

Toelichting

bestemmingsplan “Maalderij, Klein Zundert”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2021-12-14
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPmaalderij-VS01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan 'Maalderij, Klein Zundert'
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW ZUNDERT Tel: 076-5990340 www.schoenmakersadvies.nl
Contactpersoon:	A. Tuijelaars anne@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	190180
Rapportnummer	190180.01
Datum:	14 december 2021
Status:	vastgesteld
Ontwerp:	1 september 2021
Definitief:	14 december 2021

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.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding & doel	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Planvorm.....	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	9
2.1	Beschrijving plangebied.....	9
2.2	Ruimtelijke structuur	10
2.3	Functionele structuur	11
2.4	Verkeer	12
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	14
3.1	Ruimtelijke structuur	14
3.2	Functionele structuur	15
3.3	Stedenbouwkundige verantwoording	16
3.4	Beeldkwaliteitsplan	17
3.5	Bouwplan.....	17
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	19
4.1	Algemeen.....	19
4.2	Europees- en Rijksbeleid	19
4.3	Provinciaal beleid	22
4.4	Gemeentelijk beleid.....	31
Hoofdstuk 5	Relevante (Milieu)aspecten.....	36
5.1	Algemeen.....	36
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	36
5.3	Bodem	38
5.4	Water.....	39
5.5	Ecologie	41
5.6	Wegverkeerslawaaï	43
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	45
5.8	Luchtkwaliteit	53
5.9	Externe Veiligheid.....	54
5.10	Kabels en leidingen.....	58
5.11	Besluit milieueffectrapportage	58
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	59
6.3	Algemene toelichting regels	59
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	62
7.1	Economische uitvoerbaarheid	62
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	62

Afzonderlijke bijlagen:

1. In- /uitvoergegevens V-stacks gebied (leefklimaat)
2. Berekening V-stacks vergunning
3. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, rapportnummer VL.2076.R01, 28 april 2021
4. Quicksan flora en fauna, Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, rapportnummer 2009-1, 28 september 2020
5. Verkennend bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering, rapportnummer 2410.46.201.r2, 2 maart 2021
6. Standaard verantwoording groepsrisico 2019
7. Standaardadvies Brandweer 2020
8. Stikstofberekening
9. Vooroverlegreacties
10. Toetsing aan NNB-EVZ, Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, rapportnummer 2106-4, 6 juni 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Ter plaatse van de locatie Klein Zundertseweg 1 en 1a te Klein Zundert is een voormalige maalderij aanwezig. Op de locatie is momenteel een drankenhandel gevestigd, door de geringe ruimte op het perceel kan de drankenhandel niet uitbreiden en gaat zich elders vestigen. Om een nieuwe invulling aan het perceel te geven, is het voornemen om het voorste gedeelte (Klein Zundertseweg 1a) te behouden en het achterste gedeelte (Klein Zundertseweg 1) te saneren en hier vier grondgebonden woningen en drie appartementen op te richten. Tegenover de locatie Klein Zundertseweg 1 ligt een ruim perceel (naast Klein Zundertseweg 26), het voornemen is om op deze locatie één grondgebonden woning op te richten.

Door de toevoeging van deze zeven woningen kan invulling gegeven worden aan de actuele vraag naar woningen in de kern van Klein Zundert. Het beoogde plan vormt een goede afronding van het gebied aan de rand van de kern. Het bovenstaande initiatief draagt bij aan de gestelde doelstellingen omtrent het behoud van de leefbaarheid in de kleinere kernen. Dit is voor Klein Zundert een belangrijk item.

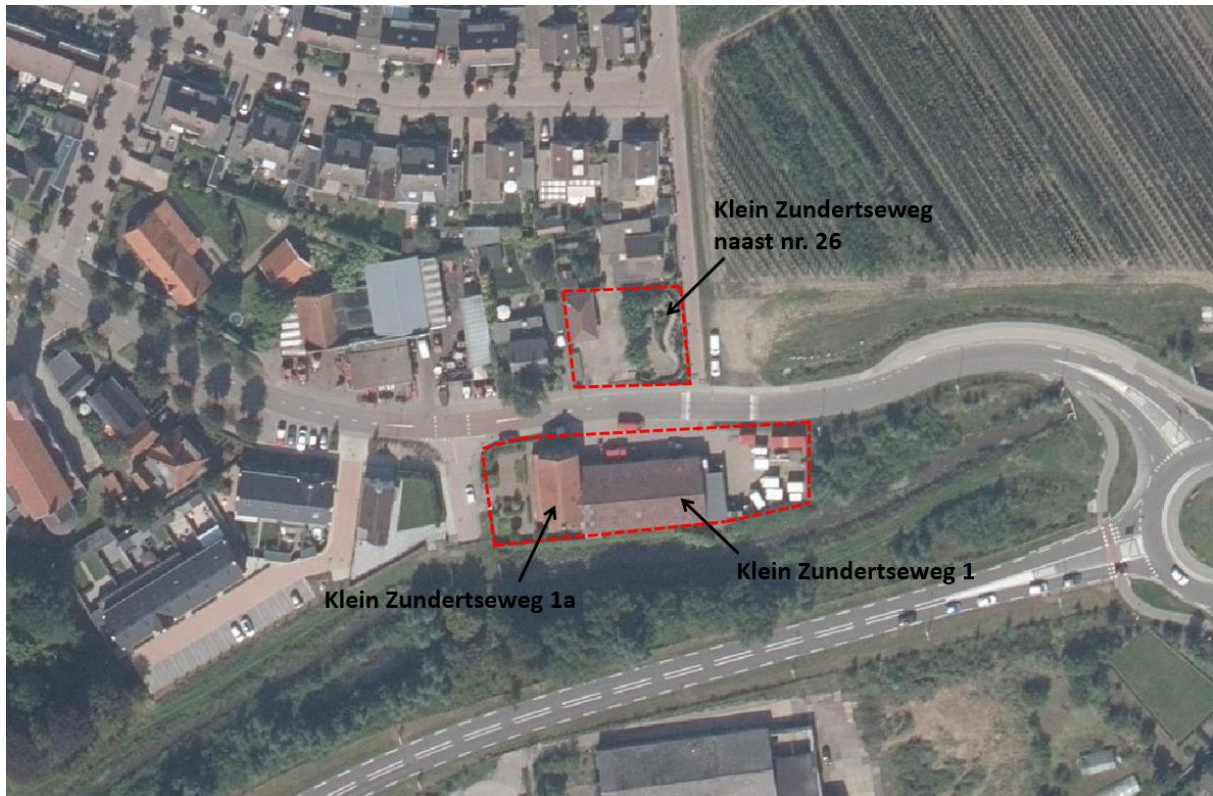
De vigerende bestemmingsplannen 'Kern Klein Zundert' en 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen' staan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Klein Zundert. Klein Zundert maakt onderdeel uit van de gemeente Zundert. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het plangebied grenst aan de Klein Zundertseweg en de Aanstee. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie B, nummer 4017 en nummer 4416.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied Maalderij

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Kern Klein Zundert'. Op 29 september 2011 is het bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast vigeert het 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen'.

Op 27 juni 2017 is het 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen' vastgesteld. De gemeente Zundert wil de groei van het aantal woningen in de hand houden, daarom is er in het paraplubestemmingsplan een regeling opgenomen die het maximale aantal woningen in de kernen beperkt.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Maalderij, Klein Zundert' is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.0879.BPmaalderij-CO01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt de verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart aanwezig zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:500.

Regels

De regels bevatten juridische regeling betreffende het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels. De regels worden conform landelijke richtlijnen SVBP2012 en IMRO2012 toegepast en het gemeentelijk handboek.

Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit maken van de toelichting.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de omschrijving van het project. De toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 van de onderbouwing wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van het plangebied relevant is. De relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van geluid, bodemgesteldheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie beschreven. In hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Algemeen

De gemeente Zundert bestaat uit vijf kernen. Klein Zundert vormt een van de kleinste kernen van de gemeente. Klein Zundert is een kerkdorp dat ontstaan is op een kruispunt van wegen. Klein Zundert is enkel langs historische wegen uitgebreid en heeft hiermee de historische structuur sterk behouden.

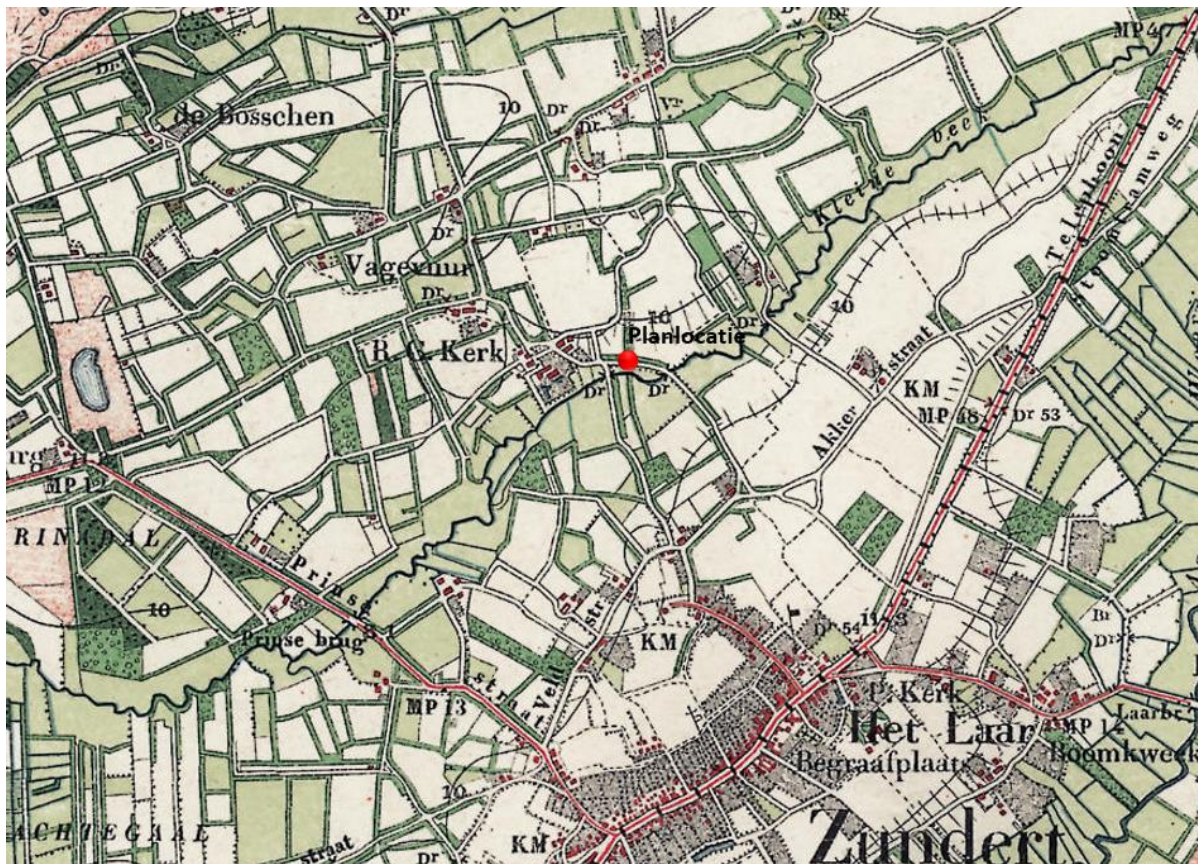
Direct noordelijk van de regio Zundert ligt de brede stedenband Roosendaal, Etten-Leur, Breda en Tilburg. Deze band valt binnen twee stedelijke regio's. De stedenband markeert ook de overgang van zandgronden naar de kleigronden van West-Brabant.

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

Klein Zundert is ontstaan uit lintbebouwing langs doorgaande wegen die de verschillende dorpen in de omgeving met elkaar verbonden. De naam Zundert is voor het eerst terug te vinden in een akte uit 1157, waarbij de bisschop van Luik de schenking van tienden van Sunderda bevestigt. Met Sunderda is hier bedoeld het huidige Klein Zundert; de kerk was gelegen aan het Palmbos op de Raamberg.

Klein Zundert is oorspronkelijk een lichte bebouwingsconcentratie langs een bebouwingslint. De bebouwingsstructuur van de verschillende kernen wordt met name gedragen door het oude wegenpatroon van wegen naar de oude internationale route, naar Roosendaal en de andere kernen binnen de gemeente.

De laatste decennia is de kern sterk uitgebreid. Het landelijke karakter is daarbij niet verloren gegaan. Binnen de kern Klein Zundert vormen de Klein Zundertseweg, de Pastoor van Vessemstraat en Jan Koekenplein de structuurdragers.



Figuur 3: Uitsnede historische kaart 1890 – 1899

2.1.3 Plangebied Maalderij

Het plangebied is gelegen aan de rand van de dorpskern Klein Zundert, tegen de kern van Zundert. Het plangebied is gelegen aan de Klein Zundertseweg en aan het fietspad de Aanstee. De Klein Zundertseweg is één van de hoofdstructuurdragers van de kern Klein Zundert. Het plangebied ligt in een gevarieerd, kleinschalig gebied bestaande uit voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.



Figuur 4: Zicht op plangebied Maalderij

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Klein Zundert is oorspronkelijk een lichte bebouwingsconcentratie langs een bebouwingslint. De laatste decennia is de kern sterk uitgebreid. Het landelijke karakter is daarbij niet verloren gegaan. Binnen de kern Klein Zundert vormen de Klein Zundertseweg, de Pastoor van Vessemstraat en Jan Koekenplein de structuurdragers. Het plangebied Maalderij ligt aan de rand van het dorp Klein Zundert, grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. Woningen in de directe omgeving van het plangebied bestaan uit een diversiteit van vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen.



Figuur 5: Bebouwingstructuur rondom plangebied Maalderij



Figuur 6: Bebouwing rondom plangebied

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

In de omgeving van het plangebied komt overwegend de functie wonen voor. Over het algemeen bestaat de omgeving van het plangebied uit eengezinswoningen. Op de functiekaart (figuur 7) is met geel aangegeven, waar de functie wonen aanwezig is.

2.3.2 Detailhandel en horeca

In de kern van Klein Zundert zijn enkele horecagelegenheden aanwezig. Daarnaast zijn er wat kleinschalige detailhandel functies aanwezig, zoals een bakker.



Figuur 7: Functiekaart omgeving plangebied

2.3.3 Bedrijven en kantoren

In de omgeving van het plangebied Maalderij is een bedrijf gevestigd, namelijk een landbouwmechanisatiebedrijf. De positie (figuur 7) van het bedrijf is met paars aangegeven. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen zelfstandige kantoren aanwezig.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Direct rondom het plangebied zijn geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze zijn elders in de kern van Klein Zundert gevestigd. Aan de Klein Zundertseweg is een basisschool en een Rooms katholieke kerk gevestigd. De maatschappelijke voorzieningen zijn met rood aangegeven (figuur 7).

2.3.5 Sport en recreatie

Rondom het plangebied zijn geen directe maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze zijn elders in de gemeente Zundert gevestigd.

2.4 Verkeer

2.4.1 Verkeerstructuur

Het plangebied Maalderij is gelegen aan de Klein Zundertseweg. De Klein Zundertseweg is een hoofdstructuurdruager van de kern Klein Zundert en verbindt Klein Zundert met Zundert en Sprundel. De Klein Zundertseweg is een 'erftoegangsweg type I' binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 km/h.

2.4.2 Parkeren

In de kern Klein Zundert vindt het parkeren, zowel plaats op eigen terrein als aan de openbare weg. Aan de Klein Zundertseweg ter hoogte van de Maalderij is het parkeren hoofdzakelijk op eigen terrein gevestigd.

2.4.3 Openbaar vervoer

Er rijdt een buurtbus, lijn 220, van Klein Zundert naar Roosendaal, via Achtmaal en Schijf. De bushalte is gelegen aan het Jan Koekenplein.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Bebouwingsstructuur

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Klein Zundert en zorgt voor een gepaste afronding van de kern ter plaatse. Het voornemen is om het achterste gedeelte (Klein Zundertseweg 1) te saneren en hier vier grondgebonden woningen en drie appartementen op te richten. De voormalige Maalderij (Klein Zundertseweg 1a) blijft behouden. Hierin wordt een kleinschalige bedrijfsfunctie toegevoegd, in maximaal bedrijfscategorie 1, in de vorm van een kookstudio met verkooppunt. Tegenover de locatie Klein Zundertseweg 1 ligt een ruim perceel (naast Klein Zundertseweg 26), het voornemen is om op deze locatie één grondgebonden woning op te richten. De Maalderij sluit aan op het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 8: Verkaveling Maalderij

3.1.2 Groenstructuur

In de huidige situatie is er in het plangebied weinig beplanting aanwezig. Het perceel naast nummer 26 is op dit moment ingericht als tuin. Aan Klein Zundertseweg ter hoogte van het plangebied bestaat de groenstructuur voornamelijk uit tuin- en erfbeplanting. Door de beoogde ontwikkeling wordt in het plangebied per woning tuin- en erfbeplanting aangebracht.

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Algemeen

Het initiatief binnen het plan 'Maalderij' bestaat uit het oprichten van maximaal vijf grondgebonden woningen en drie appartementen. In de bestaande situatie heeft het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Het plangebied krijgt voor een groot gedeelte de bestemming 'Wonen', hierbij worden bouwvlakken met de bouwaanduidingen 'vrijstaand', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' toegevoegd. Daarnaast wordt de maatvoering aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 8', 'maximum bouwhoogte' en 'maximum bouwhoogte / goothoogte' toegevoegd. De rest van het plangebied krijgt de bestemming 'Tuin', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – haag' op de locatie van de aanwezige haag.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Grenzend aan het plangebied is een bestaande verkeersstructuur aanwezig, de te realiseren planontwikkeling sluit hierop aan.

Parkeren

De gemeente Zundert hanteert de Nota Parkeernorm Zundert voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid. In de nota is per functie uitgegaan van de maximale norm van het CROW, voor het centrumgebied van Zundert en Rijsbergen gelden de maximale CROW-normen voor 'centrumgebieden'. De indeling naar prijzen van woningen blijft gehanteerd, met een onderverdeling naar goedkoop, midden en duur.

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor een 'overig gemeente Zundert, weinig stedelijk', waarbij de gemeente Zundert gebruik maakt van haar eigen parkeernorm die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Onderstaand de parkeernorm uit de nota parkeernormen van de gemeente Zundert.

De doelgroep van de rijwoningen en de appartementen op de locatie Klein Zundertseweg 1 is bedoeld voor de starters. De doelgroep voor de vrijstaande woning op de locatie Klein Zundertseweg naast nr. 26 is bedoeld voor doorstromers. De woningen en appartementen zijn koopwoningen. Op de locatie Klein Zundertseweg 1a wordt een kookstudio met verkooppunt gerealiseerd, hiervoor is de parkeernorm voor een buurtsupermarkt aangehouden.

Tabel 1: Parkeernormen, Nota Parkeernormen Zundert

Parkeren naar stedelijkheidsgraad: rest bebouwde kom Zundert		
	Min.	Aandeel bezoekers
Koop, huis, vrijstaand	2.3	0.3 pp per woning (zit in de norm)
Koop, huis, tussen/hoek	2	0.3 pp per woning (zit in de norm)
Koop, appartement, midden	1.9	0.3 pp per woning (zit in de norm)
Buurtsupermarkt	4.1 per 100 m ² bvo	

Tabel 2: Berekening benodigde bruto aantal parkeerplaatsen

Berekening aantal bruto benodigde parkeerplaatsen naar aanleiding van de uitgangspunten		
	Aantal	Aantal pp.
Koop, huis, vrijstaand	1	2.3
Koop, huis, tussen/hoek	4	8
Koop, appartement, midden	3	5.7

Uit bovenstaande tabel is het aantal bruto benodigde parkeerplaatsen berekend. Dit betekent dat er voor de vrijstaande woning op het perceel Klein Zundertseweg naast nr. 26 2.3 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor de woningen op de locatie Klein Zundertseweg 1 is in totaal 13.7 parkeerplaatsen benodigd.

De locatie Klein Zundertseweg 1a heeft een oppervlakte van circa 150 m², hier zijn 6.2 parkeerplaatsen benodigd. In totaal zijn er op de zuidelijke planlocatie 20 parkeerplaatsen benodigd.

Tabel 3: Rekenfactoren parkeervoorzieningen

Rekenfactoren parkeervoorzieningen bij woningen			
	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	opmerkingen
Woning met garage en of een oprit	1	1	Minimaal 6 meter diep en 2,5 breed
Woning met garage	1	0	
Woning met oprit/parkeerplaats	1	1	Minimaal 6 meter diep en 2,5 breed
Woning met carport	1	1	Minimaal 6 meter diep en 2,5 breed
Woning met dubbele oprit naast elkaar	1	Min. 2	Minimaal 6 meter diep en 2,5 breed per auto
Garagebox geclusterd	2	0.4	Minimaal 5,0 meter diep
Parkeerplaats	1	1	

Het perceel Klein Zundertseweg naast nr. 26 heeft voldoende ruimte om te voorzien in 2.3 parkeerplaatsen op eigen perceel.

Tabel 4: Aanwezige parkeervoorzieningen t.b.v. Klein Zundertseweg 1 en 1a

Berekening aantal bruto benodigde parkeerplaatsen naar aanleiding van de uitgangspunten			
	Aantal	berekeningsaantal	Totaal
Woning met oprit/parkeerplaats	2	1	2
Parkeerplaats	18	1	18
		Totaal	20 pp

Voor de woningen op de locatie Klein Zundertseweg 1 en 1a is aan de oostzijde een parkeerterrein aanwezig met 12 parkeerplaatsen. Aan de westzijde worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal zijn er 20 parkeerplaatsen aanwezig, voor de woningen op de locatie Klein Zundertseweg 1 en 1a, bedraagt de parkeernorm 20 pp.

Op het perceel van de rijwoning, grenzend aan het gebouw op de locatie Klein Zundertseweg 1a, is aan de voorzijde voldoende ruimte op een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

3.3 Stedenbouwkundige verantwoording

3.3.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Het doel van het stedenbouwkundig ontwerp is het inpassen op bestaande gebouwde omgeving. Om dit te bewerkstelligen dient een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd te worden:

- inpassen in de huidige ruimtelijke structuur;
- behouden van het dorpskarakter;
- overgang tussen de kern en het buitengebied;
- het creëren van voldoende privacy d.m.v. achtertuin bij eengezinswoning;
- bouw- en goothoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing;
- de woningen dienen goed bereikbaar te zijn voor brandweer e.d.;
- voldoende parkeergelegenheid;
- een goed woon- en leefklimaat.

3.3.2 *Woningtypologieën*

Het bestaande gebouw op de locatie Klein Zundertseweg 1a blijft behouden. De rijwoningen en appartementen vormen een enkelvoudige bouwmassa. Het bestaande gebouw en het nieuwe gebouw worden verbonden met een ondergeschikte tussenlid. De bouwhoogte van de grondgebonden woningen sluit aan op de bestaande bouw- en goothoogte van de omgeving, deze bestaan uit twee bouwlagen en een kap. De appartementen, bestaande uit drie bouwlagen, worden voorzien van een plat dak, wat de entree van dorpskern van Klein Zundert benadrukt.

3.4 **Beeldkwaliteitsplan**

3.4.1 *Welstandscriteria*

De gemeente Zundert heeft een welstandsnota opgesteld. Het plangebied is gelegen in het gebied 'Bebouwing aan historische (ontsluitings-) wegen'. Voor het woongebied geldt een welstandsniveau 2.

3.4.2 *Sfeer*

Het plan dient aan te sluiten bij de aanwezige sfeer van het dorp. Het dorp en het woongebied waar het plangebied in ligt straalt een gezellige ingetogen sfeer uit. De nieuwe woningen dienen hierbij aan te sluiten, door middel van het kleur- en materiaalgebruik en de bouwhoogte en bouwmassa. In de volgende paragrafen worden deze aspecten nader beschreven.

3.4.3 *Bebouwing*

De bebouwing in de nabije omgeving heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap. De bouwhoogte dient te passen in de omgeving. Het uitgangspunt voor de woningen is een maximale goothoogte van 6 meter een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Voor het kleur- en materiaalgebruik wordt gekozen voor traditioneel. Bij de materialen kan men denken aan hout of hout lijkende materialen, dakpannen, bakstenen. Voor het kleurgebruik wordt gekozen voor natuurlijke kleuren, die passen in de omgeving.

In de omgeving is het kleurgebruik gevarieerd, het materiaalgebruik is uniform: alle woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De bakstenen variëren in kleur tussen rood-, geel- en wittinten en de dakpannen tussen rood en antraciet.

3.4.4 *Dakenlandschap*

In de omgeving zijn de woningen voorzien van een kap, veelal een zadeldak. In het plan dienen de grondgebondenwoningen te voorzien van een zadeldak.

3.4.5 *Openbare ruimte*

De openbare ruimte is een belangrijke ruimte. Voor het voorgestane plan is het ook de bedoeling om deze ruimte zo goed mogelijk in te vullen met groen, trottoirs en parkeervoorzieningen.

3.5 **Bouwplan**

De beoogde ontwikkeling, het oprichten van vier-aan-een-gebouwde woningen, drie appartementen en een vrijstaande woning, sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur van de Klein Zundertseweg. De kavels sluiten aan op het bestaand stedelijk gebied. In figuur 9 wordt een impressie weergegeven van het plan.



Figuur 9: Sfeerimpressie toekomstige bebouwing

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

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 het plangebied Maalderij opgenomen.

4.2 Europees- en Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. 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 een 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.

4.2.2 *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 zullen 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 consequenties voor het plangebied.

4.2.3 *Nota Wonen*

De Nota Wonen: Wonen in de 21e eeuw is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van: meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerste marktwerking. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is.

4.2.4 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 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.

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

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.

4.2.5 *Wet op de archeologische monumentenzorg (nota belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2021 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente Zundert de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologiekaart op te stellen, samen met de Nota Archeologie en de bijbehorende verordening. Zie verder paragraaf 4.4.8.

4.2.6 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2010 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 5.4 komt het aspect water aan bod voor de planontwikkeling.

4.2.7 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming (1 januari 2017).

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". 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.

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De wet natuurbescherming biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse dieren en planten in Nederland.

De nieuwe Wet natuurbescherming regelt niet alleen de 'ruimtelijke ingrepen', maar ook de andere onderwerpen zoals overig bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, klacht en beheer en schadebestrijding. Een verandering ten opzichte van de oude Natuurbeschermingswet 1998 is dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is enkel nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

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'.

Het aspect ecologie wordt in paragraaf 5.5 verder uiteengezet.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2022 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdogaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 10: Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Uit figuur 10 blijkt dat het plangebied voor een gedeelte is gelegen binnen de 'Groenblauwe structuur – Groenblauwe mantel' en voor een gedeelte is gelegen binnen de Stedelijke structuur – Kernen in het landelijk gebied'.

Groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad. De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitlooptgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002.

De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De provincie stuurt op een concentratie van verstedelijking. De sturing op de kernen in het landelijk gebied sluit daarom aan op de sturing voor stedelijke concentratiegebieden. Hier zijn alleen elementen opgenomen in aanvulling/afwijking op teksten van het stedelijk concentratiegebied.

Het ontwikkelingsplan Maalderij voorziet in een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied en de groenblauwe mantel. Het betreft hier zorgvuldig ruimtegebruik. Met de inbreiding wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, het ontwikkelingsplan Maalderij vindt zijn aansluiting op het bestaand stedelijk gebied. Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de SVRO.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Het ontwerp van de Interim omgevingsverordening is in april vastgesteld. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.

In figuur 11 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor het plangebied Maalderij. Uit figuur 11 blijkt dat het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen in het 'Stedelijk gebied – Landelijke kern' en een klein gedeelte gelegen is in de 'Groenblauwe mantel'. Over het plangebied liggen de aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Teeltgebied Zundert' en over een gedeelte de aanduidingen 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbingszone' en 'Behoud en herstel van watersysteem'.





Figuur 11: Uitsneden kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening, Noord-Brabant

Aanduiding: Stalderingsgebied

De planlocatie is niet gelegen binnen het landelijk gebied, daarnaast heeft de ontwikkeling geen betrekking op het uitbreiden van een veehouderij. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het initiatief.

Aanduiding: Teeltgebied Zundert

De planlocatie is niet gelegen binnen het landelijk gebied, daarnaast heeft de ontwikkeling geen betrekking op het uitbreiden van permanent teeltondersteunende voorzieningen of kassen. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het initiatief.

Aanduiding: Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone

Voor de ecologische verbindingszones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingszone wordt aangeduid met een concreet aangeduid (zoek)gebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt. In Stedelijk gebied en Verstedelijking afweegbaar geldt een beschermingszone met een breedte van 50 meter. In overige gebieden is de breedte vastgesteld op 25 meter. Het gaat hierbij over de aansluitende verbinding over land. De planlocatie Maalderij is gelegen binnen de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone'. Onderstaand is getoetst aan artikel 3.25 van de IOV.

Artikel 3.25 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone*Lid 1*

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone strekt tot verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone met een breedte van:

- a. ten minste 50 meter in Stedelijk Gebied en in Verstedelijking Afweegbaar;
- b. ten minste 25 meter in alle overige gebieden.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels, om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone, die in ieder geval:

- a. het oprichten van bebouwing beperken;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken.

Lid 3

Na realisatie van de ecologische verbindingzone is artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant van overeenkomstige toepassing.

Lid 1

De planlocatie Maalderij is gelegen in het Stedelijk Gebied en heeft op dit moment de bestemming 'Bedrijf'. Voor het Stedelijk Gebied geldt een totale breedte van ten minste 50 meter voor het behoud en beheer van de ecologische verbindingzone, 25 meter aan elke zijde. De zuidelijke locatie van de planlocatie is volledig binnen de ecologische verbindingzone gelegen, de huidige bebouwing en verharding is gelegen binnen de ecologische verbindingzone. De nieuwe situatie wordt verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande bebouwing op de locatie Klein Zundertseweg 1 wordt gesaneerd en enkele meters noordelijker herbouwd. Hierdoor wordt de afstand tussen de bebouwing en de ecologische verbindingzone groter. Daarnaast neemt de verharding af. In de huidige situatie is bijna de gehele zuidelijke planlocatie verhard. Bij de beoogde ontwikkeling wordt de verharding van de zuidelijke planlocatie verminderd, een gedeelte van de planlocatie wordt ingericht als tuin. In de regels is vastgelegd dat maximaal 70% van het bestemmingsvlak 'Wonen' van de zuidelijke planlocatie verhard mag worden.

Daarnaast wordt rekening gehouden met groen op de planlocatie. Aan de zuidzijde van de planlocatie wordt een geluidsscherm gerealiseerd ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie. Het geluidsscherm werkt tevens als afscheiding tussen de Kleine Beek en de planlocatie. Het geluidsscherm krijgt een hoogte van 2,5 meter, waardoor er een harde afscheiding is tussen de tuinen van de nieuw te realiseren woningen en de oeverkant van de Kleine Beek. Het scherm wordt ingepast in het groen en krijgt een begroeiing van inheemse plantensoorten. De groenstrook ten oosten van de zuidelijke planlocatie wordt ontwikkeld door de gemeente. Zij zullen de struiken verwijderen, bomen aanplanten en het afmaken met een zaaimengsel. Dit komt de biodiversiteit van het plan ten goede en helpt mee om de entree van Klein Zundert te verbeteren. De toetsing aan de gevolgen voor ecologische verbindingzone is toegevoegd aan bijlage 10 van de afzonderlijke bijlagen.

De beoogde bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen worden tevens circa 2,5 meter hoog, waardoor deze niet zichtbaar zijn vanaf de oeverzijde. Deze worden vlakbij het geluidsscherm gerealiseerd, tussen het geluidsscherm en de tuinen wordt een brandgang gerealiseerd. De bijgebouwen worden voorzien van groene daken. Dit zorgt naast extra groen op de planlocatie voor de mogelijkheid van het opvangen van regenwater. Het regenwater wordt verder afgevoerd naar de Kleine Beek.

Daarnaast wordt er een haag toegevoegd aan de oostzijde van de zuidelijke planlocatie, waardoor de zuidelijke planlocatie een groene omranding krijgt. Deze haag zorgt er tevens voor dat het nieuw te realiseren parkeerterrein afgeschermd wordt.

Lid 2

Op de zuidelijke planlocatie van de Maalderij wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd. De gronden aan de zuidzijde zullen in gebruik genomen worden als tuin, waardoor de toename van de verharding beperkt blijft. In totaal mag maximaal 70 % van het bestemmingsvlak 'Wonen' van de zuidelijke planlocatie verhard worden. Dit betekent dat de verharding op de zuidelijke planlocatie in de nieuwe situatie minimaal met 210 m² af zal nemen. In totaal wordt er maximaal 933 m² van de zuidelijke planlocatie verhard. Daarnaast wordt er ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie een geluidsscherm neergezet aan de zuidkant

van de planlocatie. Dit geluidsscherm werkt tevens als een afscheiding tussen de tuinen van de nieuw te realiseren woningen en de Kleine Beek. Hiermee wordt voorkomen dat de oeverzone van de waterloop bij de tuinen wordt getrokken.

In de volgende figuur wordt een impressie gegeven van de inrichting van het geluidsscherm.



Figuur 12: Impressie geluidsscherm

Lid 3

Voor het behoud van de ecologische verbindingszone is artikel 3.14 van toepassing.

Aanduiding: Behoud en herstel van watersystemen

Het werkingsgebied 'Behoud en herstel watersystemen' is gebaseerd op het Provinciaal milieu- en waterplan en gebaseerd op waterlopen met de functie waternatuur (natte) ecologische verbindingszones en gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. In deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. De planlocatie Maalderij is gelegen binnen de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen'. Onderstaand is getoetst aan artikel 3.27 van de IOV.

Artikel 3.27 Behoud en herstel van watersystemen

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Behoud en herstel van watersystemen strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die:

- a. het oprichten van bebouwing beperken;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken;
- c. het ophogen van gronden beperken.

Lid 1

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het behoud van de watersystemen. Ter plaatse van de oever van de Kleine Beek is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' opgenomen in de planregels. Daarnaast wordt het geluidsscherm tevens gebruikt als afscheiding tussen de te realiseren tuinen en de oever van de Kleine Beek.

Lid 2

Op de zuidelijke planlocatie van de Maalderij wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd. In de huidige situatie is het perceel, met een totaaloppervlakte van circa 1.143 m², geheel verhard. In de nieuwe situatie zullen de gronden aan de zuidzijde in gebruik genomen worden als tuin, waardoor de er een afname is van de verharding op de zuidelijke planlocatie. Op de zuidelijke planlocatie mag maximaal 70% van het bestemmingsvlak 'Wonen' verhard worden. De gronden worden niet opgehoogd ten opzichte van de bestaande situatie.

Stedelijke ontwikkeling

In het plangebied worden maximaal acht woningen opgericht. De woningen worden opgericht binnen het stedelijk gebied, en worden opgericht op een te slopen locatie. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waaraan gehouden moet worden bij de ontwikkeling van bovenstaand initiatief. De ontwikkeling binnen het plangebied kan binnen de Interim omgevingsverordening onderverdeeld worden in twee onderdelen. Dit zijn de onderdelen 'oprichten woningen' en 'algemene regels'. Hieronder wordt elk onderdeel getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Onderdeel 1: Oprichten woningen

Het initiatief is om in het plangebied van de Maalderij acht nieuwe woningen op te richten. In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied – Landelijke kern'.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling**Lid 1**

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit.

Plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moeten zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied Maalderij is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied aan de rand van de dorpskern Klein Zundert. De locatie betreft een inbreidingslocatie. Het perceel wordt ingevuld met passende woningbouw welke wordt aangesloten op het bestaand stedelijk gebied. Het zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kern Klein Zundert wordt hiermee bevordert. De stedelijke ontwikkeling dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het onderzoek naar de behoefte van woningen wordt door de provincie Noord-Brabant strak geregistreerd. Dit is verankerd in Afdeling 5.4 'Regionaal samenwerken' van de Interim omgevingsverordening. In Afdeling 5.4 is bepaald dat er ten minste tweemaal per jaar een regionaal omgevingsoverleg plaats vindt tussen Gedeputeerde Staten, gemeenten, regio's en waterschappen. De gemeente Zundert is ingedeeld bij de regio

West-Brabant. Volgens de Afdeling 5.4 'Regionaal samenwerken' plegen de deelnemers aan het RRO regionale afstemming en maken afspraken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen; informeren elkaar over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken; en hebben een monitoringssysteem waarin de voortgang van de woningbouw wordt bijgehouden.

Zundert maakt deel uit van het RRO-gebied West-Brabant (18 gemeenten) en de subregio Breda e.o. (landelijk gebied). RRO-gebied West-Brabant valt samen met het COROP-gebied West-Noord-Brabant. Dit is conform het advies uit de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van infrastructuur en Milieu. Via de RRO's geven de Brabantse gemeenten jaarlijks inzicht in hun woningbouwplannen. Hiertoe actualiseren de gemeenten jaarlijks hun 'overzicht woningbouwcapaciteiten per gemeente', kortweg de matrix genoemd. Sinds 1 december 2016 is de Regionale Agenda Wonen 2017 van toepassing, waarin de meest actuele regionale woningbouwafspraken zijn opgenomen.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2016 t/m 2025 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.000 woningen (39.000 inclusief sloop) tot 2030. De groei van de woningvoorraad is de afgelopen jaren echter achter blijven lopen ten opzichte van de geprognosticeerde woningbehoefte. De regio West-Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen de regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2016 t/m 2025 bepaald. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en -opgaven per gemeente opgenomen.

Regio West-Brabant Verhouding woningbouwopgave en -plannen 2016 t/m 2025						
Subregio Breda e.o.	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Alphen-Chaam	355	365	127	36%	127	36%
Baarle-Nassau	100	306	203	203%	197	197%
Breda	8.275	7.652	5.803	70%	5.803	70%
Drimmelen	875	1.017	465	53%	342	39%
Etten-Leur	1.375	1.500	921	67%	921	67%
Geertruidenberg	630	638	280	44%	256	41%
Oosterhout	1.900	2.806	1.471	77%	1.420	75%
Zundert	755	811	298	39%	298	39%
Subtotaal	14.265	15.095	9.568	67%	9.364	66%

Figuur 13: Woningbouwopgaven en plancapaciteiten gemeenten 2016 t/m 2025

Voor de gemeente Zundert wordt de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen bepaald op 755 woningen t/m 2025. Ten tijde van het opstellen van de Regionale Agenda Wonen, waren 298 woningen opgenomen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente Zundert. Dit betekent dat 39% van het vereiste aantal woningen is opgenomen binnen een bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan kan worden gesteld dat er ruimte is voor de ontwikkeling van acht extra wooneenheden.

Onderdeel 2: Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie;

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik:

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro)

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame ontwikkeling). Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder vastgesteld. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent meerdere vragen die achter elkaar worden doorlopen.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

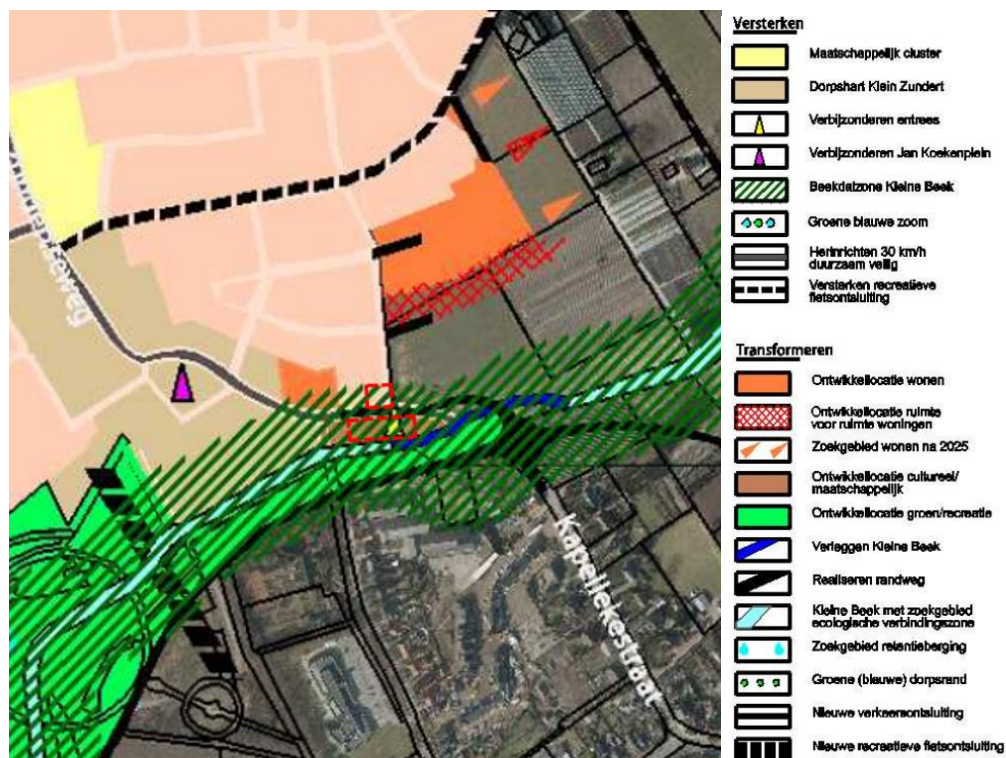
De beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied Maalderij betreft de ontwikkeling van maximaal acht extra wooneenheden. De onderhavige woningbouw ontwikkeling is kleinschalig van aard en kan daarom, conform vaste jurisprudentie, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro worden aangemerkt. Gelet hierop is het plan niet in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, uit het Bro en is de ontwikkeling niet ladderplichtig.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid**4.4.1 Structuurvisie Klein Zundert 2025**

Voor de kern Klein Zundert is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025. Om als gemeente sturing te kunnen geven aan ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen in Klein Zundert, is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken goed in beeld te krijgen. De structuurvisie is een integraal document, waarbij ruimtelijke, programmatische en planeconomische aspecten in direct verband met elkaar worden gebracht. De visie van Klein Zundert is vertaald in een structuurvisiekaart.

Uit figuur 14 blijkt dat het plangebied gedeeltelijk in 'Versterken – Dorpshart Klein Zundert' ligt en gedeeltelijk in 'Transformeren – Ontwikkellocatie wonen'. Het plangebied ligt binnen in 'Versterken – Beekdalzone Kleine Beek' en heeft een aanduiding 'Verbijzonderen entrees'.



Figuur 14: Uitsnede Structuurvisie Klein Zundert 2025

Opgavegebied: De woongebieden

Het gebied ten oosten en ten westen van het dorpshart wordt voor een groot deel ingenomen door dorpsuitbreidingen met voornamelijk woonbebouwing. Deze buurten hebben een eigen karakter, kenmerkend voor het decennium waarin ze zijn gebouwd. De woningvoorraad en ruimtelijke opzet zijn echter weinig specifiek. Een goed beheer zal zorg moeten dragen dat de buurten hun vitaliteit behouden.

Inbreidingslocaties zijn gebieden van enige omvang binnen de bebouwde kom die de mogelijkheid bieden voor het realiseren van nieuwe functies. Verspreid over Klein Zundert ligt nog één kans voor inbreiding, namelijk het landbouw mechanisatiebedrijf. Het kunnen benutten van deze locatie is afhankelijk van diverse factoren, zoals eigendomsverhoudingen, kosten, potentie voor functies en alternatieve locaties voor huidige functies. Dit geldt overigens ook voor de uitbreidings- en ruimte voor ruimte locaties. Verder mag inbreiding niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het dorps karakter van Klein Zundert.

Middels de lijst 'Woningbouwcapaciteit per kern' geeft de gemeente weer waar de planningsruimte (locaties) voor de komende acht jaar worden gereserveerd. Voor de kern Klein Zundert zijn op peildatum 1 januari 2012 voor de komende acht jaar daarop volgend circa 80 wooneenheden geprojecteerd.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied Maalderij is een particulier initiatief en betreft het realiseren van maximaal acht woningen op een inbreidingslocatie. Hoewel de visie geen concrete uitspraken doet over het plangebied Maalderij wordt geconcludeerd dat het voorliggend plan aansluit bij de visie op de ontwikkeling van Klein Zundert. Zo voorziet het plan in de realisatie van woningen aan de Klein Zundertseweg, welke voorziet in een, naar maat, schaal en beeldkwaliteit ingepaste bebouwingsvorm. Het beoogde initiatief past hierdoor binnen de Structuurvisie Klein Zundert 2025.

4.4.2 Woonvisie Zundert 1.0

Op 15 maart 2016 is de Woonvisie Zundert 1.0 vastgesteld. In de Woonvisie Zundert 1.0 is voor de periode 2015-2018 de volkshuisvestelijke lijn uitgezet. De Woonvisie Zundert 1.0 bouwt dan ook voort op de lijnen en

analyses zoals die al voor een belangrijk deel in beeld zijn gebracht in de vorige woonvisie. Er is aansluiting gezocht op de regionale agenda Wonen en het woningbouwprogramma is in lijn met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uit het Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

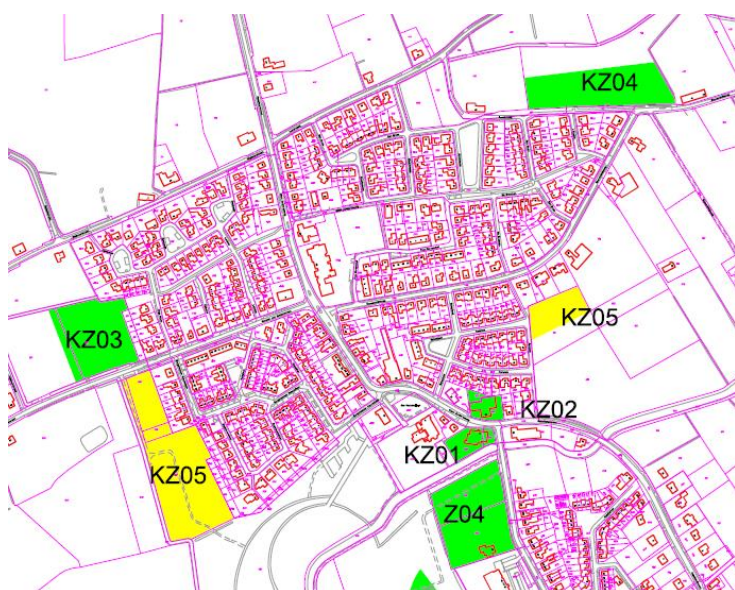
Woningbouwprojecten in de gemeente Zundert hebben een marktconforme differentiatie. Per ontwikkellocatie wordt maatwerk geleverd. Concreet betekent dit dat er een breed scala aan type woningen gerealiseerd wordt; van sociale huurwoningen (DAEB) tot exclusieve villa's voor zelfbouwers (niet-DAEB).

Uitvoeringsprogramma

Voor de periode 2014-2023 heeft Zundert een bandbreedte in aantallen toebedeeld gekregen van 690-795 woningen. Voor de periode tot 2030 heeft Zundert 970 eenheden toebedeeld gekregen en gaat de Provincie ervan uit dat het woningtekort volledig is ingelopen. Dit betreft het aantal nieuw toe te voegen woningen op de bestaande voorraad. Hierbij wordt peildatum 1 januari 2014 gehanteerd. De feitelijke woningvoorraad in Zundert betrof toen 8.475 woningen. In Zundert zijn er voor 887 eenheden plannen en zijn er 48 eenheden gereserveerd voor ontwikkellocaties uit de structuurvisies waarvoor nog geen initiatieven zijn. Met een totaal van 935 eenheden (peildatum 1 april 2015) voldoet Zundert aan de regionale afspraken tot 2030.

Tabel 5: Overzicht verdeling per kern

Kern	Woonvisie 2010-2014	Woonvisie 2015 -2018
Achtmaal	50-60	50-60
Rijsbergen	260-280	220-230
Wernhout	70-80	60-70
Klein Zundert	50-60	50-60
Zundert	450-500	500-530
Totaal	880-980	880-950



projectoverzicht		
KLEIN ZUNDEERT		
	#	planning oplevering
KZ01 De Brug, BVR	10	2017-2018
KZ02 De Bruin	8	2018-2020
KZ03 Weidepracht	20	2016-2018
KZ04 t Steele	3	2016
KZ05 div. ontwikkellocaties Structuurvisie	15	2015-2025

Figuur 15: Uitsnede woningbouwprojecten kern Klein-Zundert, Woonvisie Zundert 1.0

Woningbouwprojecten per kern

De beoogde ontwikkeling in het plangebied Maalderij is niet opgenomen als woningbouwproject.

4.4.3 Woonvisie Zundert 2.0

Op 11 juli 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zundert 2.0 vastgesteld. Deze nieuwe woonvisie volgt relatief kort op de Woonvisie Zundert 1.0 van maart 2016. De Woonvisie 2.0 moet dan ook worden gezien als een actualisering.

De Woonvisie Zundert 1.0 blijft het 'kader voor uitvoering' en de Woonvisie Zundert 2.0 geeft daarnaast inzicht in de laatste ontwikkelingen. De Woonvisie 2.0 mag beschouwd worden als een actuele oplegnotitie, aanvullend op de Woonvisie Zundert 1.0.

Om het woningbouwprogramma in tijd nog duurzamer weg te zetten in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking is per kern een quickscan gedaan naar toekomstige inbreidingslocaties welke stedenbouwkundig aanleiding geven te (her)ontwikkelen. Deze locaties zijn opgenomen in het woningbouwprogramma per kern.

Het plangebied voorziet in een inbreidingslocatie van de kern Klein Zundert en draagt daarnaast bij aan de leefbaarheid in de kern.

4.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011- 2020

Het geldende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente wordt bepaald door het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011 - 2020 (GVVP) vastgesteld op 7 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.

4.4.6 Nota Parkeernormen Zundert

De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen van de gemeente Zundert te waarborgen. Het aspect parkeren komt in paragraaf 3.2.2 aan bod, het parkeren dient te voldoen aan de nota parkeernormen.

4.4.7 Welstandsnota

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

Bij thematische dorpsuitbreidingen wordt de beeldkwaliteit bepaald door de heldere structuur en uitgesproken architectuur. Er is een grote variëteit aan bebouwing en inrichting waarbinnen cluster zijn te onderscheiden die een eenheid vormen. Belangrijk is dat de samenhang in bouwmassa, situering, kleur- en materiaalgebruik binnen een cluster van gelijke bebouwing behouden blijft.

Het plangebied Maalderij ligt in gebied 'Bebouwing aan historische (ontsluitings-) wegen'. Voor het plangebied geldt een welstandniveau 2.

4.4.8 Nota Archeologie Gemeente Zundert

Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming is staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Het aspect archeologie is in paragraaf 5.2 verder uitgewerkt.

4.4.9 Bestemmingsplan 'Kern Klein Zundert'

Op het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Klein Zundert'. Het bestemmingsplan is op 29 september 2011 vastgesteld. Daarnaast vigeert het 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen'. Op 27 juni 2017 is het 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen' vastgesteld. De gemeente Zundert wil de groei van het aantal woningen in de hand houden, daarom is er in het paraplubestemmingsplan een regeling opgenomen die het maximale aantal woningen in de kernen beperkt.

Het plangebied ter hoogte van Klein Zundertseweg 1 heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met bouwvlak, met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 7 m en maximum goothoogte 4 m'. Een klein gedeelte van het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Randweg Zundert' en heeft de bestemming 'Groen'. Daarnaast ligt de locatie binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en voor een klein gedeelte binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'.

De locatie Klein Zundertseweg naast nr. 26 heeft de bestemming 'Verkeer' en ter hoogte van het bestaande bijgebouw ligt de bestemming 'Wonen'. Een klein gedeelte in het noorden van het plangebied heeft de bestemming 'Tuin'. Over deze locatie ligt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen de huidige bestemmingen is het niet mogelijk om nieuwe wooneenheden op te richten. Het vigerende bestemmingsplan moet partieel worden herzien. In figuur 16 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede plankaart behorend bij Bestemmingsplan 'Kern Klein Zundert' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

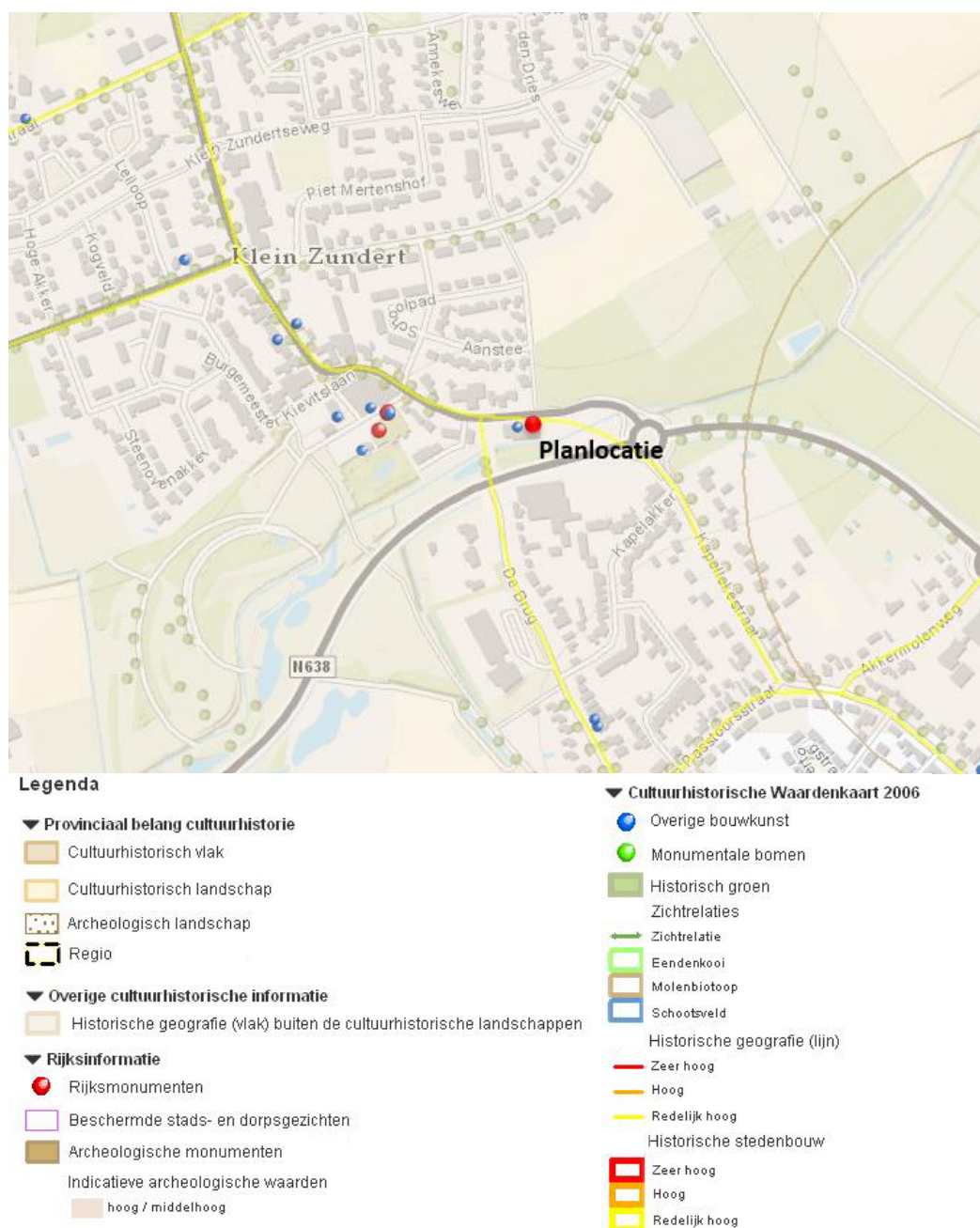
Hoofdstuk 5 Relevante (Milieu)aspecten

5.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Klein Zundert, aan de Klein Zundertseweg. Het voornemen is om met het bouwplan Maalderij het oprichten van maximaal vijf grondgebonden woningen in de vorm van vier-aan-een-gebouwde woningen en een vrijstaande woning en daarnaast drie appartementen planologisch mogelijk te maken. Het huidige bestemmingsplan dient te worden herzien door middel van een bestemmingsplanprocedure. In onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieu hygiënische aspecten welke betrekking hebben op het plangebied uiteengezet.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie



Figuur 17: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat al sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel.

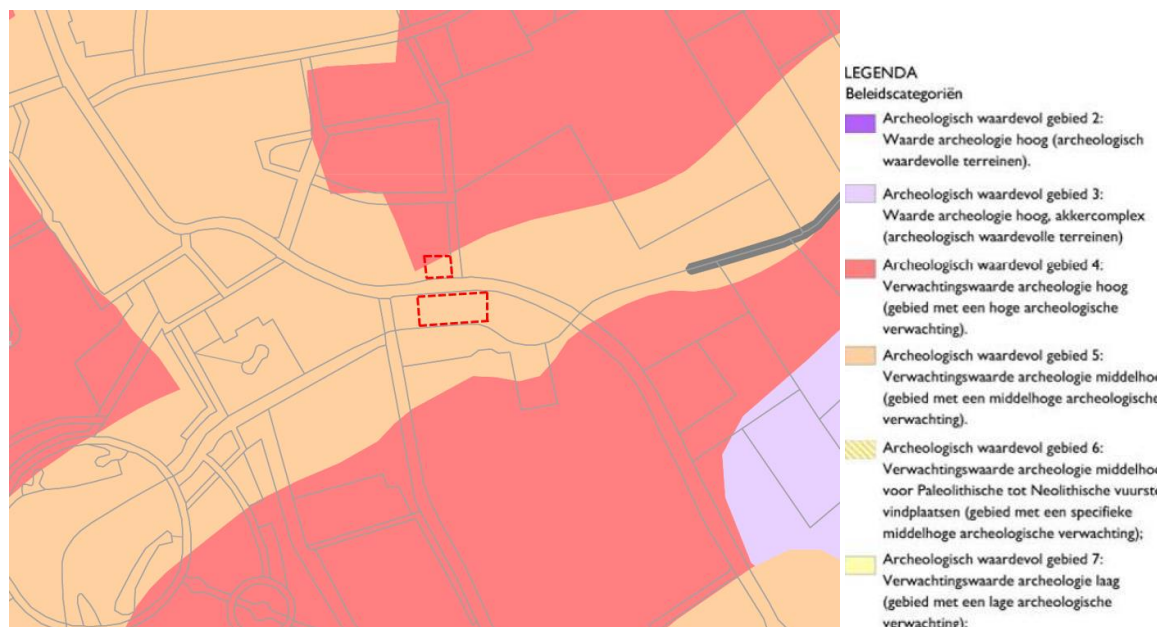
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 17) is te zien dat het plangebied is gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied 'Baronie'. Daarnaast is de Klein Zundertseweg gemarkeerd als 'historische geografie – lijnen van redelijk hoge waarden'.

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het cultuurhistorisch gebied de Baronie wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Binnen dit gebied staat de provincie voor behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden. Het plangebied is geen onderdeel van een landgoed. Door de ontwikkeling op het plangebied worden cultuurhistorische waarden van de Baronie niet aangetast.

De historische geografische lijnen aan de Klein Zundertseweg dienen behouden te blijven. Het plangebied wordt stedenbouwkundig ingepast in het bestaande karakter van het gebied. De elementen van deze geografische lijn worden door het initiatief aan de niet aangetast. De toe te voegen woningen zullen ingepast worden in het bestaande beeld van de Klein Zundertseweg. De ontwikkelingen hebben hierdoor geen invloed op de historische geografische lijnen van de Klein Zundertseweg.

5.2.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De archeologen van de Regio West Brabant adviseren de gemeente hierin.



Figuur 18: Uitsnede Archeologische beleidskaart Zundert (bron: Nota Archeologie Gemeente Zundert)

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. In figuur 18 is ter plaatse van het plangebied een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in twee verschillende gebieden:

- Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie hoog;
- Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie middelhoog;

Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie – hoog

Het betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid van archeologische resten is vastgesteld. Ook de historische dorpskernen zijn opgenomen in deze maatregelcategorie. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 500 vierkante meter (wettelijke ondergrens);
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog

Deze beleids categorie omvat de categorie ‘middel hoge archeologische verwachting’ van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Op het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen. Deze bestemming bepaalt dat indien de grondroerende werkzaamheden meer zijn dan 100 m² en dieper zijn dan 0,4 meter er een archeologisch rapport overlegd moet worden waarin eventuele archeologische waarden vastgelegd zijn. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ wordt op de planverbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd. Ten tijde van de aanvraag van omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen binnen deze zone zal door het bevoegd gezag beoordeeld worden of de planontwikkelingen binnen de ondergrens blijven zoals geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

5.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is op 2 maart 2021 (rapportnummer 2410.46.201.r2) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie-inspectie) blijkt dat de locatie als heterogeen verdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van zware metalen en PAK in grond.

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn ter plaatse van boring 4/18/21 zwakke bijmengingen met kolengruis en een zwakke oliegeur aangetroffen. Boring 16 is gestaakt op 0,8 m -mv (op baksteen?). Voor het overige zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

A) Perceel nr. 1-1a, circa 1.636 m²

- In de zintuiglijk ‘schone’ bovengrond ter plaatse van de boringen 1, 2, 7 en 8 (M01) zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de zwak kolengruishoudende bovengrond ter plaatse van boring 4 (M02), waar een zwakke oliegeur is aangetroffen, is een matig verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen; evenals een licht verhoogd gehalte aan PCB. Ter plaatse zijn geen verhoogde gehalten aan pfas aangetroffen. De nader onderzoekswaarde voor minerale olie wordt overschreden.
- In de ‘zintuiglijk’ schone ondergrond ter plaatse van de boringen 19, 20 en 22 (M03) zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 (GW01) zijn licht verhoogde concentraties aan barium, xylenen en naftaleen aangetroffen. Aangenomen wordt dat de licht verhoogde concentratie aan barium een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft. De verhogingen aan xylenen en naftaleen overschrijden de nader onderzoekswaarden niet.

Naar aanleiding van het matig verhoogd gehalte aan minerale olie in de bovengrond ter plaatse van boring 4, zijn vier extra boringen verricht en drie extra grondmonsters separaat onderzocht op minerale olie. Hierbij is ten hoogste een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese heterogeen 'verdachte' locatie dient formeel gezien te worden geaccepteerd. In de bovengrond ter plaatse van boring 4/18/21 is een matig verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat geen sterk verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetroffen (ten hoogste licht verontreinigd). Derhalve wordt het niet aannemelijk geacht dat op de onderzoekslocatie sprake is van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging' met minerale olie in de grond (het geval indien een interventiewaarde overschreden wordt in minimaal 25 m3 grond). De overige verhogingen in de grond en het grondwater overschrijden de nader onderzoekswaarden niet. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden ten aanzien van deze deellocatie derhalve niet noodzakelijk geacht.

B) Perceel naast nr. 26, circa 649 m²

- In de zintuiglijk 'schone' bovengrond ter plaatse van de boringen 11 t/m 14 (M07) zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de zintuiglijk 'schone' ondergrond ter plaatse van de boringen 23 en 24 (M08) zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 23 (GW02) is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetroffen. Aangenomen wordt dat de verhoogde concentratie een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde betreft. De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhoging in het grondwater is echter zeer gering en kan als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden ten aanzien van deze deellocatie derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw (ontwikkeling) op de locatie. Gezien de toekomstige ontwikkeling (nieuwbouw) op de locatie wordt wel geadviseerd de matige grondverontreiniging met minerale olie te saneren (middels ontgraving). Voorafgaand aan de werkzaamheden (sanering) dient een plan van aanpak ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

5.4 Water

5.4.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer. In de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

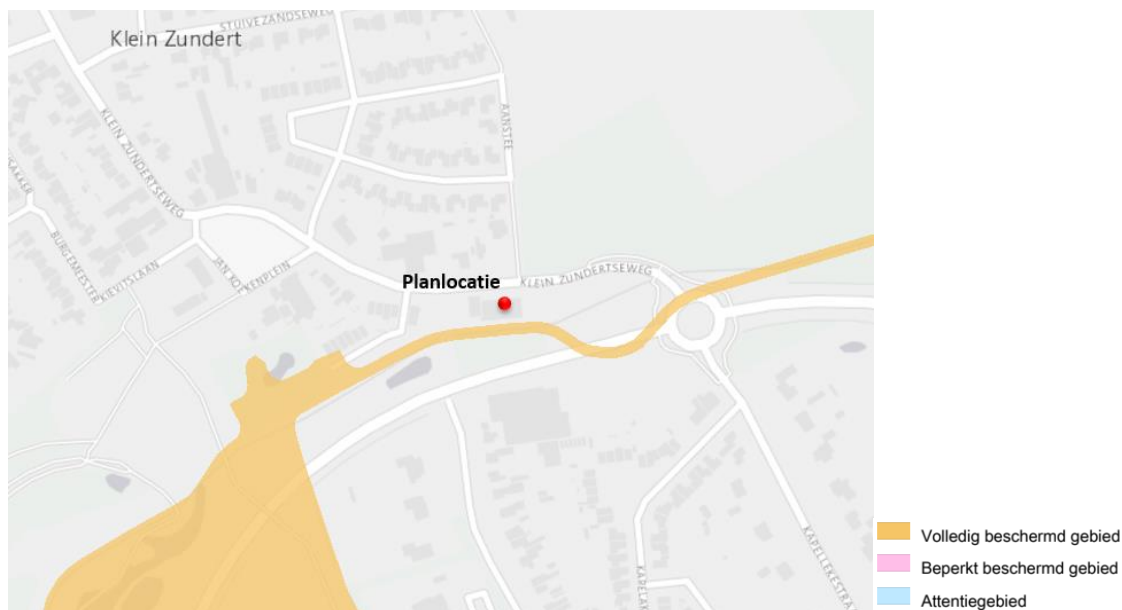
De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn 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 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.



Figuur 19: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta



Figuur 20: Uitsnede Keurkaart Waterschap Brabantse Delta

5.4.2 Grondwaterbeschermingsgebied en waterlopen

Het plangebied is gelegen buiten een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en is gelegen buiten het Natura 2000 invloedsgebied. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een categorie A waterloop. Deze waterloop en oevers zijn volledig beschermd gebied.

5.4.3 Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst. Voor de geprojecteerde bebouwing op het plangebied geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat voor locaties de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 500 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Het totale plangebied van de Maalderij omvat een oppervlakte van circa 1.765 m². Op de locatie Klein Zundertseweg 1 en 1a wordt het verhard oppervlakte niet vergroot, op de locatie Klein Zundertseweg ong. naast nummer 26 wordt een woning toegevoegd. De rest van het perceel blijft onverhard en wordt ingericht als tuin. De toename van de verharding bedraagt hierdoor niet meer dan 500 m². Het is daarom niet nodig om te voorzien in een extra voorziening voor infiltratie- of retentie.

5.4.4 Watertoets

Het watertoets proces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoets proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Die zal in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen.

Op 15 december 2020 heeft het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro onder voorbehoud een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen op de planlocatie. Het advies is verwerkt in het bestemmingsplan en toegevoegd in bijlage 9.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

5.5.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is op 28 september 2020 (rapportnummer 2009-1) een ecologische quickscan uitgevoerd om aanwezige beschermde natuurwaarden in beeld te brengen en mogelijke effecten daarop in beeld te brengen. Bepaald is of de ontwikkelingen effect hebben op beschermde

natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000 gebieden, gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland, speciale provinciale beschermingszones en houtopstanden die op basis van de Wet natuurbescherming en aanvullend de gemeentelijk AVP zijn beschermd.

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de structuur van Natuur Netwerk Brabant conform de themakaart “natuur en stiltegebieden” vanuit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor de ecologische verbindingszones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Bij de beoogde ontwikkeling wordt nieuwe bebouwing wordt op dezelfde locatie gesitueerd als de huidige bebouwing, waardoor er geen sprake is van aantasting van de ecologische verbindingszone.

Maatregelen ter voorkoming negatieve effecten NNB- gebied

Er dienen voorzorgsmaatregelen genomen te worden om foeragerende vleermuizen en nachtvogels langs de Kleine Beek zo weinig mogelijk te verstoren. De invloeden van geluids- en lichtbelasting dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden, zowel in de uitvoerende fase als in het nieuwe plan.

- De werkzaamheden die veel geluidsoverlast veroorzaken dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend bij daglicht plaats te vinden.

Beperk verlichting

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNB-gebied, wordt aanbevolen om de verlichting in het gehele plangebied tot een minimum te beperken. Verlichting zorgt voor verstoring van vleermuizen, maar ook andere soorten zoals uilen. De effecten van de verlichting kunnen op een aantal manieren worden beperkt. Onderstaand een overzicht van de mogelijke maatregelen:

- Niet uitstralende armaturen.
- Lagere armaturen (dan zijn er wel meer nodig).
- Verlichting met een lagere lichtintensiteit.
- Plaatsen van afschermende beplanting.
- Voorkom verlichting van boomkronen.
- Tijdelijke verlichting (slechts een deel van de nacht aan) en alleen op plekken waar het echt nodig is.

Aan de zuidzijde van de planlocatie wordt een geluidsscherm van 2,5 meter hoogte opgericht. Dit scherm kan tevens dienen als verduisteringsscherm. Het scherm zal een groot deel van de verlichting van de woningen tegenhouden, waardoor er geen sprake is van aantasting van de ecologische verbindingszone.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op Nederlands grondgebied liggen op een afstand van 13 tot 19 kilometer. Het betreft de gebieden Ulvenhoutse Bos en Brabantse Wal. Natura 2000 gebieden op Belgisch grondgebied (De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld) liggen buiten de landsgrenzen op een afstand van 6,3 kilometer.

Om de stikstofdepositie die de ontwikkeling met zich mee brengt te kunnen berekenen, is gebruik gemaakt van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Uit de stikstofdepositieberekeningen (bijlage 7) volgt dat er geen Natura 2000 gebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden. In de berekening wordt geen depositie getoond, omdat deze lager is dan 0,0 mol/ha/jaar.

5.5.3 Beschermd soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locaties dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen 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 de vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op het plangebied aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermde amfibiesoorten voorkomen.

De enige soort die onder strikte beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn (Wnb §3.2) vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de

gewone dwergvleermuis. Directe fysieke aantasting van verblijfplekken en functioneel leefgebied van soorten waarvoor een strikt beschermingsregime geldt kunnen als gevolg van de ingrepen uitgesloten worden. Wel zijn binnen de invloedssfeer van de ingrepen geschikt verblijfsmogelijkheden aanwezig en potentieel functioneel habitatgebied van vleermuizen. Om versturende effecten op verblijfplekken en functioneel leefgebied uit te sluiten zijn voorzorgsmaatregelen noodzakelijk.

Soorten nationaal beschermd

Negatieve effecten op jaarrond beschermde verblijfplekken van soorten die een overtreding betekenen van de verbodsbepalingen van Wnb §3.3, het middelzware beschermingsregime van 'andere soorten', kunnen binnen het plangebied en invloedssfeer daarvan uitgesloten worden.

Jaarrond beschermde verblijfplekken van zoogdieren en vogels

Binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan kunnen verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt en beschermd zijn niet geheel uitgesloten worden. Directe fysieke aantasting van deze verblijfplekken en functioneel leefgebied kan wel uitgesloten worden. Verstoring van de verblijfplekken en functioneel leefgebied is wel mogelijk indien onvoldoende voorzorgs- en mitigatiemaatregelen genomen worden.

Beschermde houtopstanden

Binnen het plangebied ontbreken houtopstanden die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming of kapvergunning plichtig kunnen zijn.

Conclusie

Uit bovenstaande (en het volledige rapport van de ecologische quickscan) blijkt dat de ontwikkeling in het plangebied geen belemmering oplevert voor de ecologische waarden in het gebied, mits de in hoofdstuk 6 van de ecologische quickscan algemene voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen. Het betreft het rekening houden met het broedseizoen en een algemene zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten.

De voorzorgsmaatregelen worden tijdens de ontwikkeling in acht genomen. Een vervolgonderzoek of ontheffingsaanvraag is hierdoor niet benodigd. Het volledige rapport m.b.t. de ecologische quickscan is als afzonderlijke bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.6 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De Klein Zundertseweg is ter plaatse van het plangebied een 50 km/h weg. De geluidsbelasting van deze weg zal worden berekend op de nieuwbouw en worden getoetst aan (kwalitatieve) eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Op 28 april 2021 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een Akoestisch onderzoek (rapport: VL.2076.R01) uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelasting op de gevels van een vrijstaande nieuwbouwwoning op het onbebouwd perceel ten oosten van Klein Zundertseweg 26 (planlocatie B) en de herontwikkeling van het

oostelijk deel van het terrein van de voormalige Maalderij, gelegen aan de Klein Zundertseweg 1 (planlocatie A).

Toetsing aan Wet geluidhinder

Klein Zundertseweg

Vanwege de Klein Zundertseweg bedraagt de geluidbelasting op de gevels van planlocatie A 30 – 58 dB en op planlocatie B 36 – 57 dB. Daarmee wordt niet op alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De overschrijding bedraagt 3 – 10 dB en vindt bij beide locaties aan zowel de voorgevels als de zijgevels plaats. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is nader onderzoek naar aanvullende maatregelen om de geluidbelasting vanwege deze weg te reduceren dus noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor woningen in een stedelijk gebied wordt niet overschreden. Indien maatregelen niet doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren kan dus een hogere waarde worden aangevraagd

Randweg N638 - Beeklaan

Vanwege de N638 – Randweg Zundert bedraagt de geluidbelasting op de gevels van planlocatie A 32 – 53 dB en op planlocatie B 28 – 47 dB. Daarmee wordt niet op alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De overschrijding vindt alleen plaats op de gevels van de nieuwbouw op planlocatie A en bedraagt 1 – 5 dB. Bij planlocatie B vindt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats vanwege deze weg. Omdat de voorkeursgrenswaarde bij planlocatie A wordt overschreden is nader onderzoek naar aanvullende maatregelen om de geluidbelasting vanwege deze weg te reduceren dus noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor woningen in een stedelijk gebied wordt niet overschreden. Indien maatregelen niet doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren kan dus een hogere waarde worden aangevraagd

Kapellekestraat

De berekende geluidbelasting vanwege de Kapellekestraat bedraagt op de gevels van de nieuwbouw op planlocatie A ten hoogste 26 dB en op planlocatie B ten hoogste 25 dB. Daarmee wordt op alle gevels van de nieuwbouwwoning voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Voortvloeiend hieruit is nader onderzoek naar aanvullende maatregelen om de geluidbelasting vanwege deze weg te reduceren niet noodzakelijk, evenals een aanvraag hogere grenswaarde.

Beoordeling akoestisch woon- en leefklimaat

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer bedraagt ten hoogste 63 dB bij planlocatie A en ten hoogste 62 dB bij planlocatie B. Deze hoge geluidbelasting wordt in beide gevallen aan de voorgevels, gericht naar de Klein Zundertseweg berekend. Het akoestisch woon- en leefklimaat kan aan deze gevelzijde als 'tamelijk slecht' worden beoordeeld. Bij beide planlocaties is het akoestisch woonmilieu als overwegend 'matig' te beoordelen. De achtergevels van planlocatie A hebben een overwegend 'goed' woonmilieu op de begane grond, maar een 'matige' beoordeling op de beide verdiepingen. De achtergevel van planlocatie B heeft een beoordeling 'zeer goed' voor de kwaliteit van het akoestisch woon- en leefklimaat.

Om de geluidbelasting vanwege de Klein Zundertseweg en de N638 randweg op de nieuwbouw te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer
- maatregelen bij de ontvanger (aan de nieuwbouw zelf).

Conclusie en advies

Om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen, wordt geadviseerd de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende gecumuleerde geluidbelasting en 35 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval is de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger dan de aan te vragen hogere waarde zonder aftrek en is de vereiste karakteristieke geluidwering van 30 dB bij planlocatie A en 29 dB bij planlocatie voldoende om een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen. Geadviseerd wordt te zijner tijd een (bouwakoestisch) onderzoek uit te voeren naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de woningen, dit is echter ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie. Met een dergelijk onderzoek kan worden bepaald of met de aanwezige gevelmaterialen voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit, of dat er aanvullende gevelmaatregelen

noodzakelijk zijn om een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat in de woningruimten te garanderen. Het volledige onderzoek is als afzonderlijke bijlage aan de toelichting toegevoegd. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

Indien uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidbelasting, is het toepassen van de vereiste karakteristieke geluidwering nog steeds voldoende om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen. Indien bij de nieuwbouw gebruik gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische luchttoe- en afvoer, zal een geluidwering tot 27 dB vrij eenvoudig worden behaald, maar niet zondermeer de benodigde geluidwering van 30 dB.

Geadviseerd wordt daarom te zijner tijd een (bouwakoestisch) onderzoek uit te voeren naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de woningen, dit is echter ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied. Het plangebied is gelegen aan de rand van de dorpskern Klein Zundert waar verschillende functies voorkomen. Daarnaast is het plangebied gelegen aan een doorgaande weg. Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het om een gemengd gebied gaat, het plangebied is ingeklemd tussen de Klein Zundertseweg en de Beeklaan, de randweg van Zundert. Vanwege de aanwezigheid van een gemengd gebied mag de richtafstand met één stap worden teruggebracht.

5.7.2 Milieuzones

Alle bedrijven in een straal van 150 meter van het plangebied zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van het plangebied.

Tabel 6: Richtafstanden bedrijven Klein Zundertseweg 1, omgevingstype 'gemengd gebied'

bedrijf	adres	omschrijving	Milieu cat.	Afstand in meters				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	Richtafstand bouwvlak tot omgevingstype gemengd gebied
Landbouwmechanisatie bedrijf	Klein Zundertseweg 32	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: b.o. > 500 m ²	3.1	10	0	30	10	39 meter
Categorie 1 bedrijf	Klein Zundertseweg 1a	Detailhandel voor zover n.e.g.	2	0	0	10	0	0 meter
Kerkgebouw	Klein Zundertseweg 5	Kerkgebouwen e.d.	2	0	0	10	0	110 meter
(Voormalig) agrarisch bedrijf	Stuivezandseweg 32	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2	0	0	10	10	90 meter

De locatie Klein Zundertseweg 1a wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Op de locatie Klein Zundertseweg mag een bedrijf gevestigd zijn in bedrijfscategorie 1. Vanwege de aanwezigheid van een gemengd gebied is de richtafstand 0 meter, de afstand tot het plangebied is 0 meter. De richtafstand van de planlocatie tot de Klein Zundertseweg 1a wordt behaald.

Binnen de directe omgeving van de Klein Zundertseweg 1 bevinden zich enkel bedrijven welke toegelaten zijn op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Door de wijze van bestemmen en de ligging in een gemengd gebied zoals hiervoor uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving. Bestaande omliggende, en eventueel toekomstige bedrijven worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling.

Tabel 7: Richtafstanden bedrijven Klein Zundertseweg naast nummer 26, omgevingstype 'gemengd gebied'

bedrijf	adres	omschrijving	Milieu cat.	Afstand in meters				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	Richtafstand bouwvlak tot omgevingstype gemengd gebied
Landbouwmechanisatie bedrijf	Klein Zundertseweg 32	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: b.o. > 500 m ²	3.1	10	0	30	10	12 meter
Fotograaf	Klein Zundertseweg 1a	Foto- en filmontwikkelcentrales	2	0	0	10	10	20 meter
Kerkgebouw	Klein Zundertseweg 5	Kerkgebouwen e.d.	2	0	0	10	0	118 meter
(Voormalig) agrarisch bedrijf	Stuivezandseweg 32	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2	0	0	10	10	57 meter

Het plangebied ligt binnen de milieuzonering van een in de omgeving gevestigd bedrijf, namelijk het landbouwmechanisatiebedrijf op locatie Klein Zundertseweg 32. Het bedrijf heeft een richtafstand van 30 meter en is gelegen op circa 12 meter afstand. Gelet op de werktijden van het bedrijf zal de geluidsoverlast beperkt zijn. Daarnaast is het landbouwmechanisatiebedrijf reeds verhuisd naar een nieuwe locatie, waardoor de eventuele geluidsoverlast is verdwenen.

Door de wijze van bestemmen en de ligging in een gemengd gebied zoals hiervoor uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving. Bestaande omliggende, en eventueel toekomstige bedrijven worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling.

5.7.3 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ou_E/m³). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Zundert is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De planlocatie aan de Klein- Zundertseweg (planlocatie de Maalderij) ligt binnen de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 3 odour units (ou_E/m³) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 3 ou_E/m³ geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Dan geldt een vaste afstand. In tabel 7 zijn de belangrijkste eisen opgenomen. Voor de planlocatie de Maalderij geldt een vaste afstand van 100 meter.

Tabel 7: Afstandseisen uit de Wet geurhinder en veehouderij (dieren zonder geuremissiefactor)

	minimale afstand tot veehouderij [m]	
	geurgevoelig object binnen bebouwde kom	geurgevoelig object buiten bebouwde kom
geurgevoelig object van andere of (voormalige veehouderij (art. 3 lid 2, Wgv)	100	50
veehouderij met een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld (art. 4 lid 1, Wgv)	100	50
buitenzijde van een dierenverblijf tot de buiten van een geurgevoelig object (art. 5 lid 1, Wgv)	50	25

Geurverordening

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Zundert kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen geurverordening, hierdoor worden in onderstaande geurberekening de geurnormen uit de Wet geurhinder gehanteerd.

Geurgehinderden en milieukwaliteit

Het percentage geurgehinderden wordt bepaald met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. In deze tabellen wordt de relatie gelegd tussen de geurbelasting (achter- en voorgondbelasting) en het percentage geurgehinderden. Op basis van het percentage geurgehinderden kan vervolgens tevens de milieukwaliteit worden bepaald. Voor het bepalen van de milieukwaliteit worden in bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij een aantal methodes beschreven. In de gemeentelijke geurverordening zijn geen richtlijnen opgenomen voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van geurhinderpercentages. Derhalve wordt voor het onderhavig onderzoek uitgegaan van de milieukwaliteitscriteria van het RIVM. De relatie tussen de geurbelastingen, het percentage geurgehinderde is in tabel 8 weergegeven. Het RIVM hanteert voor de bepaling van de milieukwaliteit voor geurhinder de milieukwaliteitscriteria uit de GGD-richtlijn geurhinder tabel 9.

Tabel 8: Relatie tussen voorgond- en achtergrondbelasting en geurhinder in concentratiegebied

Geurbelasting In ouE/m ³ als 98-percentiel	Voorgondbelasting [OU _E /m ³]	Achtergrondbelasting [OU _E /m ³]
1	4%	2%
1,5	5%	3%
2	6%	4%
3	8%	5%
4	11%	6%
5	12%	7%
6	14%	8%
7	16%	10%
8	17%	10%
9	19%	11%
10	20%	12%
12	23%	14%
14	25%	16%
16	27%	17%
18	29%	19%
20	31%	20%
22	32%	21%

Tabel 9: Milieukwaliteitscriteria GGD-richtlijn geurhinder

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
Zeer goed	<5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15

Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

Uitgangspunten geurberekening

De provincie Noord-Brabant beheert middels het Web-BVB alle relevante gegevens van veehouderijen. Op basis van de geregistreerde gegevens zijn conform de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij alle veehouderijen geselecteerd binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie de Maalderij. In bijlage 1 is een overzicht met alle relevante veehouderijen met de bijbehorende geuremissies weergegeven.

Beoordeling leefklimaat

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op de planlocatie door de individuele bedrijven (voorgondbelasting) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is. Als vuistregel geldt dat de voorgondbelasting leidend is voor de geurhindersituatie, als deze groter is dan de helft van de achtergrondbelasting.

Berekening achtergrondbelasting

In onderstaande tabellen is de cumulatieve achtergrondbelasting, berekend met V-stacks gebied en omgezet in een hinderpercentage waarnaar de milieukwaliteit/ leefkwaliteit op deze gebieden kan worden aangegeven. De geurbelasting wordt berekend op de hoekpunten van het toekomstige bestemmingsvlak 'Wonen' van de planlocatie de Maalderij. In figuur 21 is aangegeven op welke punten binnen de planlocatie de geurbelasting is berekend. De achtergrondbelasting op de rekenpunten is in tabel 10 weergegeven. In bijlage 1 is de volledige geurberekening van de achtergrondbelasting bijgevoegd.



Figuur 21: Rekenpunten planlocatie de Maalderij

Tabel 10: Achtergrondbelasting op de rekenpunten

Geurgevoelig object – Maalderij	Geurbelasting (Ou/m ³)
Hoek 1	0,126
Hoek 2	0,134
Hoek 3	0,134

Hoek 4	0,128
Hoek 5	0,129
Hoek 6	0,129
Hoek 7	0,129
Hoek 8	0,130

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie tussen de circa 0,126 en de 0,134 ouE/m³ bedraagt. Het percentage geurgehinderden voor de planlocatie de Maalderij is op basis van deze achtergrondbelasting minder dan 2% (tabel 8). Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn (tabel 9) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen in de bestaande en toekomstige situatie 'zeer goed' is. In bijlage 1 zijn de rekenresultaten voor de achtergrondbelasting opgenomen.

Berekening voorgrondbelasting

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt. In de directe omgeving van de planlocatie is op basis van bestand veehouderij, de veehouderij gelegen aan de Stuivezandseweg 57 het meest dominant. Het is de dominantste veehouderij met dieren met een geuremissiefactor. Dit is bepaald aan de hand van V-stacks berekeningen. Deze berekeningen zijn opgenomen in bijlage 2.

Om te bezien of de bestemmingsplanwijziging invloed heeft op deze veehouderij met dieren met een geuremissiefactor, kan de voorgrondbelasting op de Maalderij berekend worden met V-Stacks-Vergunning. Voor de invoergegevens van deze berekening is gebruik gemaakt van de nu geldende milieuvergunning, die door de gemeente Zundert is verstrekt. Bij de berekening is voor wat betreft de rekenpunten uitgegaan van de hoekpunten van het toekomstig bestemmingsvlak van de Maalderij.

Op de planlocatie is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te verwachten is dat er belemmeringen zijn ten aanzien van de voorgrondbelasting. Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting ten gevolge van de afzonderlijke veehouderij aan de Stuivezandseweg 57 onder de geurnorm van 3 ouE/m³ blijft. De hoogste geurbelasting bedraagt 0,1 ouE/m³. Het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting voldoet dan ook aan de geldende norm van 3,0 ouE/m³ die ter plaatse van de planlocatie geldt.

Het percentage geurgehinderden voor de planlocatie de Maalderij is op basis van deze voorgrondbelasting minder dan 4 % (tabel 8). Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn (tabel 9) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit in de bestaande en toekomstige situatie 'zeer goed' is en dat hiermee het geurniveau op de planlocatie acceptabel is. De volledige berekening is in bijlag 2 opgenomen.

Tabel 11: Resultaten V-stacks vergunning, voorgrondbelasting

Geurgevoelig object	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm (Ou/m ³)	Geurbelasting (Ou/m ³)
Hoek 1	104 380	388 026	3,0	0,1
Hoek 2	104 410	388 028	3,0	0,1
Hoek 3	104 409	388 040	3,0	0,1
Hoek 4	104 379	388 038	3,0	0,1
Hoek 5	104 382	388 059	3,0	0,1
Hoek 6	104 394	388 060	3,0	0,1
Hoek 7	104 394	388 069	3,0	0,1
Hoek 8	104 382	388 068	3,0	0,1

Vaste afstanden

In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een omliggende veehouderij zonder dieren met een geuremissie factor en een geurgevoelig object. De planlocatie de Maalderij betreft hier het geurgevoelig object waarbij een vaste afstand van 100 meter geldt tot aan een omliggende veehouderij. Het gaat om de afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf van een omliggende veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object. Binnen vaste

afstandscontouren kan in beginsel geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het geurgevoelig object.

De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor, waarbij de vaste afstand van toepassing is, is de veehouderij aan Stuivezandseweg 41 te Klein Zundert. De afstand van de bestaande woning tot het emissiepunt van het dierenverblijf bedraagt ruim 505 meter. Er zijn geen vaste afstanden over de planlocatie gelegen.

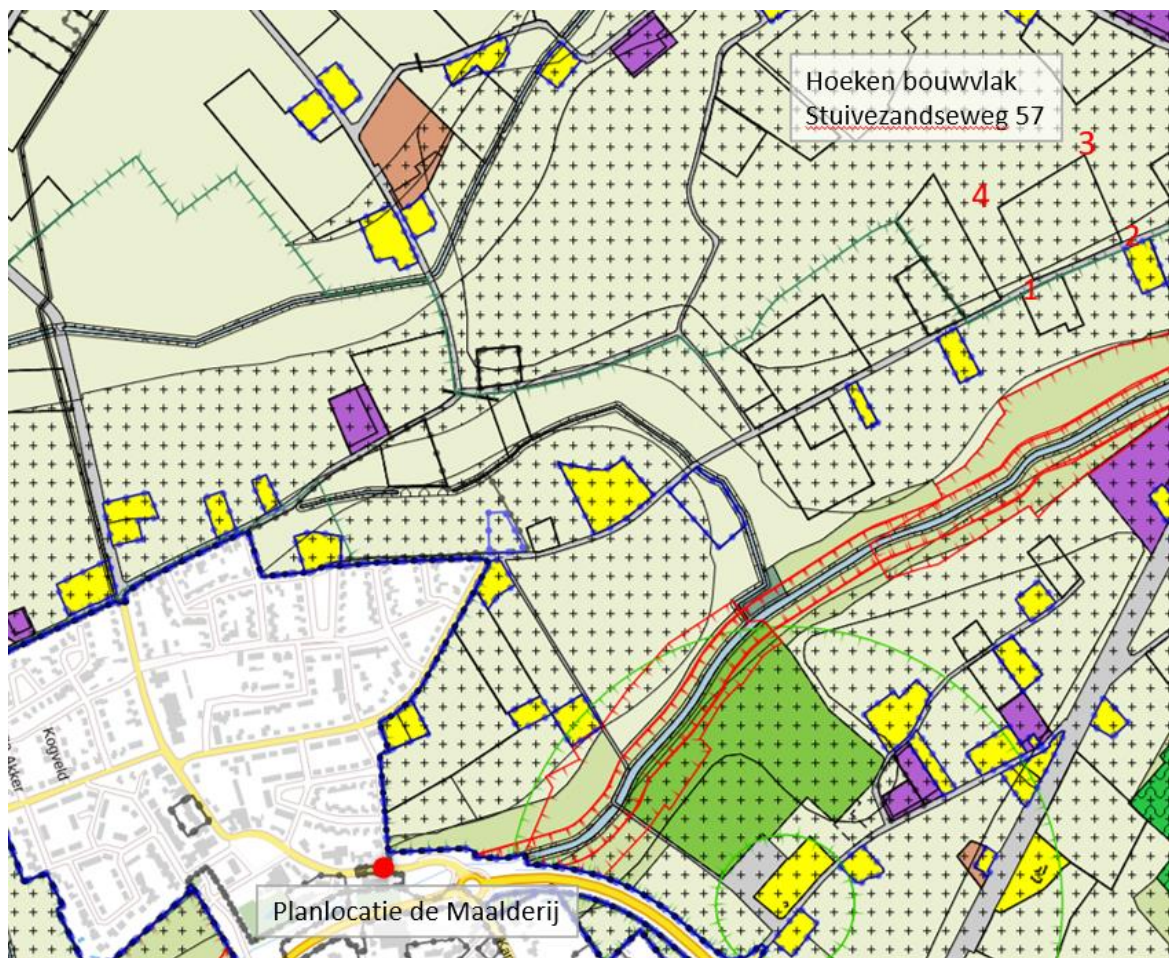
Conclusie

Er is een minimale achtergrond- en voorgrondbelasting op de planlocatie aanwezig. De achtergrondbelasting is op de hoekpunten hoger dan de voorgrondbelasting, de achtergrondbelasting is in voorliggende situatie maatgevend omdat de voorgrondbelasting niet groter is dan de helft van de achtergrondbelasting. Zowel de voorgrond- als achtergrondbelasting voldoen ruimschoots aan de norm. Daarnaast ligt de planlocatie niet binnen de vaste afstandscontouren van een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor. De milieukwaliteit ter plaatse van de planlocatie is te kwalificeren als 'zeer goed'.

Belangen van de veehouderijen

Binnen 50 meter van het toekomstige bestemmingsvlak 'Wonen' van de planlocatie zijn geen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gevestigd, hiermee voldoet het plan aan de wettelijke vaste afstandscontouren.

Voor de meest dominante veehouderij met dieren met een geuremissiefactor geldt een geurbelasting van 3 Ou/m³. Middels een V-Stacks berekening is de vergunde geuremissie berekend vanuit de dichtst gelegen rand van het bouwvlak van de meest dominante veehouderij met dieren met een geuremissiefactor aan de Stuivezandseweg 57 (figuur 22). In bijlage 2 is de volledige geurberekening bijgevoegd.



Figuur 22: Hoeken bouwvlak Stuivezandseweg 57

Tabel 12: Resultaten V-stacks vergunning

Geurgevoelig object	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm (Ou/m ³)	Geurbelasting (Ou/m ³)
Hoek 1	104 380	388 026	3,0	0,4
Hoek 2	104 410	388 028	3,0	0,4
Hoek 3	104 409	388 040	3,0	0,4
Hoek 4	104 379	388 038	3,0	0,4
Hoek 5	104 382	388 059	3,0	0,4
Hoek 6	104 394	388 060	3,0	0,4
Hoek 7	104 394	388 069	3,0	0,4
Hoek 8	104 382	388 068	3,0	0,4

Uit de berekening volgt dat de planlocatie niet binnen de geurcontouren van de omliggende veehouderij aan de Stuivezandseweg 57 is gelegen, als men uitgaat van de hoeken van het bouwvlak van Stuivezandseweg 57.

Het voorliggend initiatief bestaat uit een bestemmingswijziging waarbij de bestaande bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een 'wonen' en wordt er een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Rondom de planlocatie zijn in de bestaande situatie al geurgevoelige objecten aanwezig. Deze aanwezige geurgevoelige objecten zijn zodoende maatgevend en beperkend voor de mogelijkheden van de omliggende veehouderijbedrijven. De bestemmingswijziging geeft dan ook vanuit dit perspectief geen beperkingen voor de omliggende veehouderijbedrijven.

Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet belemmert, vanwege voldoende afstand. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat van de toekomstige woning niet belemmert door de bedrijven in de nabije omgeving. Het aspect geur veehouderij vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

5.7.4 *Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven*

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloei stof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. Bij het wijzigingen van bestemmingen naar woondoeleinden dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomteeltbedrijven een richtafstand van 30 meter. De minimale afstand tussen boomgaarden en nabijgelegen gevoelige objecten is niet wettelijk vastgelegd. Door het ontbreken van wetgeving is, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische bedrijven, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, niet onredelijk is. Volgens vaste rechtspraak kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De planlocatie is ter hoogte van de Klein Zundertseweg 1 op dit moment in gebruik door een drankenhandel. Het perceel naast Klein Zundertseweg nr. 26 is in gebruik als tuin. De bedrijfsbestemming en verkeersbestemming van de planlocatie zullen worden omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van het realiseren van zeven nieuwe woningen.

Aan de noord- en westzijde van de planlocatie grenst de kern Klein Zundert. Hier zijn geen agrarische gronden gelegen, de gronden zijn in gebruik door woningen en bijbehorende tuinen. Een spuitzone omtrent drift is hier

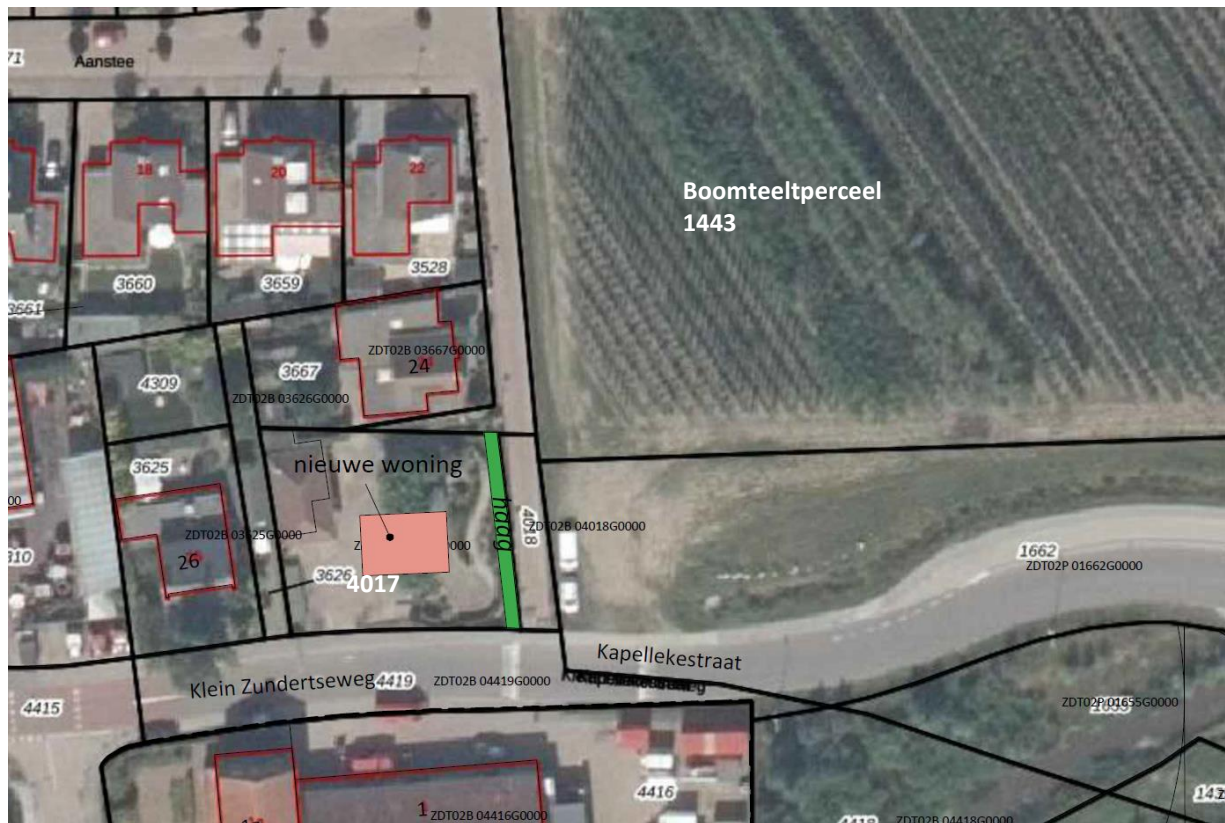
niet van toepassing. In de toekomst kunnen deze gronden niet gebruikt worden voor boomteelt. Het plangebied is aan de oostelijke zijde aansluitend gelegen aan landbouwgronden. Planologisch kunnen deze gronden ingezet worden voor boomteelt. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals fruitboomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt. In het besluit staat dat een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% (vanaf 1 januari 2018 verplicht) dan wel 90 % reduceert ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. In Nederland wordt daarom doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling). Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid.

Voor de planlocatie Maalderij is de situatie in beeld gebracht. De planlocatie ligt niet in of tegen het boomteeltontwikkelingsgebied van gemeente Zundert waar uitgebreide mogelijkheden geboden worden voor boomteelt. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de categorie A watergang Kleine Beek. De watergang heeft de bestemming 'Water'. De omliggende gronden hebben de bestemming 'Groen' of 'Natuur'. Het is redelijkerwijs niet te verwachten dat het huidige gebruik van de gronden gaat wijzigen. Deze gronden hebben geen negatief effect met betrekking tot drift.

De planlocatie grenst aan de oostzijde (perceel aan agrarisch gebied met waarde Groenblauwe mantel. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Groenblauwe mantel'. Gronden met deze bestemming zijn gronden die nog agrarisch gebruikt kunnen worden, maar waar bepaalde (natuur)waarden wel moeten worden beschermd, zoals bijvoorbeeld kwetsbare soorten of struweelvogels. Daarnaast strekt de groenblauwe mantel tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem, en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

In onderstaande figuur is de situatie weergegeven, waarin te zien is dat op het perceel ten oosten van het plangebied bomen worden gekweekt. Op het boomteeltperceel wordt gebruik gemaakt van biologische gewasbeschermingsmiddelen. De verwachting is dat er in de toekomst minder gewasbeschermingsmiddelen gebruikt gaan worden in het gehele land, omdat hier in het beleid door verschillende partijen op aangestuurd wordt. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de gemiddelde windrichting in Nederland zuidwest is, waardoor de drift overheersend niet in de richting van de planlocatie waait. Het perceel 4017 behoort bij Aanstee 24 en is in gebruik als tuin en oprit, ter hoogte van deze tuin wordt een extra woning toegevoegd. In het plangebied is aan de oostzijde een haag aanwezig. De haag dient als natuurlijk windscherm ten opzichte van het boomteeltperceel (1443).



Figuur 23: Overzicht locatie Maalderij

Gelet op het bovenstaande is het voorstelbaar dat de planlocatie Maalderij, in relatie tot de omliggende landbouwgronden, geen negatief effect ervaart met betrekking tot drift.

5.8 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt op het plangebied een toevoeging plaats van maximaal acht woningen. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het plangebied een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling in het plangebied zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de ontsluitingswegen van het plangebied. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3%. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3% grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een nieuwe woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van het plangebied Maalderij zijn bij benadering:

- x = 102260
- y = 388004

De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

2020: PM10: 17.69 µg/m³ en NO₂: 14.24 µg/m³

2025: PM10: 16.24 µg/m³ en NO₂: 12.12 µg/m³

2030: PM10: 15.43 µg/m³ en NO₂: 10.28 µg/m³

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO₂ van 40 µg/m³. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit te bepalen wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige situatie als voor 2025 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM 2,5 wordt eveneens niet overschreden.

5.9 Externe Veiligheid

5.9.1 Algemeen

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.

5.9.2 Risico inventarisatie externe veiligheid

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor

kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Transportleidingen

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Samenvatting

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van 200 meter) van het plangebied geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief.

5.9.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Zundert heeft op 16 december 2010 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst. Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Zundert belangrijk zijn:

- voor de inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd;
- nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen, zogenaamde zeer kwetsbare objecten (zoals verzorgingstehuizen en basisscholen) zijn binnen invloedsgebieden van Bevi- inrichtingen en transportassen toegestaan voor zover gelegen binnen toxische effectafstanden, dus altijd gelegen buiten de effectafstanden voor brand en explosie;
- voor nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen binnen invloedsgebieden van Buisleidingen (effectafstand brand en explosie), voor zover gelegen buiten de 100% letaliteitsgrens, wordt maatwerk gehanteerd. Bij toepassing van maatwerk wordt de Veiligheidsregio betrokken;
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloedsgebieden te laten vallen;
- Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen), in aanvulling op de wettelijke eisen:
- de gemeente Zundert respecteert als basis de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten kan de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.

5.9.4 Veiligheidsregio

Een verantwoording groepsrisico geldt voor alle ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten in het kader van de Wro. De feitelijke verklaring wordt vastgesteld door het bevoegd gezag, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan en/of afwijkingsbesluit.

Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
- Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
- Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

De standaard verantwoording groepsrisico is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die:

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting¹ of indien er een kleiner invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting², autoweg³ of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.

In het plangebied is sprake van zelfredzame personen. Voor het plangebied is de standaard verantwoording groepsrisico van toepassing, deze is als afzonderlijke bijlage (bijlage 6) toegevoegd. Daarnaast is het Standaardadvies 2020 van de brandweer toegevoegd in bijlage 7.

5.9.5 Signaleringskaart Externe veiligheid



Figuur 24: Signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Zundert

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd op gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie. De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. De signaleringskaart staat op website van de gemeente Zundert. Een uitsnede van de signaleringskaart is weergegeven in figuur 24.

Het plangebied bevindt zich binnen de 200-meterzone van de Beeklaan. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de consequenties van de ligging van het plangebied in de 200-meterzone.

In de Beleidsvisie Externe Veiligheid is vastgesteld dat de Beeklaan een externe veiligheidszone van 200 meter (invloedsgebied warme BLEVE) aan weerszijden van de weg heeft. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in dit externe veiligheidszone moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld. Onderstaand wordt die verantwoording gegeven.

De Beeklaan is niet opgenomen in de Regeling Basisnet. De omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg is zodanig klein dat het vervoer daardoor geen 10^{-6} -contour kent.

Het plangebied en de omgeving van het plangebied bestaan overwegend uit lage bebouwing. Er is in het plangebied en in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake van hoogbouw. Dat betekent dat op basis van de kengetallen in de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART), uitgegeven door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, bepaald kan worden dat het groepsrisico (zeer ruim) onder de oriëntatiewaarde blijft.

¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

² Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

Voor het plan dient de Veiligheidsregio, op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes, in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen omtrent de zelfredzaamheid in het plangebied en de bestrijdbaarheid van een incident met een voertuig met gevaarlijke stoffen in de Beeklaan of toeleidende route.

Verantwoording groepsrisico

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft de Standaard verantwoording groepsrisico voor de gemeente Zundert opgesteld (zie bijlage 5). In deze standaard verantwoording worden binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd. Voor het groepsrisico moet worden beschouwd welke populatie wordt getroffen door een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen. De gevolgen van het onderhavige bestemmingsplan voor het groepsrisico zijn bekend en vormen samen met de aanwezige mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van in de nabijheid aanwezige personen de basis voor de verantwoording groepsrisico.

Het plangebied met omgeving wordt gekenmerkt door een laag groepsrisico. De vergroting van het groepsrisico door de voorgenomen ontwikkeling is marginaal. Het bepalende scenario in het geval van een calamiteit is de ontploffing van een LPG-tankauto. Wanneer een dergelijk incident zich voordoet, kent het plangebied voldoende vluchtmogelijkheden. Zo is het plangebied te ontvluchten via beide zijden van de Klein Zundertseweg. Naast de hoofdroute zijn er in het totale gebied diverse langzaamverkeerroutes die kunnen fungeren als vluchtroute in het geval van een calamiteit.

5.9.6 Samenvatting

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Zundert en de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de beschouwde scenario's en de marginale vergroting van het groepsrisico acht de gemeente de ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt verantwoord. Bij de verdere planuitwerking zal rekening worden gehouden met de Beleidsregels bereikbaarheid en bluswater.

5.9.7 Brandveiligheid

Door Brandweer Midden- en West-Brabant is op 19 november 2020 een advies uitgebracht op gebied van brandveiligheid. Het advies is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. De beoordeling van de brandweer is als volgt:

Bereikbaarheid

Het plangebied is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Beeklaan en de Pastoor van Vessemstraat. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Tot aan het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de bereikbaarheid.

Het plangebied betreft een bestaande situatie. Volgens het rapport vinden er geen wijzigingen plaats aan de bestaande wegen en worden er geen nieuwe wegen aangelegd.

Bij de beoordeling van de bereikbaarheid is aangenomen dat de bestaande wegen naar het plangebied de minimaal benodigde breedte hebben en dat bochten geschikt zijn voor de bochtstralen van brandweervoertuigen. Ook is de aanname gedaan dat het bestaande weggedeelte van de Klein Zundertseweg ter plaatse van het plangebied geschikt is als opstelplaats voor zowel een tankautospuut als een redvoertuig.

Bluswatervoorziening

Voor de bepaling van de benodigde bluswatervoorziening is het bouwwerk beoordeeld als een woonfunctie. Op basis van de meest actuele gegevens van de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant kan worden gesteld dat er een brandkraan van 60 m³/h is gelegen aan de Klein Zundertseweg ter hoogte van nummer 3a-3b. Deze brandkranen zijn gelegen binnen een afstand van 200

meter van de nieuw te bouwen woningen. Open water is binnen 2.000 meter beschikbaar. Hiermee voldoet het plan aan de beleidsregels.

Opkomsttijd brandweer

Op de planlocatie geldt een opkomsttijd van maximaal 12 minuten. Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Zundert (Hofdreef) in circa 2 minuten ter plaatse kan zijn, waarmee wordt voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 12 minuten

5.10 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van het bouwplan kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt voor het uitvoeren van de werkzaamheden uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen tijdens de bouwfase.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De mogelijkheid van ontwikkeling van een vrijstaande woning die in het plan is voorzien, binnen de bebouwde kom. Het kleinschalige woningbouwproject is een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling (1 grondgebonden woning) is kleiner dan de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling (2000 woningen of 100 ha).

Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D bestaat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ook daarbij concludeert het bevoegd gezag (bijv. op basis van een aanmeldingsnotitie) of er wel of geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Als blijkt dat aanzienlijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten, is alsnog een volledige m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-procedure nodig.

Beoordeling

Voor de beoordeling of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is voor de ontwikkeling op de planlocatie Maalderij is aansluiting gezocht bij de rechtsuitspraak van de Raad van State op 15 januari 2020 (Uitspraak 201901439 / 1 / R1).

Naar het oordeel van de Afdeling bij deze uitspraak, kan een ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom die in het plan is voorzien, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. De ontwikkeling van maximaal 8 woningen op de planlocatie Maalderij kan daardoor ook niet gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als eerder beschreven. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) behoeft daarom niet te worden uitgevoerd voor onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Klein Zundert', een globaal bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze zijn gehanteerd in het bestemmingsplan 'Kern Klein Zundert'.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die van toepassing zijn op de regels verklaard. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

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

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verharding;

Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en langzaamverkeersroutes ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende gronden.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, langzaamverkeersroutes, en bij deze bestemmingen behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar verwachte en onbekende archeologische waarden.

Artikel 7 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

De voor 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van en beheer van de naastgelegen watergangen en voor werkzaamheden in het kader van de verbetering van de naastgelegen watergangen.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 12 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden

mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 14 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal acht nieuwe grondgebonden woningen, volgens de Bro aan te merken als bouwplan. De gemeente Zundert heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inleiding procedure

Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. De procedure bestaat uit drie fasen: vooroverleg, ontwerp en vastgesteld plan. In de vooroverlegfase wordt vooroverleg gepleegd met alle betrokken overheden en partijen.

De achtereenvolgende fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (6 weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Klein Zundert', 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. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplannen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

7.2.2 Omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Bij het initiatief van de Maalderij is gekozen voor het toepassen van een mondelinge omgevingsdialoog. Omwonenden zijn door initiatiefnemer persoonlijk benaderd. Er is aan de bewoners van de benaderde adressen een informatieblad verstrekt met daarop onder andere in het kort een uitleg over het initiatief en de te lopen procedure. Dit informatieblad is door de initiatiefnemer verder mondeling toegelicht.

In de maand augustus 2020 is de initiatiefnemer op bezoek gegaan bij de bewoners van bovengenoemde adressen. Alle omwonenden hebben positief gereageerd op de voornomen initiatief en hebben geen vragen of opmerkingen welke van invloed zouden kunnen zijn op het initiatief. De gevoerde omgevingsdialogen met de direct omwonenden geven voorts nog geen aanleiding om het beoogde plan aan te passen.

In verband met de privacy van initiatiefnemer en geïnformeerde omwonende is het verslag van de omgevingsdialoog niet als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. In overleg met gemeente Zundert kan inzicht verkregen worden in het verslag van de omgevingsdialoog.

7.2.3 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

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

Reactie provincie Noord-Brabant

Op 21 januari 2021 heeft de Provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan betreffende Maalderij te Klein Zundert. Provincie laat weten dat het plan aangevuld dient te worden zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De vooroverlegreactie is in bijlage 9 toegevoegd aan de bijlagen.

Het bestemmingsplan dient aangevuld te worden met een aantal voorwaarden welke zijn opgenomen in artikel 3.25 en 3.27 IOV. In paragraaf 4.3.3 is de paragraaf aangevuld omtrent de ligging van de planlocatie binnen het Natuur Netwerk Brabant.

Reactie waterschap Brabantse Delta

Op 16 november 2020 heeft het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het vooroverleg onder voorbehoud een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen binnen het plangebied aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen. Vanuit het waterschap wordt verzocht om een beschermingszone in het bestemmingsplan op te nemen, ten behoeve van de categorie A watergang de Kleine Beek. Voorafgaand aan de activiteiten wordt in afstemming met het waterschap een watervergunning aangevraagd. Het advies van Waterschap Brabantse Delta is in bijlage 9 toegevoegd.

Reactie brandweer Midden- en West-Brabant

Op 19 november 2020 heeft Brandweer Midden en West-Brabant een advies uitgebracht voor de locatie Maalderij te Klein Zundert. De brandweer geeft met betrekking tot de externe veiligheid aan dat het Standaard advies 2020 van toepassing is, daarnaast geven zij een positief advies op de bluswatervoorziening in het plangebied. In paragraaf 5.9.7 is het advies van de brandweer verwerkt en dieper ingegaan op het advies. Het advies is in bijlage 9 toegevoegd.

7.2.4 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maalderij, Klein Zundert' met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPmaalderij-OW01 is voor een ieder ter inzage gelegd met ingang van 1 september 2021 voor een periode van zes weken in het Raadhuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Tijdens de ter inzage periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan is derhalve inhoudelijk niet aangepast.

7.2.5 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Maalderij, Klein Zundert' met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPmaalderij-VS01 is vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is toegevoegd als onderdeel aan onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal voor een ieder ter inzage gelegd worden voor een periode van zes weken in het Raadhuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.