.3	Geluid	22
4.4	Bodem	24
4.5	Archeologie en Cultuurhistorie	24
4.6	Hinder	26
4.7	Externe Veiligheid	26
4.8	Waterhuishouding	27
4.9	Kabels en Leidingen	27
4.10	Flora en Fauna	27
4.11	Luchtkwaliteit	28
5	PLANBESCHRIJVING	29
5.1	Stedenbouwkundig ontwerp	29
5.2	Parkeren	29
5.3	Beeldkwaliteit	29

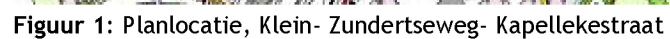
6	JURIDISCHE ASPECTEN	30
6.1	Inleiding	30
6.2	Systematiek van de regels	30
7	UITVOERBAARHEID.....	31
7.1	Financiële haalbaarheid	31
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.2.1	Inspraak	31
7.2.2	Resultaten inspraak	31
7.2.3	Overleg	32
7.2.4	Resultaten overleg	32
7.2.5	Ontwerp	33

BIJLAGE

- A: Watertoets, AGEL adviseurs bv, februari 2007
- B: Luchtkwaliteitonderzoek, AGEL adviseurs bv, februari 2007
- C: Verslag inspraakavond herziening Klein Zundertseweg – Kapellekestraat
- D: Eindverslag inspraakprocedure Voorontwerp bestemmingsplan '4^e partiële herziening Bestemmingsplan Klein-Zundert, Klein Zundertseweg – Kapellekestraat'

AFZONDERLIJK BIJLAGE

- Archeologisch onderzoek, Bilan, februari 2007
- Quick scan, Flora en Faunawet, AGEL adviseurs bv, januari 2007
- Bodemonderzoeken, Wematech, diversen
- Akoestisch onderzoek AGEL adviseurs bv, februari 2007
- Akoestisch onderzoek AV consulting BV, april 2009



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Maas Jacobs Vastgoed BV is bezig met de ontwikkeling van het nieuwbouwproject De Schakel te Zundert. De locatie is gelegen tussen Zundert en Klein- Zundert.

Voor bovengenoemde ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan '3^e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg – Kapellekestraat' opgesteld, wat tevens gebruikt is voor het doorlopen van de zelfstandige projectprocedure in het kader van artikel 19 lid 1 WRO.

In het kader van de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Zundert is het voornemen het nieuwbouwproject voor een gedeelte te wijzigen. Het betreft de noordwesthoek en noordoosthoek van het plangebied behorend bij De Schakel. Voor de veranderingen c.q wijzigingen van het plan is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Onderhavig bestemmingsplan dient tevens als goede ruimtelijke onderbouwing om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

1.2 Plangebied

Het voorgenoemde plan maakt deel uit van het project De Schakel. Dit project is gelegen tussen de kernen Zundert en Klein- Zundert en vormt het overgangsgebied tussen de twee kernen. Het project De Schakel ontsluit aan de wegen Klein - Zundertseweg en Kapellekestraat.

Het bestemmingsplan omvat het gedeelte aan de noordwesthoek en noordoosthoek van het project De Schakel.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan '3^e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg – Kapellekestraat' is op d.d. 24 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en op 4 augustus 2008 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en onherroepelijk geworden op d.d. 12 november 2008 is bij de Raad van State.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan '4^e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg – Kapellekestraat' is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 1 blad met het nummer NL.IMRO.0879.BP008.001, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat is het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Regels

De Regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn inbegrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de realiserings- en uitvoeringsaspecten, de juridische regeling en financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de ruimtelijke en functionele structuur wordt besproken. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de planuitgangspunten, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden o.a. de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de beschrijving van het plan, waarbij de het ontwerp, parkeren en de beeldkwaliteit worden toegelicht. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aanbod. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid beschreven in de vorm van de financiële haalbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Figuur 2: plangebied, gedeelte van het nieuwbouwproject De Schakel

2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke Structuur

Wegenstructuur

Het plangebied wordt begrensd door de lintbebouwing aan de Klein- Zundertseweg, Kapellekestraat en de Willem Passtoorsstraat. De lintbebouwing aan deze wegen heeft een karakteristieke uitstraling en is zowel open als gesloten van aard.

De routes langs de wegen zijn van oudsher de verbinding tussen Zundert en Klein-Zundert. De Kapellekestraat heeft een belangrijke stroomfunctie en de Klein-Zundertseweg kan gezien worden voor meer bestemmingenverkeer. De Willem Passtoorsstraat heeft een stroomfunctie en dient als ontsluitingsweg van verschillende wijken.

Groen- en waterstructuur

Aan de Klein- Zundertseweg en de Kapellekestraat is openbaar groen aanwezig in de vorm van bomenrijen en groene bermen. Verder in de omgeving is groen aanwezig als private eigendommen.

Aan de noordzijde van het plangebied is de 'Kleine Beek' gelegen. Deze waterloop vormt een ecologische verbindingszone. Vanaf de openruimte is de 'smalle' waterloop niet altijd direct zichtbaar. Ter hoogte van het plangebied zijn grenzend aan de 'Kleine Beek' enkele grootschalige panden gesitueerd.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing aan de Klein- Zundertseweg is besloten van aard, de woningen zijn kleinschaliger ten opzichte van de woningen aan de Kapellekestraat en zijn gesitueerd op smallere percelen. Het besloten karakter wordt mede gevormd door dat een aantal woningen aan deze weg geschakeld zijn. De meeste woningen aan de Klein- Zundertseweg zijn opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap. Aan de Klein-Zundertseweg is een verspringende rooilijn aanwezig, een aantal woningen zijn dicht aan de openbare weg gesitueerd.

Aan de Kapellekestraat bestaat een open karakter. De woningen zijn vrijstaand gesitueerd op ruime percelen met een verspringende rooilijn. De woningen zijn op een vrij grote afstand van de openbare weg opgericht.

2.2 Functionele Structuur

Wonen

In het plangebied en de directe omgeving is de functie wonen nadrukkelijk aanwezig. De woningen bestaan meestal uit eengezinswoningen.

Centrumvoorzieningen

De omgeving van het plangebied heeft geen directe centrum voorzieningen. Hiervoor wordt uitgeweken naar het centrum van Zundert en Klein-Zundert.

Maatschappelijke voorzieningen

Het jeugd- en kindercentrum JeeKaaCee is gelegen aan de westzijde van de Klein-Zundertseweg. Het centrum omvat onder andere een kinderopvang, een peuterspeelzaal en jongerenwerk.

Bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijfvoeringen in de agrarische sector aanwezig. Binnen het plangebied bevinden zich een landbouw mechanisatiebedrijf, een boomkwekerij en kasbouw.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Ruimtelijk

3.1.1 Europees en nationaal

Nota Ruimte

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ. In de nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 – 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

De ontwikkeling van het bouwplan 'De Schakel' past in de hoofddoelen van de Nota Ruimte. De ontwikkeling betreft een verbetering ten opzicht van haar omgeving en wordt de leefbaarheid versterkt.

3.1.2 Provinciaal beleid

InterimStructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'

De Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling' is op 27 juni 2008 door de Provinciale Staten vastgesteld.

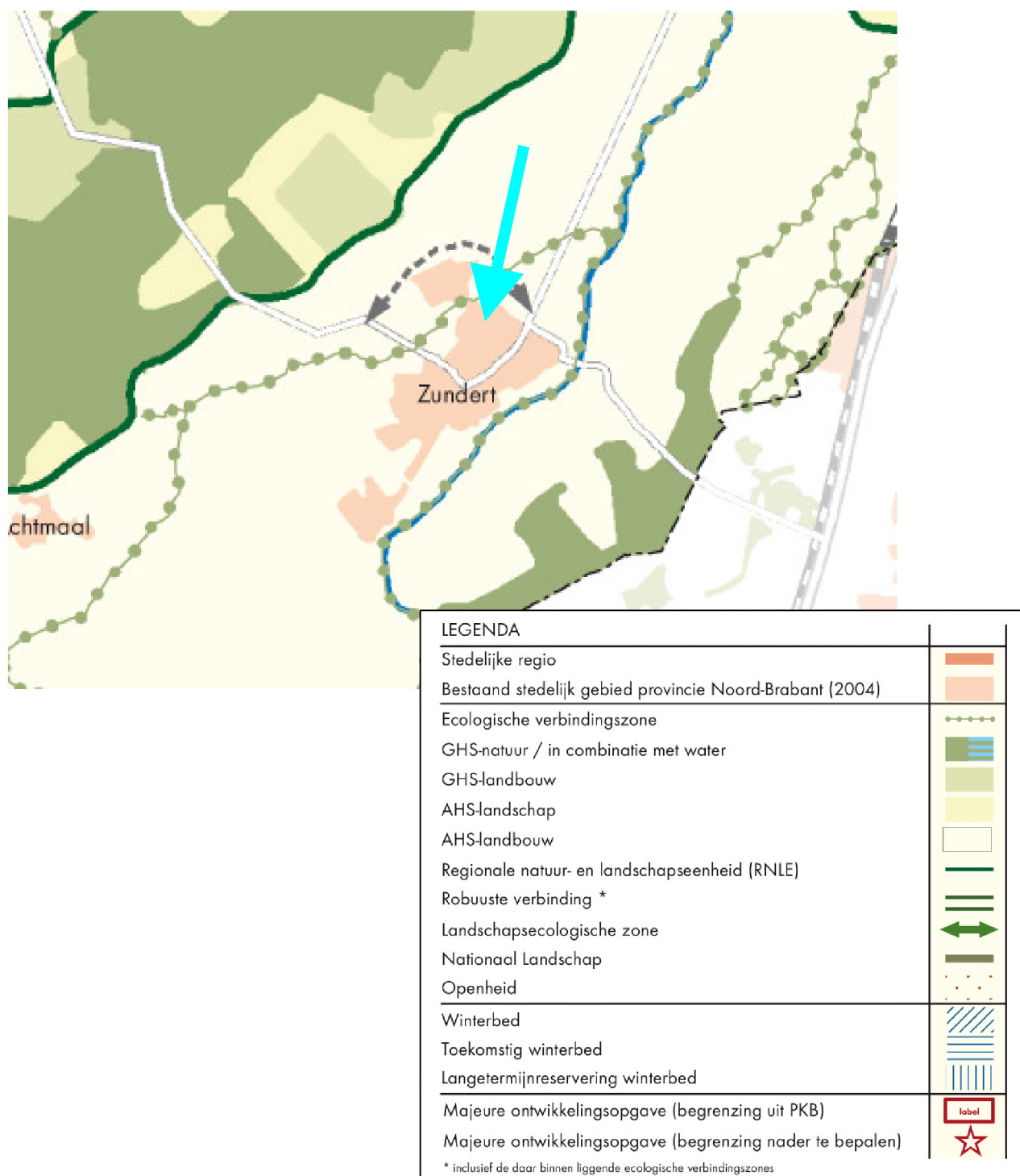
In de Interim structuurvisie heeft Provincie Noord- Brabant haar (ruimtelijke) belangen en doelen benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De Interim structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen was in het streekplan *Brabant in Balans. Streekplan Noord-Brabant 2002*. De volgende vijf leidende principes worden in de Structuurvisie als volgt omschreven:

De toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. *Meer aandacht voor de onderste lagen*. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden.

Het belang van zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik betekent in de ogen van de Provincie Noord-Brabant dat de economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Intensivering, inbreiding en herstructurering alsmede meervoudig gebruik van bestaand bebouwd gebied gaan voor uitbreiding. Als steden toch



Figuur 3: Hoofdstructuurkaart, Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'

uitbreiden moet dit elders gecompenseerd worden, het zogenaamde 'rood-voor-groen' principe.

Concentratie van de verstedelijking

Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Voor zowel voor de landelijke als de stedelijke regio's zijn uitwerkingsplannen gemaakt, waarin het beleid nader wordt geconcretiseerd.

Zonering van het buitengebied

Het buitengebied moet in hoofdzaak bestemd blijven voor landbouw, natuur en recreatie. Natuur en recreatie worden steeds belangrijker. De Interimstructuurvisie gaat uit van zonering van het buitengebied: de groene hoofdstructuur (GHS) en de agrarische hoofdstructuur (AHS). In de GHS staat de natuurfunctie voorop, in de AHS de instandhouding van de landbouw. De zoneringen zijn een belangrijk richtpunt voor revitalisering en krijgen hun doorvertaling in reconstructieplannen en/of gebiedsplannen.

Grensoverschrijdend denken en handelen

In de Interimstructuurvisie wordt gewezen op het grensoverschrijdende karakter van het natuurlijk systeem en van menselijke activiteiten. Dit vraagt in toenemende mate om grensoverschrijdend denken en handelen enerzijds en om intergemeentelijke, interprovinciale en internationale afstemming anderzijds. De provincie wil hieraan in het ruimtelijk beleid meer vorm geven.

In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij de Interimstructuurvisie weergegeven, uit de kaart blijkt het volgende:

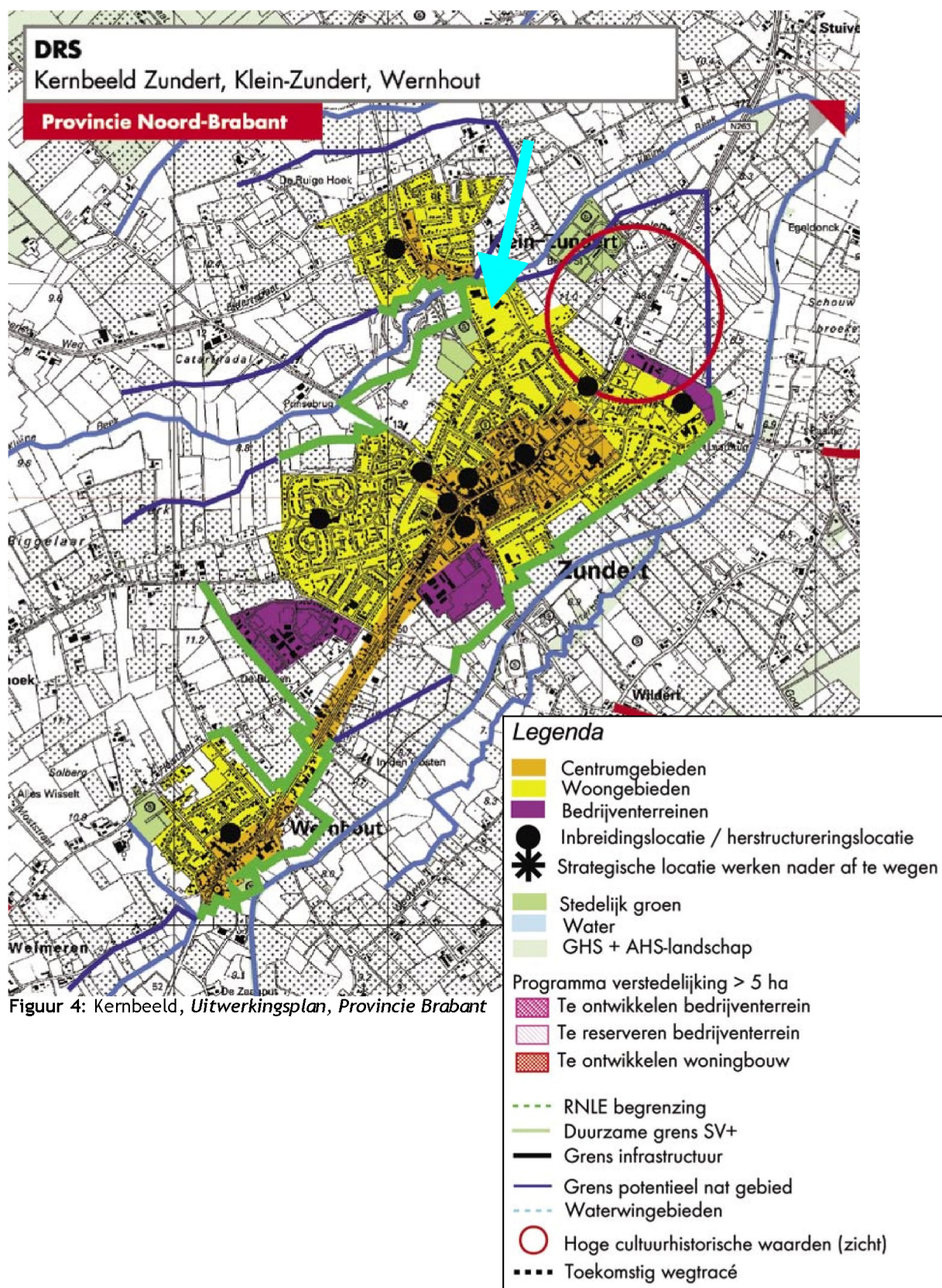
De planlocatie maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Aan de westzijde van de planlocatie ligt een ecologische verbindingszone.

Het voorgenomen plan past in de beleidskaders van de Structuurvisie, het ligt een bestaande stedelijke gebied en draagt mee aan het opgestelde principe zuinig ruimte gebruik. Het plan wordt aangemerkt als een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied en vormt daarmee geen knelpunt voor de nabijgelegen ecologische verbindingszone.

Paraplunota ruimtelijke ordening 'Brabant in ontwikkeling'

De Paraplunota ruimtelijke ordening is opgesteld in het kader van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De nota hangt nauw samen met de Brabant in Ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant waarin de ruimtelijke belangen van de Provincie Noord-Brabant door Provinciale Staten zijn aangegeven en in hoofdlijnen in beleid zijn uitgewerkt.

De provincie wil het wonen zoveel mogelijk concentreren in kernen. Om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen, willen wij de spreiding van de woonbebouwing tegengaan. Bewoning van het buitengebied door burgers is echter al lang een normaal gegeven, dat in de huidige tijd wordt versterkt door de beëindiging van agrarische bedrijven. Voor bestaande burgerwoningen in het buitengebied kan de gemeente ontwikkelingsruimte bieden, mits de bestaande beeldbepalende kwaliteiten in de omgeving niet geschaad worden.



Figuur 4: Kernbeeld, Uitwerkingsplan, Provincie Brabant

Uitwerkingsplan Landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert

In het uitwerkingsplan wordt de stedelijke opgave zoals die in het Streekplan is verwoord vormgegeven. De gemeente Zundert valt onder het uitwerkingsplan voor de landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert, vastgesteld op 21 december 2004.

Gezien de kleine onderlinge afstand vormen de kernen Zundert, Klein-Zundert en Wernhout één deelgebied. De kernen liggen op een dekzandrug die de beekdalen van de Aa of Weerij en de Kleine beek begeleiden.

Binnen de kern Klein-Zundert vormen de Klein-Zundertseweg, de Pastoor van Vessemstraat en Jan Koekenplein de structuurdragers. In de directe omgeving aan noord-, west- en oostzijde van Klein-Zundert zijn geen waardevolle landschappelijke gebieden aanwezig waardoor transformatie hier afweegbaar is. Aan de zuidzijde vormt de overgang naar het beekdal een duurzame grens.

In de kern Zundert zijn vele mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering. Gemeente Zundert deelt mee aan de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. De inspanningen zijn erop gericht een aantrekkelijk woonmilieu voor verschillende doelgroepen aan te bieden.

In figuur 4 is het kernbeeld van het deelgebied Zundert, Klein-Zundert en Wernhout weergegeven. De planlocatie wordt als woongebied aangemerkt. Het nieuwbouwplanproject 'De Schakel' past binnen de beleidscontouren van het uitwerkingsplan, het gaat hierom een inbreiding binnen een woongebied.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus van de gemeente Zundert, welke op 14 februari 2002 door de gemeenteraad van Zundert is vastgesteld, geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening en anderzijds is het richtinggevend aan deze nieuwe ontwikkelingen om te komen tot een gewenst ruimtelijk beeld in 2015.

Binnen de StructuurvisiePlus is er bijzondere aandacht voor inbreidingslocaties. De voorkeur wordt uitgesproken om deze te ontwikkelen voor woningbouw, eventueel in combinatie met andere functies. Aangegeven wordt dat er de afgelopen jaren in de Kern Zundert veel inbreiding heeft plaatsgevonden en dat deze tendens zal worden doorgezet. Er zijn voldoende inbreidingsmogelijkheden waardoor uitbreiding in eerste instantie niet aan de orde is. De locatie is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Woonvisie 2006-2015 'Bouwen aan een vitaal Zundert'

De woonvisie 2006-2015 is in april 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert. De visie omvat het woonbeleid over de periode 2006-2015. De gemeente wil streven naar een vitale en leefbare gemeente. Vooraf aan de woonvisie is een woonwensenonderzoek onder de bewoners van de gemeente Zundert gehouden. Ter grondslag liggend aan dit onderzoek blijft dat er grote vraag is naar grondgebonden woningen voor zowel starters als doorstromers.

Starters en doorstromers dragen een groot deel bij aan de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen. De komende jaren wil de gemeente Zundert zich sterk maken voor de verbetering van de woningmarkt van deze doelgroepen.

Uit het woonwensen onderzoek blijkt dat de starters behoefte hebben aan eengezinswoningen in de koopsector, in het prijssegment tussen € 170.000 en € 300.000. De starters willen nagenoeg allen een ruime rijwoning, een twee-onder-één- kap woning of een (half)vrijstaande woning. Voor deze doelgroep blijft de komende jaren nieuwbouw van starterswoningen noodzakelijk.

De behoefte kan niet alleen worden ingevuld middels nieuwbouw. Door in te spelen op doorstroming komen verschillende verhuisketens tot stand waardoor verschillende doelgroepen worden geholpen.

3.2 Water

3.2.1 Europees en nationaal

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 kunnen hebben voor de waterhuishouding. Verplicht is een watertoets als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

3.2.2 Provinciaal

Partiële herziening Waterhuishoudingsplan, 2003 – 2006

Om de waterhuishouding op provinciaal niveau in goede banen te leiden, beschrijven de provincies in grote lijnen hoe er met water moet worden omgegaan. Dit gebeurt in het wettelijke verplichte Provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP). De waterschappen en gemeenten houden bij de uitvoering van het waterbeleid voor hun gebied rekening met deze provinciale hoofdlijnen.

3.2.3 Gemeentelijk

Waterplan

In april 2006 is het Waterplan Zundert vastgesteld dat zich in de doelstelling en de visievorming richt op zowel het landelijke als het stedelijke gebied. Waterplan Zundert geeft, door middel van een gezamenlijke visie op het water, vorm en inhoud aan de activiteiten in het kader van duurzaam waterbeheer van watersysteem en –keten en vormt daarmee een kaderstellend beleidsdocument voor de gemeente Zundert.

In het Waterplan Zundert is een tweetal doelstellingen uiteen gezet ten aanzien van diverse wateraspecten, te weten:

Doelstelling 1: Veerkrachtig en duurzaam watersysteem

- Het grondgebruik is binnen de gemeente zodanig afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat variaties in waterkwantiteit en –kwaliteit eenvoudig kunnen worden opvangen (veerkracht);

- Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen (duurzaamheid).

Doelstelling 2: Optimaal functionerende waterketen

- De waterketen is zodanig geoptimaliseerd dat de negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen;
- Het schone hemelwater maakt zo weinig mogelijk deel uit van de waterketen;
- Overstortingen vinden minimaal plaats en overal waar renovaties of werkzaamheden plaatsvinden

In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op de waterhuishouding van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.

3.3 Natuur- en ecologisch beleid

3.3.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke diersoorten en natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten.

Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

3.3.2 Flora- en faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

In paragraaf 4.10 wordt voor de geprojecteerde ruimtelijke ontwikkeling ingegaan op het aspect Flora- en Fauna.

3.4 Archeologisch beleid

3.4.1 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het

gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bebouwing. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Archeologen werden in het verleden pas later benaderd. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden pas ontdekt als projecten, zoals aanleg van wegen of stadsvernieuwingen, al in volle gang waren.

In de provincie Brabant is met de vaststelling van het streekplan 'Brabant in Balans' de zorg voor het archeologisch bodemarchief sinds 2002 vastgelegd en wordt er op deze zorg door de provincie getoetst met de Cultuurhistorisch Waardenkaart.

In paragraaf 4.5 wordt ingegaan inzake archeologie en cultuurhistorie van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.

3.5 Milieu

3.5.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} voor 2010. Krachtens het BEVI moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

De externe veiligheid betreffend het voorgestane plangebied komt aanbod in paragraaf 4.7.

3.5.2 Wet Luchtkwaliteit

De 'Wet Luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De grenswaarden zijn gebaseerd op de dochterraichtlijnen van de EU. De rijksoverheid, de provincies en gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk om de gestelde grenswaarden overal in het land te realiseren.

In paragraaf 4.11 wordt voor de geprojecteerde ruimtelijke ontwikkeling ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

3.5.3 Wet geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wet geluidhinder kent van oudsher een systeem van voorkeursgrenswaarden en hogere grenswaarden. In de gewijzigde Wgh wordt het vaststellen van hogere grenswaarden (op enkele uitzonderingen na) gedecentraliseerd naar de gemeente.

In paragraaf 4.5 wordt ingegaan inzake het aspect geluid van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

De ontwikkeling van de onderhavige locatie is gebonden aan diverse randvoorwaarden en uitgangspunten, deze bestaan veelal uit milieuaspecten. De aspecten waarop in dit hoofdstuk nader wordt ingegaan zijn:

De gewenste ruimtelijke en functionele structuur, geluid, bodem, archeologie en cultuurhistorie, hinder, externe veiligheid, waterhuishouding, kabels en leidingen, flora en fauna, luchtkwaliteit.

4.1 Gewenste ruimtelijke structuur

Enerzijds is het doel aansluiting te vinden op de bestaande lintbebouwing aan de Kapellekestraat en anderzijds om op het binnenterrein een aantrekkelijk woonmilieu te creëren met een eigen karakter. Het voorgaande stedenbouwkundige plan is als uitgangspunt genomen voor de gewenste ruimtelijke structuur.

4.2 Gewenste functionele structuur

Binnen het plangebied is uitsluitend de functie wonen aanwezig. Aan de randen van het plangebied zijn nog enkele kleinschalige bedrijven gevestigd. Een aantal bedrijfsactiviteiten c.q. bedrijven worden beëindigd of verplaatst ten behoeve van de realisering van het bouwplan.

4.3 Geluid

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan in december 2006 een rapportage is verschenen. Dit rapport is als afzonderlijk rapport toegevoegd.

Dit onderzoek is gebaseerd op de oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor één woning aan de Kapellekestraat niet voldaan wordt aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Wel blijft de geluidsbelasting binnen de maximaal vast gestellen hogere waarde van 63 dB.

Het nieuwe stedenbouwkundige plan is gebaseerd op twee woningen aan de Kapellekestraat. Op basis van het akoestisch onderzoek van het oorspronkelijke plan kan geconcludeerd worden dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt voldaan.

Door AV consulting is in april 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd, met betrekking tot de twee woningen aan de Kapellekestraat. Dit rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd. Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de nieuwe woningen aan de Kapellekesstraat. De maximale grenswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in binnenstedelijk gebied wordt niet overschreden.

Voor de twee woningen aan de Kapellekestraat dient een verzoek om hogere waarde te worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert. De aan te vragen hogere waarde bedraagt voor beide woningen 54 dB ten gevolge van de Kapellekesstraat.

Alle overige nieuwbouwwoningen binnen het plangebied noordwesthoek kunnen voldoen aan de normstelling van de Wet geluidhinder.

4.4 Bodem

Voor het plangebied zijn door Wematech bodem advies bv diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, namelijk de volgende:

- Kapellekestraat 13 (d.d. 15 juni 2006)
- Klein Zundertseweg 12 (d.d. 28 september 2006)
- Klein Zundertseweg (d.d. 30 november 2006)
- Klein Zundertseweg 16a (d.d. 20 februari 2004)
- Klein Zundertseweg 26e (d.d. 8 december 2006)
- Willem Passtoorsstraat (achter Willem Passtoorsstraat 64 / 78a) (d.d. 14 september 2006)
- Kapellekestraat 15/17 (d.d. 19-03-2007)

Op basis van de resultaten van bovengenoemde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan het plangebied, m.u.v. het feit dat het grondwater ter plaatse van de Klein Zundertseweg 12 niet geschikt is voor consumptie- en/of beregeningsdoeleinden. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot de uitvoering van een nader onderzoek in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling.

4.5 Archeologie en Cultuurhistorie

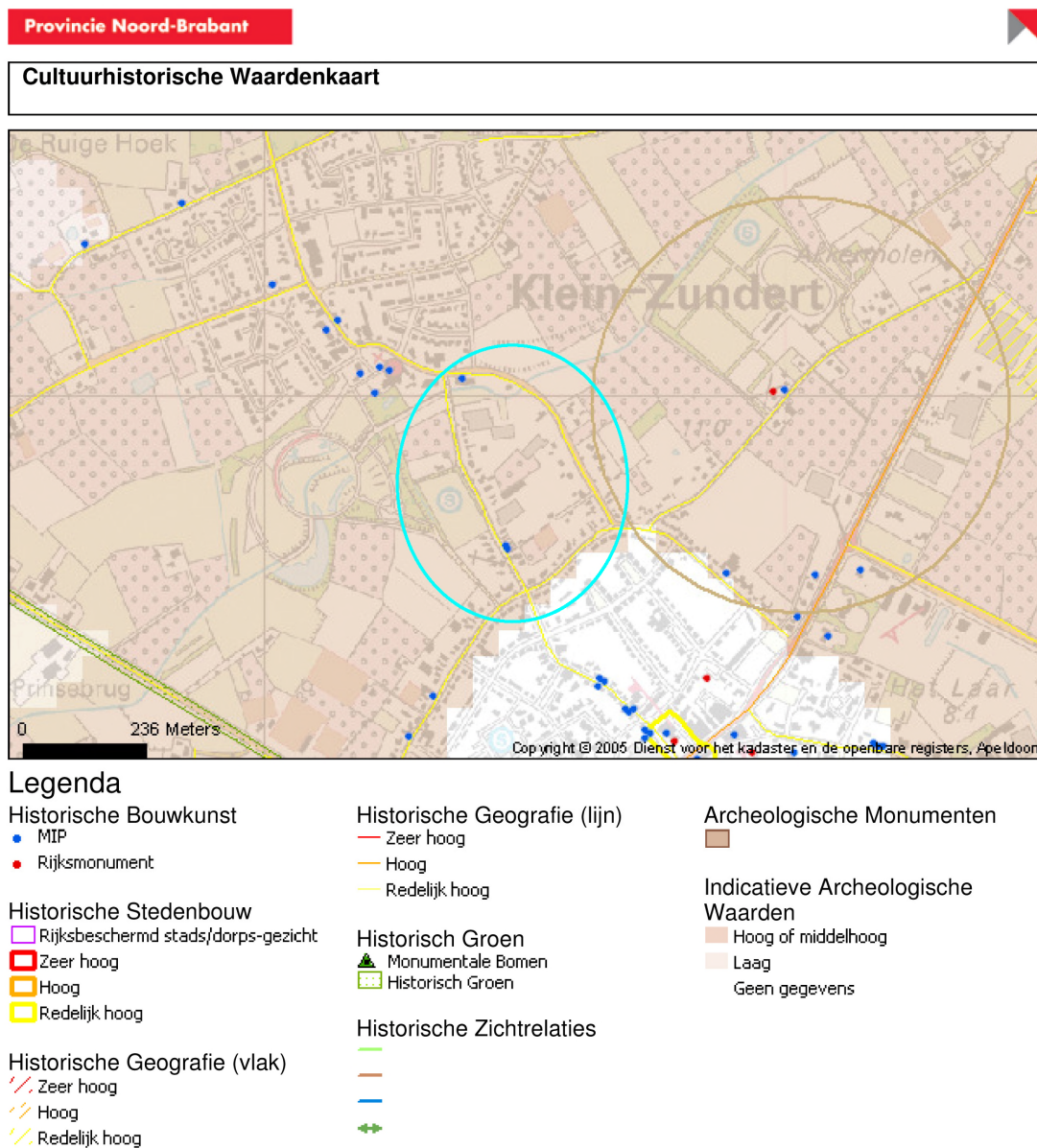
Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is.

Archeologie:

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor de voorgestane locatie aan dat er een hoge of middelhoge verwachtingswaarde aanwezig is.

Door Bilan is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, het onderzoeksrapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd. Op basis van het resultaat van het voorgenoemde onderzoek wordt geen vervolg onderzoek geadviseerd.

Indien onverwacht bij de planuitvoering alsnog archeologische waarden (vondsten en/of sporen) worden aangetroffen, dient hiervan, conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988, ter stond een melding bij het Rijk te worden gedaan, waarna de mogelijkheid geboden dient te worden van de archeologische resten een waarneming uit te voeren.



Figuur 5: Cultuurhistorisch Waardenkaart, Provincie Noord-Brabant

Cultuurhistorie

Aan de locatie zelf worden op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geen cultuurhistorische waarden toegekend. Vanuit cultuurhistorisch opzicht zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

4.6 Hinder

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd. De gemeente Zundert heeft in de onderstaande tabel de desbetreffende bedrijven uitgezet. Tevens heeft de gemeente, aan de hand van de bedrijfsgegevens, een kaart met de milieuzones aangereikt. Deze cirkels zijn gebaseerd op de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Indien niet zorgvuldig wordt ingegaan met de milieuzones, kan dit leiden tot een slechte woonomgeving en bedrijven die maatregelen moeten treffen.

Naam:	Adres:	SBI	Omschrijving	Milieuzone
Hans Verheijen	Klein Zundertseweg 1h	0111	Akkerbouw	30 meter
Café De Brug	Klein Zundertseweg 3	5540	Café met feestzalen	50 meter
Kapsalon	Klein Zundertseweg 2a	9302	Kapsalon	10 meter
Heuvel, v.d.	Klein Zundertseweg bij 16	4500	Werkplaats	50 meter
HUBO, voorheen	Klein Zundertseweg 16	5212	Bouwmarkt	30 meter
Braspenning VOF	Klein Zundertseweg 26 ^e	0140	Rep. landbouwwerktuigen	50 meter
Valk	Klein Zundertseweg 28	7400	Overslag / verhuur	10 meter
Roovers	Klein Zundertseweg 30	5134	Groothandel dranken	30 meter
Bruijn, de	Klein Zundertseweg 32	0140	Rep. Landbouwwerktuigen	50 meter
Denissen	Kapellekestraat 13	0112	Bedekte teelt, boomteelt	30 meter
Vissenberg	Willem Passtoorsstraat 74	0112	Bedekte teelt, boomteelt	30 meter

Tabel 1: omgevingstabel Klein Zundertseweg / Kapellekestraat, *gemeente Zundert*.

Uit de bovenstaande gegevens en de kaart met daarop de milieuzones, kan geconcludeerd worden dat het bedrijf aan de Klein Zundertseweg 2a en het bedrijf aan de Klein Zundertseweg 28 met hun milieuzones over het plangebied zijn gelegen.

Het bedrijf aan de Klein Zundertseweg 2a betreft een kapsalon. De bedrijfsactiviteiten van de kapsalon zijn inpasbaar in een woonomgeving. De achtergevel van de meest nabijgelegen woning is in het plangebied wordt op een afstand van 10 meter van de kapsalon gesitueerd.

De milieuzone van het bedrijf aan de Klein Zundertseweg 28 valt geheel over de parkeerplaatsen die voorzien zijn in het plangebied. De meest nabij gelegen woning ligt op ruimere afstand van de milieuzone van het bedrijf, hierdoor ontstaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het te ontwikkelen plan.

4.7 Externe Veiligheid

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

Binnen een afstand van 250 meter van de bouwlocatie, zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig of inrichtingen die vallen onder het BEVI.

De Kapellekestraat en de Willem Passtoorsstraat kunnen worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ten opzichte van de voorgenomen wegen gelden er geen minimum afstanden. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn er eisen gesteld aan voertuigen.

4.8 Waterhuishouding

Door AGEL adviseurs is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een watertoets uitgevoerd. Korthedshalve wordt naar de toets verwezen, die als bijlage is bijgevoegd.

De watertoets is besproken met het waterschap Brabantse delta en heeft met deze toets ingestemd.

4.9 Kabels en Leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie waar het nieuwe pand wordt voorgestaan, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke realisatie van het nieuwe pand kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding zullen de overige kabels en leidingen in beeld gebracht worden.

In het plangebied zijn geen planologische relevante kabels en leidingen gelegen.

4.10 Flora en Fauna

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrictlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrictlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water.

Door AGEL adviseurs is een quick scan Flora – en Fauna uitgevoerd. Deze quick scan is als afzonderlijke bijlage bijgevoegd aan het voorliggende bestemmingsplan.

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve danwel te verwaarlozen effecten hebben op beschermde gebieden.

Op het plangebied zijn mogelijk broedvogels aanwezig in de te kappen bomen en hagen en te slopen opstallen. Binnen het broedseizoen kan gekapt en/of gesloopt worden, mits er vastgesteld is dat er geen broedvogels aanwezig zijn.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling kunnen de werkzaamheden leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfsplaatsen en/of verstoringen van beschermde soort. De mogelijke voorkomende soorten komen algemeen voor. Voor al deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Wel geldt altijd de zorgplicht.

4.11 Luchtkwaliteit

AGEL adviseurs heeft voor de planlocatie een luchtkwaliteitonderzoek opgesteld. Korthedshalve wordt verwezen naar voorgestane onderzoek, welke in de bijlage is te vinden. Uit het onderzoek komt naar voren dat de voorgenomen ontwikkeling geen wezenlijke invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Uit het oogpunt van het aspect luchtkwaliteit levert dit geen belemmeringen op voor de ruimtelijke ontwikkeling.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Stedenbouwkundig ontwerp

De stedenbouwkundige aanpassing maakt deel uit van het nieuwbouwplan De Schakel. Reeds is hiervoor een stedenbouwkundig ontwerp en de uitwerking ervan opgezet. In het kader van de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Zundert is een gewijzigd bestemmingsplan gemaakt, waardoor er enige vrijheid ontstaat voor het invullen van de noord- west en noord- oosthoek. Het maximaal aantal woningen wat op het plangebied gerealiseerd kan worden is 18. Vooraan de Kapellekesstraat worden er maximaal 2 gerealiseerd en in het overige deel van het plangebied worden er maximaal 16 woningen gecreëerd.

5.2 Parkeren

Voor het plangebied geldt de parkeernorm 1,9 pp / woning. De maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bedraagt 34,2 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden gedeelte op eigen terrein als in de openbare ruimte gesitueerd. Voor de vrijstaande- en twee- aaneen woningen dient 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden.

5.3 Beeldkwaliteit

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

Voor het nieuwbouwproject De Schakel is door Compositie 5 stedenbouw BV een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan dient als leidraad voor de beeldkwaliteit van dit plan gehanteerd te worden.



Impressie beelden nieuwbouwproject De Schakel

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan '3^e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg – Kapellekestraat', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 6.2 zal de gekozen bestemmingsmethodiek ten aanzien van nieuwe ontwikkeling worden toegelicht.

6.2 Systematiek van de regels

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk I: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een tweetal artikelen. In het eerste artikel worden een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke gebruikt worden in de regels. In artikel 1.2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten c.q. berekend dient te worden.

Hoofdstuk II: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de in het plangebied aanwezige bestemming. In de bestemmingsregels worden de doeleinden ten aanzien van de specifieke bestemming beschreven, is er een bebouwingsregeling opgenomen en tevens is het verboden gebruik van gronden en opstalen geregeld

Hoofdstuk III: Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels van het bestemmingsplan plan beschreven. Het hoofdstuk is opgedeeld in 6 artikelen, respectievelijk: algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels

In het artikel overgangsrecht wordt het overgangsrecht van het bouwwerk, het gebruik en de uitzondering beschreven. Verder omvat dit hoofdstuk een artikelen over handhaving en strafbaarstelling en wordt het afgesloten door de slotregel.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Financiële haalbaarheid

Het plangebied wordt door Maas-Jacobs Vastgoed BV ontwikkeld. De realisatie van het project komt voor rekening van de opdrachtgever. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en de inrichting van de openbare ruimte.

Daarnaast is tussen de ontwikkelaar en de gemeente een overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het project zijn vastgelegd. De uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorontwerpbestemmingsplan '4^e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg - Kapellekestraat. Subparagraaf 7.2.1 bevat de resultaten uit de periode van inspraak op basis van de inspraakverordening van de gemeente Zundert. In subparagraaf 7.2.2 staan de resultaten van het overleg en de reactie van gemeentezijde daarop. De in de inspraak en het vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn steeds kort samengevat en vervolgens puntsgewijs beantwoord.

7.2.1 *Inspraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan is gedurende ruim 6 weken ter inzage gelegd, volgens de gemeentelijke inspraakverordening en de Awb. Dit is geschied van 5 juni 2009 tot en met 22 juli 2009. Een publicatie is geplaatst in de Zundertse Bode op 4 juni 2009 en op de website www.zundert.nl. Omwonenden zijn per brief op de hoogte gebracht. Tijdens deze periode heeft op 24 juni 2009 een inspraakavond plaatsgevonden, het verslag van de inspraakavond is als bijlage C toegevoegd.

7.2.2 *Resultaten inspraak*

Tijdens de inspraakperiode is 1 schriftelijke zienswijzen ingediend. Tijdens de inspraakavond waren 3 personen aanwezig. Er zijn verschillende reacties gegeven, echter maar 2 reacties kunnen als inspraakreacties worden beschouwd.

Schriftelijke inspraakreactie:

Het groenperkje is kleiner geworden en enigszins verplaatst, waardoor de weg recht tegenover de woning van de reclamanten uit komt. De reclamanten betreuren het verdwijnen van het uitzicht op het groenperkje en vrezen lichthinder te ondervinden als gevolg van inschijnende koplampen van auto's. Reclamanten dragen aan dat het

probleem verholpen kan worden door een eenrichtingsverkeer in te stellen rond het groenperkje.

Reactie:

Voor instellen van eenrichtingsverkeer is een verkeersbesluit nodig. Aangezien er geen tegenwerpingen zijn waarom dit wenselijk is zal de gemeente hier aan meewerken.

Mondelinge reacties

“De inrit van het plangebied, vanaf de Kapellekestraat is zeer gevaarlijk”

Reactie:

De inrit van het plan verandert niet ten opzichte van het reeds onherroepelijke bestemmingsplan.

“Veranderd er nog wat aan het groenperkje in de hoek waar eerst appartementen waren gepland?”

Reactie:

Wanneer de weg langs het groenperkje eenrichtingsverkeer wordt kan deze wellicht minder breed worden. Wanneer dit niet het geval is zal nader bekeken worden of het groenperkje groter kan worden gemaakt.

Conclusie en aanbevelingen

Omdat het bestemmingsplan uit gaat van geringe wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan zijn er niet echt bezwaren tegen het plan. Het verzoek om de weg langs het groenperkje als eenrichtingsverkeer in te richten kan worden gehonoreerd.

Voor het volledige eindverslag van de inspraakprocedure wordt verwezen naar bijlage D.

7.2.3 Overleg

In het Besluit op de Ruimtelijke ordening (Bro) zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

7.2.4 Resultaten overleg

In het planteamoverleg van 2 juni 2009 is met de provincie Noord-Brabant besproken dat er geen provinciale belangen gemoeid zijn met het voorliggende plan. Vooroverleg is derhalve niet noodzakelijk.

Voorts is het voorontwerp bestemmingsplan opgestuurd naar de volgende instanties:

Waterschap Brabantse Delta

Per brief d.d. 7 juli 2009 heeft het Waterschap laten weten een positief advies te kunnen geven in het kader van de watertoets. Verder zijn er geen opmerkingen op het plan.

VROM inspectie Regio Zuid

VROM inspectie heeft geen reactie gegeven op het plan.

7.2.6 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan '4^e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg – Kapellekestraat' is gedurende ruim 6 weken ter inzage gelegd, ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Dit geschied van 20 augustus 2009 tot en met 1 oktober 2009. Een publicatie is geplaatst in de Zundertse Bode op 19 augustus 2009. Een ieder kan gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zienswijze schriftelijke of mondeling naar voren brengen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren gekomen. Het opstellen van een zienswijzenverslag is derhalve niet noodzakelijk.

Bijlagen

Verslag inspraakavond herziening Klein Zundertseweg – Kapellekestraat

Datum: 24 juni 2009, 19.00 uur

Plaats: Trouwzaal van het gemeentehuis Zundert

Aanwezig:

Dhr. Nelemans, Kapellekestraat 12 Zundert

Mw. Aerts, Breedschotsestraat 14b Rijsbergen

L.J.M. Oostvogels, Leeuwerikstraat 11 Zundert

Namens: A.F.M. Oostvogels, Kapellekestraat 15 Zundert

Dhr. Stoutjesdijk (Maas-Jacobs)

Dhr. Schoenmakers (Architectenburo Schoenmakers)

Dhr. Hoogmoed (Gemeente Zundert)

Mondelinge reacties

Gedurende de avond zijn verschillende reacties gegeven. Voor zover hier een reactie op is gegeven is deze *cursief* weergegeven.

Dhr. Nelemans:

- Wat is het verschil in inhoud tussen de woning aan de Kapellekestraat in het oude plan en de twee vervangende woningen in het nieuwe plan?
De oorspronkelijk bedoelde woning had een inhoud van ruim 660 m³. De twee woningen zoals deze nu zijn ontworpen hebben een inhoud van ca. 385 m³.
- Komen de nieuwe woningen aan de Kapellekestraat dicht bij de bestaande woningen ten opzichte van het vorige plan?
De rooilijnen zijn zo goed als gelijk gebleven. De woning direct naast de ontsluiting van het plangebied staat op dezelfde locatie als de woning uit het oude plan.

Dhr. Oostvogels:

- Hoe ver staan de nieuwe woningen aan de Kapellekestraat van de weg af?
De groenstrook langs de Kapellekestraat blijft behouden, waarbij vanzelfsprekend wel rekening wordt gehouden met de inritten van de nieuwe woningen. De afstand vanaf de gevel tot de erfgrans is minimaal 5 meter, evenals in het oude plan.
- De inrit van het nieuwbouwplan is zeer gevaarlijk.
Ten opzichte van het reeds vastgestelde plan veranderd er niets aan de inrit of de zichtbaarheid van de inrit.
- Komt er een trottoir langs de Kapellekestraat?
De Kapellekestraat valt buiten het plangebied. Hier zal dan ook niets aan veranderen.
- Wat gebeurt er met de sloot langs de Kapellekestraat?
Ter plaatse van de twee woningen die gesitueerd worden aan de Kapellekestraat heeft in de oude situatie (op het moment dat de grond nog in eigendom was van Jos Denissen) geen sloot gelegen. Dit gedeelte deed geheel dienst als inrit naar zijn grond en schuur. Aan deze situatie verandert dus niks t.o.v. hetgeen er altijd heeft gelegen.

Mw. Aerts:

- Veranderd er nog wat aan het groenperkje in de hoek waar eerst de appartementen waren gepland?
Wanneer de weg langs het groenperkje eenrichtingsverkeer wordt kan deze wellicht minder breed worden. Wanneer dit het geval is zal nader bekeken worden of het groenperkje groter kan worden gemaakt.

De inspraakprocedure duurt nog tot en met 15 juli. Vervolgens worden alle reacties opgenomen in een inspraakverslag, waarin tevens door de gemeente een reactie wordt gegeven. Indieners van een inspraakreactie en aanwezigen op de inspraakavond ontvangen dit verslag per post. Vervolgens wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Eindverslag inspraakprocedure Voorontwerpbestemmingsplan "4^e partiële herziening Bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg – Kapellekestraat"

Versie 23-07-2009

Vanaf mei 2003 neemt de gemeente Zundert deel aan het provinciale pilotproject 'Bouwen binnen strakke contouren' (BBSC). Dit betekent dat op zogenoemde inbreidingslocaties onbeperkt, zonder contingentering, woningbouw kan worden gepleegd.

De locatie Klein Zundertseweg – Kapellekestraat is zo'n inbreidingslocatie in de gemeente Zundert. In 2008 is reeds vrijstelling conform artikel 19.1 WRO in combinatie met bouwvergunning verleend voor dit project, dat uitging van 65 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Projectontwikkelaar Maas-Jacobs BV is echter voornemens het plan gedeeltelijk aan te passen. Er is een nieuw plan aangeleverd waarbij ten opzichte van het reeds vergunde plan zes appartementen vervangen zijn door enkele grondgebonden woningen. Op de locatie waar in het eerste plan een vrijstaande woning was gepland is worden in het nieuwe plan twee woningen gerealiseerd. Aangezien deze ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels voor de duur van zes weken ter inzage gelegen, volgens de gemeentelijke inspraakverordening en de Algemene wet bestuursrecht. Een publicatie hiervan is geplaatst in de Zundertse Bode van 4 juni 2009 en op de website www.zundert.nl. Omwonenden zijn per brief rechtstreeks op de hoogte gebracht. Het plan heeft vervolgens vanaf 5 juni 2009 tot en met 22 juli 2009 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft op 24 juni 2009 een inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van deze avond is in dit verslag opgenomen.

Op grond van de Inspraakverordening gemeente Zundert d.d. 5 februari 2004 dienen burgemeester en wethouders na afloop van een inspraakprocedure een eindverslag te maken, bevattende een overzicht van de gevolgde procedure, een weergave van schriftelijke en/of mondelinge reacties alsmede een bestuurlijke gemotiveerde reactie (*cursief weergegeven*) hierop.

Tijdens de inspraakperiode is 1 schriftelijke zienswijzen ingediend. Tijdens de inspraakavond waren 3 personen aanwezig. Er zijn verschillende reacties gegeven, echter maar 2 reacties kunnen als inspraakreactie worden beschouwd.

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In het planteamoverleg van 2 juni 2009 is met de provincie Noord-Brabant besproken dat er geen provinciale belangen gemoeid zijn met dit plan. Vooroverleg is derhalve niet noodzakelijk.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar de volgende instanties:

- Waterschap Brabantse Delta;
- VROM inspectie Regio Zuid.

1. Waterschap Brabantse Delta

Per brief d.d. 7 juli 2009 heeft het Waterschap laten weten een positief advies te kunnen geven in het kader van de watertoets. Verder zijn er geen opmerkingen op het plan.

Reactie: geen commentaar

2. VROM inspectie Regio Zuid

VROM inspectie heeft geen reactie gegeven op het plan.

Reactie: geen commentaar

Schriftelijke inspraakreacties

1. De heer van Overveld en mevrouw Aerts, Kapelakker 46 Zundert

Op 19 juni 2009 is een schriftelijke reactie binnengekomen, registratienummer 2009/8006.

Reclamanten hebben een woning gekocht op het perceel Kapelakker 46, tegenover het groenperkje en de zes appartementen. In het nieuwe bestemmingsplan is het groenperkje kleiner geworden en ook enigszins verplaatst, waardoor de weg om het groenperkje recht

tegenover de woning van de reclamanten uit komt. Reclamanten betreuren het verdwijnen van het uitzicht op het groenperkje en vrezen lichthinder te ondervinden als gevolg van inschijnende koplampen van auto's. Reclamanten dragen aan dat het probleem verholpen kan worden door eenrichtingsverkeer in te stellen rond het groenperkje.

Voor het instellen van eenrichtingsverkeer is een verkeersbesluit nodig. Aangezien er geen tegenwerpingen zijn waarom dit niet wenselijk is zal de gemeente hier aan meewerken.

Mondelinge inspraakreacties

Op 24 juni 2009 is een inspraakbijeenkomst georganiseerd. Het verslag is als bijlage bijgevoegd. De mondeling inspraakreacties met de bestuurlijke reactie zijn hieronder weergegeven. Er waren drie personen aanwezig op de bijeenkomst. Naast enkele inhoudelijke vragen, welke zijn opgenomen in het verslag van de avond, zijn twee reactie gegeven die als inspraakreactie kunnen worden beschouwd.

1. De heer Oostvogels, Leeuwerikstraat 11 Zundert

- a. "De inrit van het plangebied, vanaf de Kapellekestraat is zeer gevaarlijk"
De inrit van het plan verandert niet ten opzichte van het reeds onherroepelijke bestemmingsplan.

2. Mevrouw Aerts, Breedshotsestraat 14b Rijsbergen

- a. "Veranderd er nog wat aan het groenperkje in de hoek waar eerst de appartementen waren gepland?"
Wanneer de weg langs het groenperkje eenrichtingsverkeer wordt kan deze wellicht minder breed worden. Wanneer dit het geval is zal nader bekeken worden of het groenperkje groter kan worden gemaakt.

Conclusie en aanbevelingen

Omdat het bestemmingsplan uit gaat van geringe wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan zijn er niet echt bezwaren tegen het plan. Het verzoek om de weg langs het groenperkje als eenrichtingsverkeer in te richten kan worden gehonoreerd. Bij het opstellen van de inrichtingstekeningen kan bekeken worden of het groenperkje nog groter kan worden gemaakt. Met in acht neming van bovenstaande kan het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en ter inzage worden gelegd.

Regels

REGELS

Titel: Bestemmingsplan '4^e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg - Kapellekestraat'

Projectnummer: 081590

Rapportnummer 081590.01

Datum: 08 april 2009

Voorontwerp: --

Ontwerp: --

Vaststelling: --

IHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	
Artikel 3	Groen	6
Artikel 4	Tuin	7
Artikel 5	Verkeer	8
Artikel 6	Wonen	9
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	
Artikel 7	Anti- dubbelregel	12
Artikel 8	Algemene bouwregels	13
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	15
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 12	Overige regels	17
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGEL	
Artikel 13	Overgangsrecht	18
Artikel 14	Strafbaarstellingregel	19
Artikel 15	Handhaving	20
Artikel 16	Slotregel	21

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
de regels behorende bij het bestemmingsplan “4^e partiële herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg – Kapellekestraat” van de gemeente Zundert;
- 1.2 verbeelding:**
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijhorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 aan-huis-gebonden beroep:**
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend.
- 1.4 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken;
- 1.5 bebouwingsgrens:**
een op de verbeelding aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden bebouwd;
- 1.6 bestemmingsgrens:**
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
- 1.7 bestemmingsvlak:**
Een op de verbeelding door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming.
- 1.8 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk of het vergroten van een standplaats;
- 1.9 bouwlaag:**
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zonder;
- 1.10 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- 1.11 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- 1.12 bijgebouw:**
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.13 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.14 hoofdgebouw:**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.15 prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.16 seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhandel, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.17 woning:**
een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:**
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
- 2.2 goothoogte van een gebouw:**
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.3 hoogte van een bouwwerk (bouwhoogte):**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.4 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:**
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het korst is;
- 2.5 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden gebouwd;
- 2.6 peil:**
- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
 - In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.



← druiplijn

— denkbeeldige doorlopende daklijn

- A. zadeldak / tentdak
B. gecombineerd dak
C. platdak
D. variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E. dak met terras / loggia
F. platdak met dakopbouw
G. gebogen dak

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met de daarbij behorende fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming, zoals straatmeubilair, keermuurtjes, speel- en zitelementen.
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende eisen:
 - a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, met uitzondering van lichtmasten, tot een hoogte van ten hoogste 3 m;
 - b. lichtmasten tot een hoogte van ten hoogste 6 m.

Artikel 4

Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

Situering	Binnen het bestemmingsvlak
Bouwhoogte	Maximaal 2 meter

4.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het bouwen van erkers, luifels en balkons, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de diepte uit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 meter gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;
- de bebouwde oppervlakte van de aangebouwde oppervlakte van balkons wordt gemeten ter hoogte van de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;
- de stedenbouwkundige samenhang mag niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen;
- de verkeersveiligheid mag niet in het geding komen;
- er mag geen onevenredige parkeerdruk in de omgeving ontstaan.

Artikel 5

Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor woon- en buurstraten met bijbehorende fiets- en voetpaden, groen- en parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen.

5.2. Bouwregels

1. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, met inachtneming van de volgende eisen:
 - a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het wegverkeer, alsmede straatmeubilair, keermuurtjes, zitelementen, met uitzondering van lichtmasten, tot een hoogte van ten hoogste 3 m;
 - b. lichtmasten tot een hoogte van ten hoogste 6 m.

Artikel 6

Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, in de volgende te onderscheiden categorieën:
 - vrijstaande woningen [vrij];
 - aaneengebouwde woningen [aeg];
 - twee-aaneen woningen [tae].

Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Uitsluitende zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan aan deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, behoudens uitbouwen, gelden de volgende eisen:

Situering	Alleen in het bestemmingsvlak, in of maximaal 1,5 m achter de voorgevellijn
Bouwwijze	Ter plaatse van de bouwaanduiding (w): [vrij] en [vrij] / [aeg] of [tae]
Aantal woningen	Maximaal: zie verbeelding
Bouwhoogte	Maximaal: zie verbeelding
Bebouwingspercentage	Maximaal per bouwperceel: zie verbeelding

6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van (aangebouwde) bijgebouwen en uitbouwen gelden de volgende eisen:

situering	Binnen het bestemmingsvlak
bouwhoogte	Max. 3,3 meter
oppervlakte	- max. 60 m² per bouwperceel, - in het differentiatievlak (ga) max. 150 m²

bebouwingspercentage	Maximaal per bouwperceel: zie verbeelding
----------------------	---

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:

situering	Binnen het bestemmingsvlak
bouwhoogte	De hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde bedragen ten hoogste 3 m. Situering van bouwwerken geen gebouwen zijnde, minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan. In afwijking van het voorgaande geldt voor verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten een maximale bouwhoogte van 5 meter.

6.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsomschrijving in lid 6.1 zijn burgemeester en wethouders bij het verlenen van bouwvergunningen, met in achtneming van het bepaalde in lid 6.2, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering en afmetingen van bouwpercelen;
- c. de kapvorm van gebouwen;
- d. de aanleg van parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein;

mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingsen en indien zulks noodzakelijk is in verband met:

1. de woonsituatie in de directe omgeving;
2. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit;
3. het straat- en bebouwingsbeeld;
4. de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 *Ontheffing ten behoeve van erkers, luifels en balkons*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in tabel van lid 6.2.1 om de naar de openbare weg gekeerde zijde van het bouwvlak aan één zijde te overschrijden ten behoeve van het bouwen van erkers, luifels en balkons, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. de diepte uit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter.

- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 meter gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;
- c. de bebouwde oppervlakte van deze aangebouwde bouwwerken mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 6 m², waarbij de bebouwde oppervlakte van balkons wordt gemeten ter hoogte van de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;
- d. de stedenbouwkundige samenhang mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen;
- f. de verkeersveiligheid mag niet in het geding komen;
- g. er mag geen onevenredige parkeerdruk in de omgeving ontstaan.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. als seksinrichting;
- b. grow- smartshop
- c. voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, indien:
 1. de totale gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, meer bedraagt dan 30% van de aanwezige bebouwing;
 2. de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, meer bedraagt dan 50 m²;
 3. er detailhandel of groothandel plaatsvindt, behouden een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit ten dienste van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 4. het gebruik een nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 5. er mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte optreden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti- dubbelregel

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bouwbepaling

Op de gronden, begrepen in het plan, is het enig bouwwerk te bouwen, indien daarvoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

8.2 Vergunningsvrij bouwen

Ongeacht het bepaalde in dit plan zijn vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in de Woningwet, toegestaan.

Artikel 9

Algemene gebruiksregels

9.1 Algemene gebruiksregel

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in dit plan gegeven bestemming.

9.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in dit artikel onder lid 1, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.3 Procedure

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2, is de Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 10

Algemene ontheffingsregels

10.1 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels van het plan:

- a. voor het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig is in verband met een juiste inpassing van bebouwing binnen de bebouwingsvlakken en in of achter de voorgevelbouwgrenzen;
- b. ten behoeve van maximale en minimale hoogte-, breedte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding dan wel omschreven in de regels indien zulks om technische redenen noodzakelijk of wenselijk is, mits de afwijking ten hoogste 10 % bedraagt;
- c. voor het bouwen van gebouwtjes ten dienste van het openbaar nut, mits daarvan: de hoogte ten hoogste 3 m bedraagt en de oppervlakte ten hoogste 14 m².

10.2 Procedure

Bij toepassing van de ontheffing voor bouwwerken als bedoeld in lid 1 sub c, waarvan de oppervlakte meer bedraagt als 2 m², is het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11

Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, met inachtneming van de volgende eisen:

- a. de hoogte van het bouwwerk ten hoogste 4 m;
- b. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 14 m² en ten hoogste 30 m².

11.2 Procedure

Bij toepassing van wijzigingsbevoegdheid als bedoel in dit artikel, is de Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 12

Overige regels

12.1 Algemene regels in verband met de Wet geluidhinder

Het realiseren van woningen en andere geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder is uitsluitend toegestaan, wanneer de ter zake vastgestelde hogere grenswaarden c.q. de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

12.2 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in lid 1 mogen de daar bedoelde geluidsgevoelige gebouwen ook worden opgericht indien de realisering van geluidbeperkende voorzieningen, zo deze noodzakelijk zijn om overschrijding van de daar bedoelde grenswaarden te voorkomen, in voldoende mate verzekerd is.

12.3 Advisering

In het geval bedoeld in lid 2 wordt ter zake advies ingewonnen van de regionale Inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de tervisielegging van ontwerp van dit bestemmingsplan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan –behoudens in dit artikellid- bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan- behoudens in dit artikellid- zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
- c. tot niet meer dan 115 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoel bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan- behoudens in dit artikellid- zijn bepaald.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van de gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan- behoudens in dit artikellid- bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekkinghebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht

Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 14 Strafbaarstellingregel

Overtreding van het bepaalde in:

- Artikel 9.1;
- Artikel 13.1.

Wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Handhaving

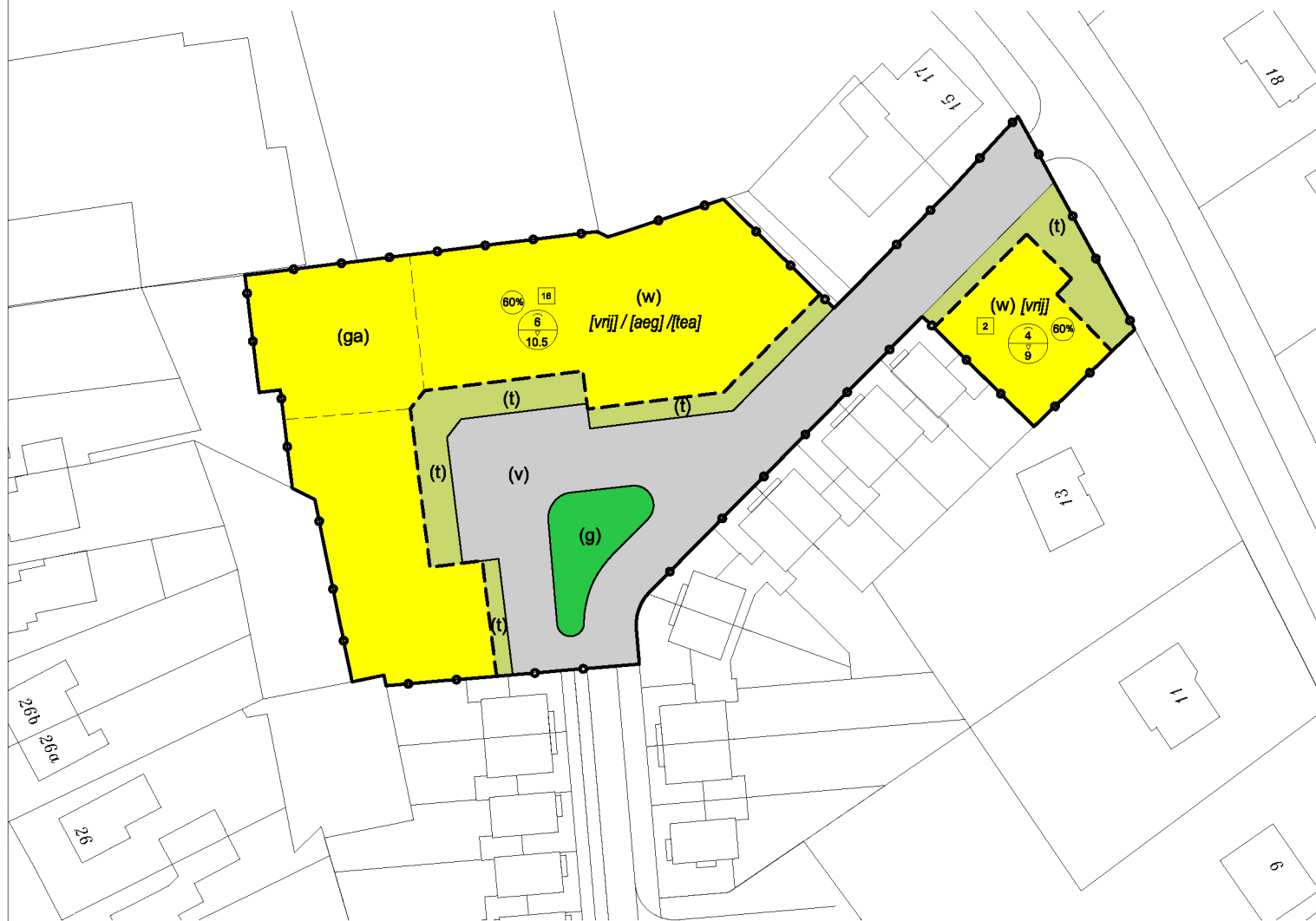
Ten aanzien van handhaving van de bestemmingsplanregels is artikel 7.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan '4^e herziening bestemmingsplan Klein Zundert, Klein Zundertseweg -Kappellekestraat' van de gemeente Zundert

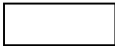
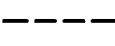
Verbeelding



BESTEMMINGEN

	GROEN	(g)	artikel 3
	TUIN	(t)	artikel 4
	VERKEER	(v)	artikel 5
	WONEN	(w)	artikel 6

AANDUIDINGEN BESTEMMINGEN

	GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSGRENSVLAK
	VOORGEVELLIJN
	MAXIMALE GOOT- EN BOUWHOOGTE (m)
	MAXIMALE BEBOUWINGSPERCENTAGE (%)
	MAXIMAAL AANTAL WONINGEN
	BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVENS
	VRIJSTAAND
	VRIJSTAAND / AANEENGEBOUWD OF TWEE-AANEEN
	DIFFERENTIATIEVLAK GARAGEBOXEN

BESTEMMINGSPLAN

"4e herziening bestemmingsplan Klein Zundert,
Klein Zundertseweg - Kapellekesstraat"

GEMEENTE ZUNDERT

Projectnr: 081590
Blad: NL.IMRO.0879.BP008.0001
Getekend: L.S.
Schaal: 1:1000
Datum: 06-05-2009
Wijz.: --

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsbrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal
Tel: 076-5990341
Fax: 076-5984675
schoenmakersontwerp@hetnet.nl
www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsbrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal
Tel : 076 599 0341
Fax : 076 598 4675
info@schoenmakers-ontwerp.nl
www.schoenmakersadvies.nl
Rabobank : 1349.44.364
K.v.K. nr. : 20135132
BTW nr. : 8187.17.944 B01