DHONDT

BESTEMMINGSPLAN
MFA ACHTMAAL

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

BESTEMMINGSPLAN “MFA ACHTMAAL”

GEMEENTE ZUNDERT

Opdrachtgever:	Thuisvester
Werknummer:	S/12.021.00
Datum:	31 januari 2013

©Dhondt/S12021-BP07/31-01-2013

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	**ALGEMEEN**	**5**
1.1	Inleiding	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	**BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**	**7**
3.	**BELEIDSKADER**	**9**
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4.	**TOEKOMSTIG BELEID**	**15**
4.1	Planbeschrijving	15
4.2	Beeldkwaliteit	17
5.	**JURIDISCHE ASPECTEN**	**19**
5.1	Inleiding	19
5.2	Planverbeelding	19
5.3	Regels	19
6.	**MILIEU**	**21**
6.1	Geluid	21
6.2	Bodem	23
6.3	Archeologie en cultuurhistorie	23
6.4	Hinder van bedrijven	24
6.6	Waterhuishouding	28
6.7	Kabels en leidingen	29
6.8	Groenstructuur en ecologische waarden	30
6.9	Luchtkwaliteit	31
6.10	Besluit milieueffectrapportage	32
7.	**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**	**33**

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 35

8.1 Aankondiging 35
8.2 Vooroverleg 35
8.3 Resultaten vooroverleg 35
8.4 Ter inzage legging 36
8.5 Resultaten ter inzage legging 37

Bijlagen:

1. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta d.d. 8 oktober 2012;
2. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant d.d. 3 oktober 2012;
3. Advies Brandweer Midden- en West-Brabant d.d. 5 oktober 2012;
4. Aanvullend archeologisch advies Regio West-Brabant, d.d. 7 november 2012;
5. Nota van zienswijzen;
6. Raadsvoorstel gemeente Zundert, d.d. 31 januari 2013;
7. Raadsbesluit gemeente Zundert, d.d. 31 januari 2013.

Afzonderlijke bijlagen:

1. Beschouwing Luchtkwaliteit “Van den Berghstraat ong. te Achtmaal”, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 26 september 2012;
2. Akoestisch onderzoek “Geluidbelasting wegverkeer planontwikkeling MFA Van den Berghstraat ong. te Achtmaal”, Wematech Milieu Adviseurs B.V., 26 september 2012;
3. Notitie beoordeling externe veiligheid ”Van den Berghstraat in Achtmaal”, 25 september 2012, Adviesgroep AVIV BV
4. Flora- en faunaonderzoek MFA Achtmaal te Zundert, BTL Advies B.V., 3 oktober 2012;
5. Hinderonderzoek “Planontwikkeling MFA Van den Berghstraat ing. te Achtmaal”, Wematech Milieu Adviseurs, 26 september 2012;
6. Verkennend bodemonderzoek “Van den Berghstraat 4 e.o.” Achtmaal, Wematech Bodem Adviseurs, 25 september 2012.

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

De gemeente Zundert bestaat uit een aantal woonkernen waaronder de plattelandskern Achtmaal met circa 1.600 inwoners.

In het kader van de leefbaarheid is een integraal Dorpsontwikkelingsplan, het iDOP, opgesteld. Een praktische agenda waarin tot medio 2020 is aangegeven welk beleid en welke projecten de gemeente Zundert gaat uitvoeren om de woonkern Achtmaal op sociaal, economisch en ruimtelijke gebied leefbaar en vitaal te houden.

Eind 2010 heeft de gemeenteraad van Zundert het accommodatiebeleidsplan vastgesteld. Eén van de prioriteiten is de realisatie van de multifunctionele accommodatie (MFA) voor de woonkern Achtmaal. De ambitie is om een multifunctionele accommodatie te realiseren die de activiteiten van de gebruikers optimaal stimuleert en vorm geeft en daarmee een extra impuls geeft aan de leefbaarheid in de woonkern en een duurzame bijdrage levert aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het concrete plan omvat verschillende maatschappelijke voorzieningen, waaronder het gemeenschapshuis De Nachtegaal, basisschool De Wegwijzer, een peuterspeelzaal en een aantal (zorg)woningen.

Het realiseren van de MFA is op de onderhavige locatie in het vigerend bestemmingsplan echter niet mogelijk. Derhalve is besloten om voor deze locatie een bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Van den Berghstraat in Achtmaal. De Van den Berghstraat is één van de hoofdstraten van Achtmaal. Ten noorden van de planlocatie is de kerk gelegen, ten noordwesten de begraafplaats en pastorietuin en ten oosten ligt ’t Gouwe Pleintje.

Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan “Kern Achtmaal” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2011.

De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’. Het realiseren van een MFA gecombineerd met woonfuncties is binnen deze bestemming niet mogelijk. Het bestemmingsplan dient derhalve partieel te worden herzien.

1.4 Leeswijzer

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

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het huidige gebouw van het gemeenschapshuis De Nachtegaal alsmede de basisschool De Wegwijzer zijn gelegen aan de Van den Berghstraat, grenzend aan de kern van het dorpsmidden van Achtmaal. In de directe omgeving is ook de kerk met pastorie met prachtige tuin en begraafplaats gelegen. Ook de detailhandel, bank en horeca liggen in de nabijheid van de huidige locatie van het gemeenschapshuis en basisschool. Deels wordt de locatie ook omringt door woningen, hetgeen de kwaliteit van de kleinschaligheid van het dorp kenmerkt. De onderhavige locatie is gelegen aan een van de hoofdstraten van het dorp die nabij de school en gemeenschapshuis is ingericht als een zogenaamd dertig-km gebied.

Figuur 2 Gemeenschapshuis De Nachtegaal en omgeving

In het gemeenschapshuis De Nachtegaal zijn thans verschillende voorzieningen gehuisvest. Verenigingsruimte, gymzaal, bibliotheek, maar ook medische ondersteunende functies. De behoefte van de huidige en toekomstige gebruikers past niet meer in het gedateerde gebouw. Het gebouw is niet of nauwelijks multifunctioneel te gebruiken en de individuele ruimtebehoefte past niet in het huidige ruimteaanbod van het bestaande gebouw. Naast de functionele beperkingen is ook de bereikbaarheid c.q. de toegankelijkheid onvoldoende gewaarborgd.

Figuur 3 Basisschool De Wegwijzer en omgeving

Ook het huidige gebouw van de basisschool sluit niet aan bij de onderwijsbehoefte van nu. De verwachting bestaat dat het huidige leerlingenaanbod van circa 150 zal krimpen en uiteindelijk zal uitkomen op 120 tot 130 leerlingen. Gezien de omvang van de school wordt er thans gewerkt met combinatiegroepen, hetgeen de vraag naar meer multifunctionele ruimten rechtvaardigt. Daarnaast is voor, voor- tussen- en naschoolse opvang geen passende ruimte beschikbaar, anders dan de huidige leslokalen.

Resumerend kan worden vastgesteld dat de huidige gebouwen van het gemeenschapshuis De Nachtegaal en de basisschool De Wegwijzer met kinderopvang niet meer voldoen aan de behoefte.

In de onderzoeken voorafgaand aan het besluit van de gemeenteraad van Zundert, waarin zij de ambitie heeft uitgesproken een multifunctionele accommodatie in Achtmaal te realiseren, is ook bezien welke locatie binnen het dorp als de meest wenselijke wordt gezien. Uit deze onderzoeken is ondermeer gebleken dat de huidige locatie aan de Van den Berghstraat als meest geschikte is aangemerkt en draagvlak heeft bij de bevolking van Achtmaal. Dit besluit heeft tot gevolg dat de huidige gebouwen ter plaatse worden geamoveerd en dat op de vrijkomende locatie een nieuwe accommodatie wordt gerealiseerd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:
1) Concurrentiekracht
2) Bereikbaar
3) Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant
Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Om dit te bereiken zijn dertien provinciale ruimtelijke belangen van belang.

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geledingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. De provincie streeft naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) het woningaantal niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld. Onderhavige planlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Verordening ruimte
Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.
In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

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

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangegeven als stedelijk gebied binnen een stedelijke regio. Binnen deze stedelijke regio's kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

De specifieke omschrijving van het gebied onder de rubriek stedelijke ontwikkeling is bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. De ontwikkeling van een MFA in het plangebied is een voorbeeld hiervan en past op die manier binnen het provinciaal beleid dat is opgenomen in de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus
De StructuurvisiePlus, vastgesteld op 14 februari 2002, geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening. Anderzijds is de structuurvisie richtinggevend aan deze nieuwe ontwikkelingen om te komen tot een gewenst ruimtelijk beeld in 2015. De StructuurvisiePlus gaat uit van de zogenaamde lagenbenadering.
De onderste laag wordt gevormd door het landschapsbeeld, welke bestaat uit de geologische structuur, de ecologische structuur en de landschappelijke structuur. De tweede laag wordt gevormd door de verkeersstructuur en de derde laag bestaat uit het ruimtegebruik van wonen, werken, landbouw en recreatie.

Als toekomstvisie voor Achtmaal wordt aangegeven dat er extra aandacht moet zijn voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. Door de afgezonderde ligging moet Achtmaal voor een groot gedeelte op eigen benen staan. Voor behoud van een sterke gemeenschap is toekomstperspectief en ontwikkelingsruimte noodzakelijk. Om deze reden worden voor de kern Achtmaal verhoudingsgewijs meer mogelijkheden geboden dan voor de andere kleine kernen. Daarnaast heeft Achtmaal volop mogelijkheden om uit te breiden zonder aantasting van landschappelijk waardevol gebied.

In de kern Achtmaal is weinig tot geen ruimte voor inbreiding. Als ruimtelijke en functionele meest gunstige uitbreidingsrichting komt het gebied ten zuiden van de Van den Bergstraat – Pastoor de Bakkerstraat naar voren. Deze zone is functioneel gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen en de centrale dorpsstraat. Ruimtelijk betekent deze uitbreiding een "verbreding" van Achtmaal, waarbij ook direct op de oude hoofdstructuur wordt aangesloten: Het parallelle stelsel van Achtmaalseweg – Van den Berghstraat/Pastoor de Bakkerstraat wordt nog eens herhaald met de Aartsberg en het verlengde daarvan. Halverwege de Van den Berghstraat is ruimte gereserveerd voor een doorsteek naar de uitbreiding. In landschappelijk opzicht is het eerbiedigen van het wegenpatroon en het nog op ruime afstand blijven van het beekdal een goede oplossing.

Dorpsontwikkelingsplan Achtmaal (DOP)
Het dorpsontwikkelingsplan is een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is vastgelegd welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om Achtmaal, als kleine kern in het landelijke gebied, sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden.

Via een interactief proces is samen met de inwoners van Achtmaal het programma opgesteld. De uitkomsten van dorpsgesprekken zijn een belangrijke input geweest voor de inhoud van het DOP en hebben geleid tot een agenda voor de toekomst, de leefbaarheidsagenda. De gemeente, de inwoners en andere partijen kunnen op basis van de agenda afspraken maken, die het startsein vormen voor het werken aan de leefbaarheid.

Ondanks dat enkele commerciële voorzieningen zoals de bakker, fietsenwinkel, electro-winkel en benzinestation de laatste jaren zijn verdwenen door schaalvergroting, is Achtmaal nog steeds een vrij compleet dorp met een veelheid aan voorzieningen zoals een gemeenschapshuis, basisschool, bibliotheek, peuterspeelzaal, sportvelden, schietbanen, bank, kapper, café en supermarkt.

Wil Achtmaal leefbaar blijven, dan moet het aantal maatschappelijke voorzieningen en hun accommodaties in de toekomst in stand gehouden of verbeterd worden. In gemeenschapshuis De Nachtegaal zijn verschillende voorzieningen samengevoegd zoals ruimtes voor verenigingen, de gymzaal, de bibliotheek en de prikdienst. De accommodaties van deze voorzieningen binnen het gemeenschapshuis zijn in enkele gevallen sterk verouderd. Bovendien zijn de ruimtes niet multifunctioneel en vaak te klein. De toegankelijkheid en bereikbaarheid van deze accommodaties voor mensen met een functiebeperking is slecht.

Basisschool De Wegwijzer is naast het gemeenschapshuis gesitueerd en heeft circa 150 leerlingen. Voor 2020 is een leerlingenprognose opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat het aantal leerlingen zal afnemen. De krimp zal naar verwachting uiterlijk neerkomen op 120 – 130 leerlingen. Voor het behoud van de basisschool in Achtmaal dient de accommodatie echter wel ruimtelijk en functioneel verbeterd te worden.

Uit het wensbeeld van de inwoners blijkt dat zij de huidige functies van de Nachtegaal en activiteiten die daarin plaatsvinden willen behouden. Dit betekent dat De Nachtegaal gemoderniseerd moet worden of dat er in de toekomst een nieuwe accommodatie moet worden gerealiseerd. Ook willen de inwoners dat de basisschool in de toekomst ook voor- en naschoolse opvang kan faciliteren en staan ze positief tegenover het brede school concept.

Omdat de inwoners vinden dat de inrichting van de Nachtegaal en de basisschool niet meer voldoet aan de wensen van deze tijd zou men beide gebouwen graag willen slopen en de functies onderbrengen in een nieuwe accommodatie. Ze pleiten voor het onderbrengen van deze functies in een multifunctionele accommodatie. Alle verenigingen en functies die momenteel gebruik maken van het gemeenschapshuis en de basisschool zullen vanzelfsprekend ook terugkeren in de MFA. Mogelijk aangevuld met andere verenigingen en/of functies die op zoek zijn naar een geschikte locatie. Op die manier wordt het makkelijker om de bestaande voorzieningen te behouden voor de toekomst.

Na vaststelling van het DOP is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en heeft de gemeenteraad besloten een MFA in het centrum van Achtmaal te realiseren.

Woonvisie 2010 - 2014
De gemeenteraad heeft in september 2009 de “Woonvisie 2010-2014” vastgesteld. Het Dorpsontwikkelingsplan Achtmaal heeft voor de kern Achtmaal input gevormd voor de woonvisie.

De vorige woonvisie dateerde uit 2006 en was sterk gebaseerd op de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren (BBSC). Binnen deze pilot mocht binnen vastgestelde grenzen onbeperkt gebouwd worden. De gemeente wil in de nieuwe woonvisie meer inzoomen op kwaliteit en de opgaven in de afzonderlijke kernen.

Tevens is er meer inzicht en sturing nodig in de verhouding tussen vraag en aanbod en de opgaven die er kwantitatief en kwalitatief liggen op de Zundertse woningmarkt. Er zijn van verschillende kanten (onderzoeken, bewoners en marktpartijen) signalen dat de nieuwbouw van de afgelopen jaren onvoldoende aansloot op de vraag van de bevolking. De nieuwe woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambitie op het terrein van wonen, is een kader voor de uitvoering en vormt de basis voor de samenwerking met derden.

Sinds de vorige woonvisie en het Woonwensenonderzoek uit 2006 zijn er enkele relevante ontwikkelingen en nieuwe inzichten die om bijstelling van de plannen vragen. Een van deze nieuwe inzichten is de nieuwe prognose van de provincie Noord-Brabant. Wijzigingen in de bevolkingsopbouw hebben namelijk gevolgen voor de woningvraag. Een andere conclusie is dat ouderen in de toekomst een steeds prominentere rol gaan spelen en een andere uitgangssituatie hebben dan de ouderen van nu. Verder zijn de actuele vraag-aanbodverhoudingen moeilijk in te schatten als gevolg van de economische crisis, waardoor huishoudens wellicht hun woonwensen bijstellen of niet (kunnen) vervullen.

In de afgelopen jaren zijn er enkele woningen gebouwd in Achtmaal, maar er was geen sprake van grote uitbreiding. In de afspraken met de provincie zijn voor de komende jaren ruim 30 woningen opgenomen.

Gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Achtmaal zijn:
- Behoud eigen identiteit en agrarische karakter.
- Nieuwbouw in de periode 2010-2020 circa 40 à 45 woningen.
- Nieuwbouw gericht op diverse doelgroepen: behoud jongeren, voorzien in behoefte oudere dorpsbewoners, ruimte voor terugkeerders, pas daarna op instroom van vestigers.
- Nieuwbouw deels gerealiseerd door marktpartijen, deels door bewoners door middel van kaveluitgifte.
- Hoofdzakelijk grondgebonden woningen, mogelijk zeer kleinschalig appartementencomplex voor ouderen.
- Beperkte uitbreiding zorg- en welzijnsvoorzieningen gecombineerd met bestaand steunpunt.

Welstand
Vanuit de Woningwet, die 1 januari 2002 in werking is getreden, is de gemeenteraad verplicht om een welstandsnota op te stellen, waarin onder andere gebieds- en objectgerichte welstandscriteria opgenomen moeten zijn. Op grond van de Woningwet dient jaarlijks de Welstandsnota te worden geëvalueerd en zodanig aangepast te worden. Over het jaar 2011 heeft in samenwerking met de werkgroep "Welstand" een evaluatie plaatsgevonden van de Welstandsnota 2009. Op basis van de evaluatie en wijzigingen in de wetgeving is de Welstandsnota aangepast.

Op 27 september 2012 is de Welstandsnota 2012 vastgesteld. De welstandnota is opgedeeld in twee delen: deel I “Beeldkwaliteitskaart” en deel II “Gebiedsgerichte criteria en objectcriteria”. In Deel II wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria, waarbij Zundert als afzonderlijk gebied wordt onderscheiden. Binnen Zundert worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die afzonderlijk worden besproken.

De planlocatie is gelegen binnen het gebied “Bebouwing aan historische (ontsluitings)wegen”. Achtmaal is een kerkdorp dat is ontstaan op het kruispunt van de wegen naar Zundert, Wernhout, Nieuwmoer en Roosendaal. Het historische lint (Pastoor de Bakkerstraat) is in ruimtelijk en functioneel opzicht het centrum van het dorp. De bebouwing is overwegend aaneengesloten gebouwd met als bijzonder element de kerk en de bijhorende begraafplaats en pastorietuin. De gebieden direct daar omheen zijn benoemd als “Bebouwing aan (historische) ontsluitingswegen.

Het welstandsniveau dat geldt voor “Bebouwing aan historische (ontsluitings)wegen” is niveau 3. Dit betekent dat het van belang is de aanwezige karakteristieke diversiteit in bebouwing te behouden. Deze diversiteit wordt met name bepaald door de veelal individuele ontwikkelingen over een lange tijdsperiode. Het belangrijkste aandachtspunt bij de onderhavige nieuwe ontwikkeling is de bouwmassa, vorming de situering van de verschillende bouwdelen en de perceellering.

4. TOEKOMSTIG BELEID

4.1 Planbeschrijving

In de kern Achtmaal draagt de hoek Pastoor de Bakkerstraat – Van den Berghstraat niet voor niets de naam "'t Gouwe Pleintje". Functioneel ruimtelijk vormt het pleintje het dorpsmidden met daar om heen of in de directe nabijheid de kerk, bank, winkels en horeca, maar ook de basisschool en het gemeenschapshuis. Decennia lang organisch gegroeid.

Figuur 4 R.K. H. Cornelius

Deze basale ontstaansgeschiedenis vormt de basis voor het formuleren van stedenbouwkundige uitgangspunten ten behoeve van de bouw van de multifunctionele accommodatie. Immers, vanuit de voorstudies heeft de gemeenteraad, mede op advies van de inwoners van Achtmaal, gekozen om op de huidige locatie van het gemeenschapshuis en de basisschool de nieuwe accommodatie te realiseren.

De huidige locatie is een lineair gevormd perceel over de volle lengte ontsloten aan de Van den Berghstraat. De overzijde van deze straat is over de volle lengte bebouwd met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in één en twee bouwlagen met een kap passend binnen de maat en schaal van het dorp. De Van den Berghstraat wordt aan de zijde van de woningen ondersteund door een bomenrij met onderbeplanting en aan de zijde van de locatie door hagen.

De bestaande groenelementen zijn structuur en beeldbepalend voor de directe omgeving en dienen derhalve behouden te blijven en, daar waar mogelijk en stedenbouwkundig wenselijk, verder verstrekt te worden.

De noordelijke zijde van de locatie wordt begrensd door de schitterende pastorietuin met begraafplaats. Een stiltegebied midden in het dorp in de nabijheid van 't Gouwe Pleintje. Rust en drukte gebiedjes, karakteristiek voor Achtmaal. De opgaande beplanting van de pastorietuin vormt een groene coulisse voor de nieuwe ontwikkeling op de onderhavige locatie.

Figuur 5 Pastorietuin

De functie van ’t Gouwe Pleintje rechtvaardigt de ligging van de hoofdentree van het MFA. Daar waar functioneel gewenst, kunnen aan de Van den Berghstraat toegangen komen die een maximale toegankelijkheid waarborgt voor de afzonderlijke functionele onderdelen van het MFA.

Figuur 6 ’t Gouwe pleintje met basisschool op achtergrond

In de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is binnen de bestemming Maatschappelijk een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden. Dit bouwvlak biedt meer dan voldoende ruimte om het Programma van Eisen voor het MFA te realiseren. Om de stedenbouwkundige kleinschalige korrel van bebouwing, alsmede de mate van perceellering in het gebouw te kunnen opnemen is extra ruimte nodig. Met het aangegeven bebouwingspercentage en de goot- en/of bouwhoogte van de bouwdelen wordt, binnen het gewenste stedenbouwkundig, ruimtelijk en functioneel beeld, maximale flexibiliteit geboden.

Parkeren

Uitgangspunt is dat de multifunctionele accommodatie voorziet in haar eigen parkeerbehoefte. Het parkeerterrein ten westen van het gemeenschapshuis met 21 parkeerplaatsen mag in de behoefteberekening worden meegenomen. Het overige deel dient binnen de bestemming Maatschappelijk worden opgelost. Hiervoor is voldoende ruimte op de locatie aanwezig. De op ’t Gouwe Pleintje aanwezige parkeerplaatsen worden niet meegenomen in de parkeercapaciteitberekening. Deze zijn immers voorbehouden aan de commerciële voorzieningen aan de Pastoor de Bakkerstraat.

Onderstaande tabel geeft een beeld van de parkeerbehoefte naar de verschillende functies in het MFA. De “middagbehoefte” is uitgangspunt bij de verdere planvorming en planuitwerking.

	Parkeernorm	Aantal/BVO m^2	Berekening	Middag	Avond
Basisschool	1 per leslokaal	6 leslokalen	6 p.p.	6 p.p.	-
Halen en brengen			7,155	7,155	-
Kinderdagverblijf	0,8 per arbplts	2 arbsplts	1,6 p.p.	1,6 p.p	-
Halen en brengen			1,2	1,2	-
Zorg/arts/ therapeut	2,0 per kamer	1 kamer	2,0 p.p.	2,0 p.p.	2,0 p.p
Dorpshuis	4,0 / 100m bvo	364 m^2 bvo	14,56 p.p.	14,56 p.p.	14,56 p.p
Bibliotheek	0,9 / 100m bvo	35 m^2 bvo	0,32 p.p.	0,32 p.p.	0,32 p.p.
Sporthal	2,5 / 100m bvo	454 m^2 bvo	11,35 p.p.		11,35 p.p.
Woningen goedkoop	0,6 per woning	8	4,8 p.p.	4,8 p.p.	4,8 p.p.
Totaal			**48,98 p.p.**	**37,64 p.p.**	**30,03 p.p.**

Het parkeeronderzoek, gebaseerd op CROW kengetallen en de Nota parkeernormen van de gemeente Zundert, geeft een behoefte aan van 49 parkeerplaatsen. Echter door dubbelgebruik, behoefteverschil tussen de dag- en avondbehoefte, dienen 38 permanente parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Rekening houdende met de reeds 21 aanwezige parkeerplaatsen, dienen nog 17 parkeerplaatsen op de onderhavige locatie te worden gerealiseerd. Hiervoor is op de planlocatie voldoende ruimte aanwezig.

Om mogelijke parkeeroverlast in de Van den Berghstraat te voorkomen worden in ieder geval in de nabijheid van de ingang van de school circa vijf nieuwe parkeerplaatsen in de straat aangelegd. Ook gaat de directie van de basisschool de ouders van hun leerlingen actief informeren om niet te parkeren voor de opritten van de bestaande woningen aan de Van den Berghstraat. Mochten ondanks deze maatregelen ter plaatse toch verkeersonveilige of overlastsituaties ontstaan, dan wordt de politie gevraagd om gericht controles uit te voeren. Ook het plaatsen van klappaaltjes voor de opritten van de woningen aan de overzijde zou dan een oplossing kunnen zijn.

4.2 Beeldkwaliteit

De gemeente Zundert acht zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving in Achtmaal. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de concrete realisatie van dit bestemmingsplan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving voor de kern Achtmaal en in het bijzonder met betrekking tot de beeldkwaliteit voor de Van den Berghstraat.

Gezien de ligging van de locatie aan een historische ontsluitingsweg is het van belang dat nieuwe bouwkundige ingrepen zorgvuldig worden afgestemd op de directe omgeving. Daarnaast is het van belang om aandacht te besteden aan de inrichting van speelplaats, overige buitenruimten en parkeerruimten voor auto’s, stalling voor fietsen en bromfietsen en een zorgvuldige inpassing van reclame- c.q. naamuitingen voor het MFA.

De nieuwbouw van de multifunctionele accommodatie dient te voldoen aan de stedenbouwkundige en ruimtelijk-juridische uitgangspunten verwoord in het onderhavige bestemmingsplan. Het ontwerp van de nieuwbouw voor het MFA zal zich moeten voegen in de kleinschalig gebouwde omgeving van de kern Achtmaal, hetgeen ter advisering voorgelegd zal worden aan de gemeentelijke welstandscommissie.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie in Achtmaal.

5.2 Planverbeelding

Bij het bestemmingsplan is op de planverbeelding aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- gebieds-, functie- en bouwaanduidingen;
- bouwvlakken;
- verklaringen;
- het renvooi behorende bij het plangebied.

De bestemming van de gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleuraanduiding op de planverbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Regels

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

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

<u>Maatschappelijk</u>
Vanwege de flexibiliteit is het gehele plangebied bestemd als “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming is in ieder geval het realiseren van een multifunctionele accommodatie met daarin een basisschool, dorpshuis, gymzaal en peuterspeelzaal mogelijk. Tevens is binnen de bestemming het realiseren van (zorg) woningen en het aanleggen van parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.

Voor het bouwen zijn nadere aanduidingen opgenomen.

6. MILIEU

In het kader van dit bestemmingsplan is een negental milieuaspecten nader onderzocht:
1. Geluid
2. Bodem
3. Archeologie en cultuurhistorie
4. Hinder van bedrijven
5. Externe veiligheid
6. Waterhuishouding
7. Kabels en leidingen
8. Groenstructuur en ecologische waarden
9. Luchtkwaliteit

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

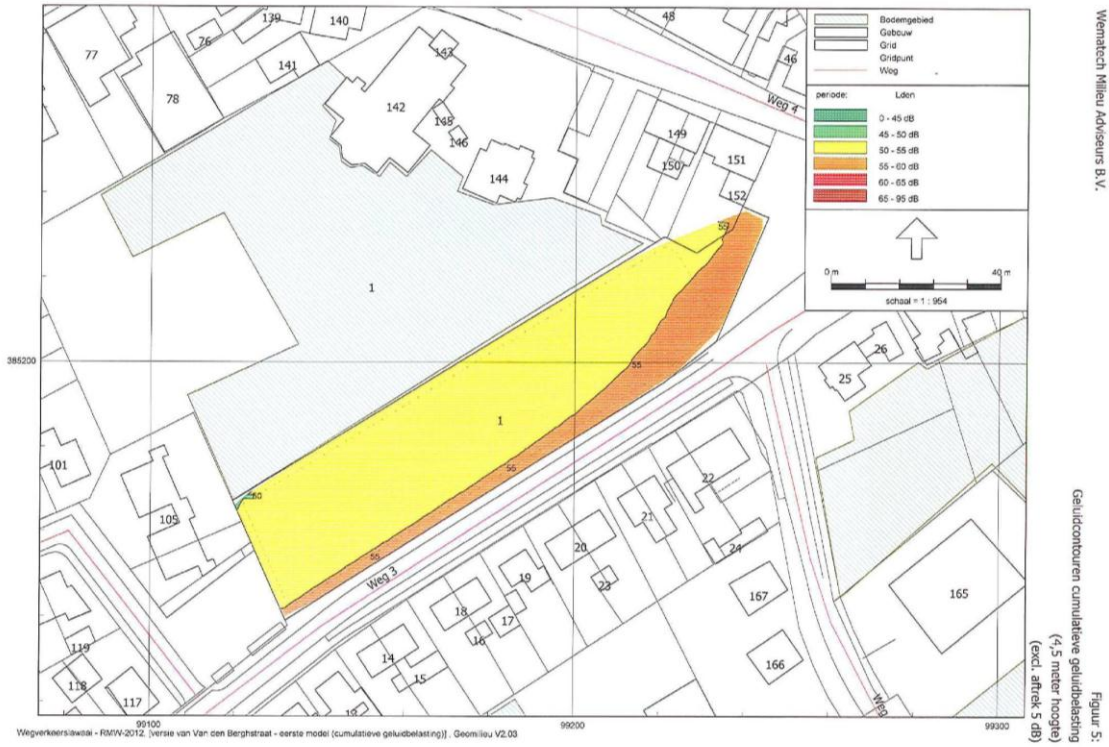
6.1 Geluid

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

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van de Achtmaalseweg en de Griendweg. Deze wegen zijn ter hoogte van het plangebied binnen de bebouwde kom gelegen, bestaan uit 1 of 2 rijstroken en hebben derhalve een zonebreedte van 200 meter. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting mag 58 dB bedragen (art. 82 en 83 lid 1 Wet geluidhinder). Omdat op dit moment slechts een globale indeling van het plangebied bekend is, is er voor gekozen om door Wematech Milieu Adviseurs op 20 september 2012 een akoestisch rapport uitgebracht waarin geluidscontourenkaarten voor de Achtmaalseweg en Griendweg zijn opgesteld.

Hieruit kan worden opgemaakt voor de Achtmaalseweg dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Uit de geluidscontourenkaart voor de Griendweg blijkt dat op een hoogte van 1,5 meter geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde berekend worden. Op een hoogte van 4,5 meter is ter plaatse van een klein deel van het plangebied sprake van een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48dB. In dit deel worden geen geluidsgevoelige functies gerealiseerd, het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet nodig.

In onderstaande figuren zijn de geluidscontourenkaarten weergegeven als gevolg van de cumulatieve geluidbelasting (alle wegen samen incl. 30km wegen). Uit deze kaarten blijkt dat het overgrote deel van het bouwplan een geluidbelasting heeft tussen de 50 en 55dB, wat is te kwalificeren als een redelijk woon- en leefklimaat. Gezien de ligging van de planlocatie in de dorpskern van Achtmaal en in de buurt van enkele doorgaande wegen kan gesteld worden dat akoestisch gezien sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat.



Figuur 7 Geluidscontourenkaarten cumulatieve geluidbelasting

6.2 Bodem

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in september 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de bovengrondmonsters als in het ondergrondmonster geen verhoogde gehaltes van de onderzochte parameters aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In het grondwatermonster van peilbuis 01 is een licht verhoogd gehalte kwik aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. De overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. Aangenomen mag worden dat de aangetroffen licht verhoogde gehaltes in het grondwater geen risico's opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Vanuit milieukundig oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

6.3 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn. Op deze kaart zijn voor de betreffende locatie geen waarden aangegeven.

Archeologie
In september 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. De Beleidsnota Archeologie met bijbehorende beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokkenen bij het planvormingsproces in staat stelt om vooraf, proactief, inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Archeologische Beleidskaart het archeologisch landschap weergegeven.

Het plangebied ligt binnen twee verwachtingsgebieden, namelijk 2 en 7. Dit betekent dat deels een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt en deels een lage archeologische verwachtingswaarde.

Figuur 8 Archeologische beleidskaart Bron: gemeente Zundert

Voor het gebied met de lage archeologische verwachtingswaarde geldt dat een archeologisch onderzoek enkel noodzakelijk is wanneer een m.e.r.-plicht geldt of bij grotere ruimtelijke projecten die groter zijn dan 50.000 meter (5 hectare). Voor het gebied met de hoge verwachtingswaarde geldt dat in principe een archeologisch vooronderzoek verplicht is. In dit geval is de grond echter dusdanig geroerd (div. bebouwing, masten etc) dat de kans uiterst klein is dat ter plaatse waarden worden aangetroffen. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, krijgt het deel van het perceel met de hoge archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2.

Omdat eventuele archeologische waarden pas door de sloop van de bestaande bebouwing toegankelijk worden, wordt gekozen voor archeologische begeleiding.

Cultuurhistorie
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 is terug te vinden dat in de omgeving van het plangebied een rijksmonument staat: de R.K. Kerk H. Cornelius. De waarden van dit monument worden niet aangetast.

6.4 Hinder van bedrijven

Binnen het plangebied voor de MFA worden verschillende functies, zoals onderwijs, dorpshuis en zorgwoningen, mogelijk gemaakt. Van belang is te onderzoeken of in de nieuwe situatie hinder te verwachten is als gevolg van bestaande bedrijven ter plaatse en of de ontwikkeling een belemmering vormt voor de exploitatie en ontwikkeling van deze bedrijven, of de nieuwe functies in het plangebied hinder veroorzaken ter plaatse van de bestaande woningbouw en of de verschillende functies in het plangebied hinder van elkaar ondervinden. Wematech heeft in september 2012 een hiervoor een hinderonderzoek uitgevoerd.

Als uitgangspunt zijn de volgende toekomstige gebruikers genomen:

- Basisschool De wegwijzer
- Dorpshuis St. de Nachtegaal
- Peuterzaal De Blokkendoos
- Kinderopvang
- Bibliotheek
- Gymzaal
- Huisartsen en fysiotherapeuten
- Multifunctionele ruime(s)

Binnen de dorpskern Achtmaal komen direct naast woningen bedrijfsfuncties voor. Daarnaast komen ook andere functies zoals maatschappelijk en Gemengd voor. Hierdoor kan gesteld worden dat in de dorpskern sprake is van een gemengd gebied. Voor de (bestaande) bedrijfsbestemmingen geldt derhalve een maximale richtafstand van 10 meter. Deze hindercirkels vallen niet over het plangebied. Behalve de bedrijfsbestemmingen komen ook de functies Maatschappelijk en Gemengd direct naast woningen voor waardoor in de dorpskern Achtmaal tevens sprake is van een gebied met functiemenging.

Bij functiemenging wordt een andere categorie-indeling gehanteerd dan bij milieuzonering op basis van richtafstanden. De Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit categorie A, B of C met de volgende toelaatbaarheid:

Categorie A:
Activiteiten die zodanig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen –in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereiken.

Categorie B:
Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, achter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zijn bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C:
De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In het plangebied wordt er bewust naar gestreefd om functiemenging mogelijk te maken. Voor de beoogde gebruikers die binnen het plangebied gevestigd kunnen worden is bepaald of voor de activiteiten sprake is van categorie A, B of C.

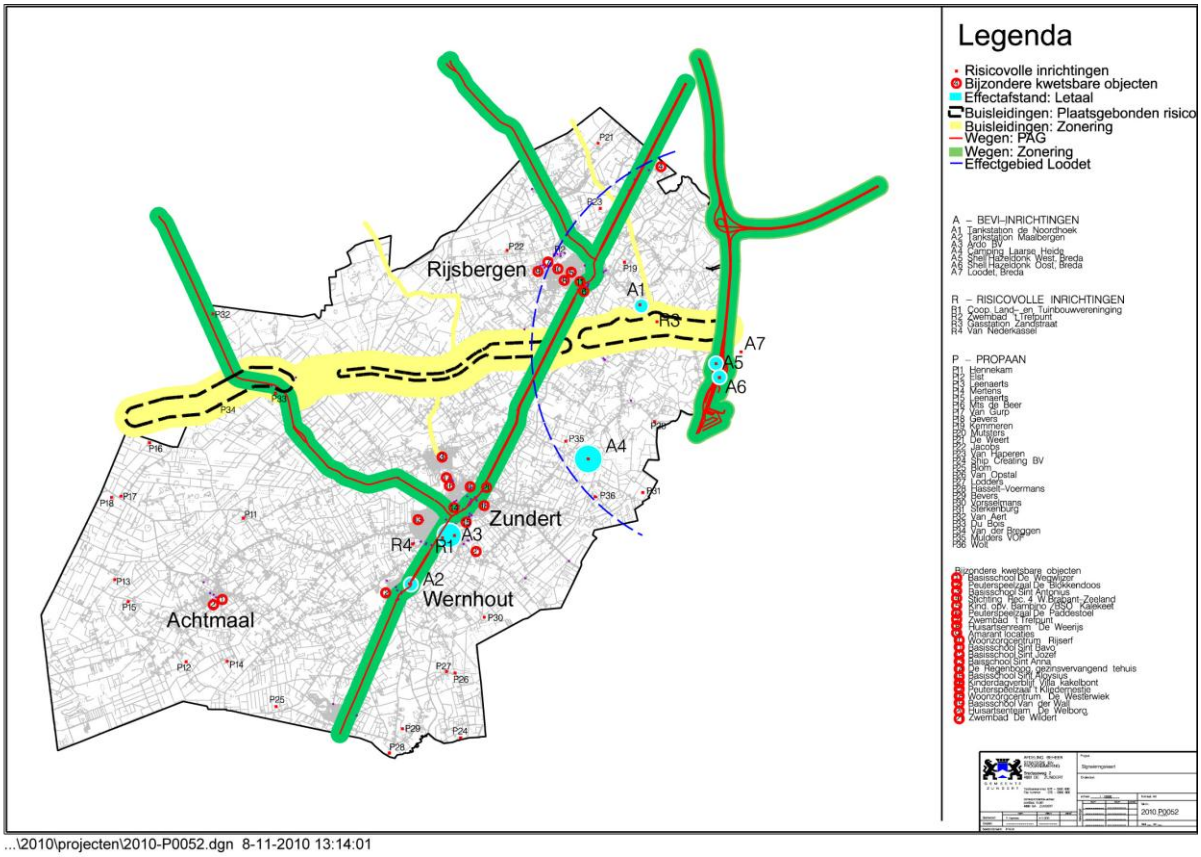
Functie:	SBI-code	Omschrijving	Categorie-indeling
Basisschool	852,8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
Dorpshuis	94991A	Buurt- en clubhuizen	B
Peuterspeelzaal	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
Kinderopvang	8891.2	Kinderopvang	B
Geldautomaat	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
Bibliotheek	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers ed	A
Gymzaal	931F	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
Huisarts/ fysiotherapeuten	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
Multifunctionele ruimte(s)	94991A	Buurt- en clubhuizen	B
Zorgwoningen	871.1	Verpleeghuizen	B

Uit bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de beoogde gebruikers binnen het plangebied in te delen zijn in categorie A en B. Voor functies in categorie A betekent dit dat deze aanpanding met gevoelige objecten gerealiseerd kunnen worden. Categorie B functies dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere gevoelige functies.

6.5 Externe veiligheid

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de invloedgebieden van opgeslagen gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en wegen en spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, worden nieuwe plannen getoetst aan de gemeentelijke signaleringskaart externe veiligheid. Als er nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, moeten deze buiten de PR-contour (minimum afstand) liggen en indien aan de orde; binnen de normen voor het groepsrisico externe veiligheid. Adviesgroep AVIV B.V. heeft in september 2012 een externe veiligheidstoets uitgevoerd.

Met de professionele risicokaart is nagegaan of het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit bleek niet het geval te zijn. Wel vindt over de Achtmaalseweg, gelegen op ongeveer 100m ten noorden van het plangebied, in geringe omvang transport van gevaarlijke stoffen plaats. In 2008 is de omvang van het transport van gevaarlijke stoffen over de getoonde wegen vastgesteld. Over de Achtmaalseweg wordt een beperkte hoeveelheid van brandbaar gas categorie GF3 getransporteerd (en geen transport van brandbare vloeistof). Het aantal transporten GF3 is 36 per jaar. Op de signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Zundert wordt deze weg niet als gezoneerd aangeduid.



...\2010\projecten\2010-P0052.dgn 8-11-2010 13:14:01

Figuur 9 Signaleringskaart externe veiligheid Bron: gemeente Zundert

De beoordeling van de externe veiligheidsrisico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen wordt uitgevoerd conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In deze circulaire wordt beschreven hoe door het toepassen van vuistregels een eerste indruk van het risiconiveau kan worden verkregen.

Voor het groepsrisico geldt dat bij 70 transporten GF3 per jaar en een personendichtheid van 200 per hectare vanaf 10 m afstand van het midden van de weg (tot een afstand dwars op de weg van circa 300 m aan weerszijde van de weg) het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. In de te beoordelen situatie is het aantal transporten GF3 en de personendichtheid, ook na realisatie van het bouwplan, kleiner. Het groepsrisico blijft daarmee aanzienlijk kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Opgemerkt wordt tevens dat de invulling van de planlocatie niet leidt tot een relevante verandering (toename) van het aantal personen dat hier aanwezig zal zijn. Er zal daarom geen sprake zijn van een relevante toename van het groepsrisico door de wijziging van het bestemmingsplan.

<u>Advies Brandweer Midden- en West-Brabant</u>
De brandweer geeft in haar advies van 5 oktober 2012 aan dat het plangebied voorzien dient te worden van een primaire bluswatervoorziening. De primaire bluswatervoorziening dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren

- Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60m^3 per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen
- Brandkranen dienen op een onderlinge afstand van maximaal 80 meter te worden geprojecteerd.

Op verschillende locatie in de Van den Berghstraat zijn ondergrondse brandkranen aanwezig. De definitieve locatie en toegangen van het bouwwerk bepalen of met de bestaande ondergrondse brandkranen aan bovenstaande eisen kan worden voldaan. Indien niet kan worden voldaan aan de genoemde afstanden en capaciteit dient te worden voorziening in een (extra) primaire bluswatervoorziening.

Gezien de functies die in het MFA zijn voorzien, dient de brandweer binnen 8 minuten ter plaatse te zijn. Op basis van een theoretische berekening kan geconcludeerd worden dat de brandweer niet binnen 8 minuten ter plaatse kan zijn. Omdat niet wordt voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 8 minuten dienen aanvullende brandbeveiligingsmaatregelen en/ of gelijkwaardigheidsvoorzieningen te worden getroffen.

De opmerkingen van de brandweer zullen, indien nodig, in het bouwplan worden verwerkt.

6.6 Waterhuishouding

Uitgangspunt van het overheidsbeleid is dat in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure bijzondere aandacht wordt besteed aan het aspect waterhuishouding en riolering. Het beleid is er daarbij in beginsel op gericht om het schone regenwater niet meer af te voeren via de riolering, maar middels infiltratie en/of retentie te bergen op de locatie zelf. Het vervuilde afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het Waterschap toetst in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure of aan dit beleid wordt voldaan. Middels een geohydrologisch onderzoek kan onderzocht worden of een locatie in fysieke zin geschikt is voor infiltratie en/of retentie.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de ‘Keur waterkeringen en oppervlaktewateren, september 2005’ echter aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000m², of voor locaties waar het verhard oppervlak met niet meer dan 2.000m² toeneemt geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden.

Als gevolg van de ontwikkeling van het MFA verandert de oppervlakteverdeling in het plangebied. De verdeling van de oppervlaktes is weergegeven in de onderstaande tabel.

Oppervlaktes	**Huidig m^2**	**Toekomstig m^2**
Verharding (incl. bebouwing)	± 3.152m^2	± 3.860m^2
Onverhard terrein	± 708m^2	-
Totaal	*± 3.860m^2*	*± 3.860m^2*

Het blijkt dat het oppervlak aan verharding/bebouwing met maximaal 708m² toeneemt. Daarbij is er vanuit gegaan dat in de nieuwe situatie het gehele plangebied wordt verhard, hetgeen op dit moment nog niet volledig zeker is.

Indien de ontwikkeling in kwestie een toename in verhard oppervlak van 2.000m² of meer tot gevolg heeft wordt er retentie geëist. De voorgenomen planontwikkeling leidt tot een lagere toename in verhard oppervlak. Het waterschap Brabantse Delta heeft dus (g)een retentie eis voor de toename in verhard oppervlakte binnen de voorgenomen ontwikkeling.

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

Verder zullen tijdens bouw de milieuvriendelijke bouwmaterialen worden gebruikt en het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling. Het waterschap Brabantse Delta heeft op 9 oktober 2012 dan ook een positief wateradvies afgegeven.

6.7 Kabels en leidingen

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

6.8 Groenstructuur en ecologische waarden

Door BTL is in september 2012 een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten van zowel dieren als planten in het kader van de Flora- en faunawet. Hierbij is met name gelet op het voorkomen van nesten van beschermde vogelsoorten en verblijfplaatsen van vleermuizen in de aanwezige bebouwing en bomen.

Gedurende de avond/nacht van 5 september 2012 is een biotooptoets uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Aanvullend is bekeken in hoeverre vleermuizen gebruik maken van het plangebied.

Grondgebonden zoogdieren
Vanwege de aanwezige verhardingen en de ligging in het plangebied heeft het plangebied zelf weinig betekenis voor soorten uit deze soortgroep. In de aanwezige bomen in het plangebied zijn geen nesten aangetroffen van de eekhoorn. In de aangrenzende beplanting ten noorden van het plangebied, is het goed mogelijk dat soorten voorkomen als bosmuis en egel (beide tabel 1 van de Flora- en faunawet). In de bomen aangrenzend aan het plangebied zijn eveneens geen nesten gevonden van de eekhoorn.

Vleermuizen
Gedurende de biotooptoets zijn de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger waargenomen. Beide soorten zijn typische gebouwbewoners. De laatvlieger is enkel kort overvliegend waargenomen. Aan de noordzijde van het plangebied en in het aangrenzende deel van de beplanting zijn gedurende nagenoeg de gehele avond meerdere baltsende dieren (minimaal 5 exemplaren) waargenomen. In de directe omgeving zijn ook waarnemingen gedaan van baltsende dieren, maar in beduidend lagere dichtheden (slechts enkele individuen).

Op de site Waarneming.nl is een waarneming bekend van de grijze grootoorvleermuis. Het betreft een vondst van een dood exemplaar direct ten noorden van het plangebied. Deze soort maakt met name gebruik van zolderruimten gedurende de zomer- en kraamperiode en van grotten en kelders gedurende de winterperiode. Om deze reden is de aanwezige bebouwing in het plangebied niet interessant voor deze soort. Vaste rust- en verblijfplaatsen komen mogelijk wel in de directe omgeving voor.

Boombewonende soorten vleermuizen zijn niet waargenomen gedurende de biotooptoets. In de aanwezige bomen in het plangebied zijn geen openingen waargenomen in de vorm van holten en scheuren, waarin vleermuizen kunnen verblijven. Dergelijke openingen zijn mogelijk wel aanwezig in de bomen in het perceel ten noorden van het plangebied.

Vogels
De bescherming van vogels is gericht op de aan- of afwezigheid van broedgevallen. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Omdat voor deze soorten geldt dat het nest eenmalig wordt gebruikt, vallen dergelijke nesten alleen tijdens het gebruik van vogels onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig, mits het nest is verlaten. In de aanwezige zomereik op het schoolplein is een (verlaten) nest van een houtduif waargenomen. Nesten van de houtduif zijn ook in de bomen in het perceel ten noorden van het plangebied aangetroffen. Voor deze soort geldt het bovenstaande.

Overige soortgroepen
Beschermde soorten uit de overige soortgroepen zijn niet waargenomen of te verwachten in het plangebied. Vanwege de ligging in het plangebied en omdat het overgrote deel is verhard, ontbreekt geschikt leefgebied voor de meeste soorten.

Onderzoeksconclusies
In en rondom het plangebied komen in het kader van de Flora- en faunawet zwaarder beschermde soorten voor. Het betreft hierbij de soortgroep vleermuizen, waarvoor aanvullend onderzoek nodig is.

Vleermuizen maken gebruik van een netwerk van bebouwing en wisselen met regelmaat van verblijfplaats. Om deze reden is één veldbezoek niet afdoende om de betekenis voor het plangebied voor deze soort volledig vast te stellen. Aanvullend onderzoek is nodig om te achterhalen in hoeverre de geplande ontwikkeling effect heeft op de gewone dwergvleermuis en eventueel andere soorten vleermuizen.

Daarnaast wordt vanaf het najaar 2012 tot medio 2013 het volledige onderzoek volgens het vleermuisprotocol uitgevoerd. Daarnaast dient voorafgaand aan de sloop de bebouwing ongeschikt te worden gemaakt voor vleermuizen en is het nodig om in de toekomstige bebouwing geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aan te brengen. Al deze maatregelen dienen in een activiteitenplan te worden vastgelegd.

6.9 Luchtkwaliteit

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

De “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” wijst een aantal categorieën van gevallen aan die in elk geval als “niet in betekenende mate” worden aangemerkt in de zin van artikel 5.16, vierde lid, van de Wet milieubeheer. Hiermee wordt voorkomen dat voor bepaalde projecten waarvan op voorhand gesteld kan worden dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit een uitgebreide toetsing aan de grenswaarden plaats dient te vinden.

In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” zijn woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten, aangewezen als “niet in betekenende mate” bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarbij is door het voormalig ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport ‘Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten’ van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1500 woningen x 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Door Wematech Milieu Adviseurs is in september 2012 een beschouwing van de luchtkwaliteit uitgevoerd. In nieuwe situatie zullen de verkeersbewegingen met voertuigen veruit de meest relevante bronnen zijn. Om de gevolgen voor de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen is beoordeeld welke verkeersgeneratie te verwachten valt als gevolg van de ontwikkeling.

Als gevolg van de planontwikkeling mag een verkeersgeneratie van maximaal 366 motorvoertuigbewegingen per weekdag verwacht worden, waarbij de feitelijke toename ten opzichte van de bestaande situatie 81 motorvoertuigbewegingen betreft.

Wanneer dit wordt vergeleken met de bepalingen in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) mag worden geconcludeerd dat zowel het totaal van 366 motorvoertuigbewegingen als enkel de toename van 81 voertuigbewegingen niet in verhouding staat tot de verkeersintensiteit van 3900 voertuigbewegingen die op grond van de Regeling nog wordt aangemerkt als NIBM. Hoewel het in onderhavige situatie geen woningbouwproject betreft, kan gezien het aantal voertuigbewegingen gesteld worden dat het bouwplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteitsaspecten wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

6.10 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 beoogde activiteiten binnen het plangebied vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. beoordeling of m.e.r. –plicht is niet benodigd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het wijzigingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De Multifunctionele Accommodatie in Achtmaal wordt ontwikkeld door Thuisvester. Investeringen vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk. Tussen de gemeente en Thuisvester is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere is bepaald dat initiatiefnemer eventuele kosten voor planschade op zich neemt.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening paragraaf 1.3 “Voorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg.

De vooraankondiging is op 1 februari 2012 geplaatst in de Zundertse Bode en op 2 februari 2012 in de Staatscourant. Ook is van de voorbereiding kennis gegeven op de gemeentelijke website.

8.2 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

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

8.3 Resultaten vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de Provincie Noord-Brabant, de brandweer Midden- en West-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Zij hebben allen een vooroverlegreactie gegeven.

<u>Provincie Noord-Brabant</u>
De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:
Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant niet aangepast.

<u>Brandweer Midden- en West-Brabant</u>
De brandweer geeft aan dat uit het oogpunt van externe veiligheid en bereikbaarheid geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

Verder geven zij aan dat het plangebied voorzien dient te worden van een primaire bluswatervoorziening. De primaire bluswatervoorziening dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren
- Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60m^3 per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen
- Brandkranen dienen op een onderlinge afstand van maximaal 80 meter te worden geprojecteerd.

Op verschillende locatie in de Van den Berghstraat zijn ondergrondse brandkranen aanwezig. De definitieve locatie en toegangen van het bouwwerk bepalen of met de bestaande ondergrondse brandkranen aan bovenstaande eisen kan worden voldaan. Indien niet kan worden voldaan aan de genoemde afstanden en capaciteit dient te worden voorziening in (extra) een primaire bluswatervoorziening.

Gezien de functies die in het MFA zijn voorzien, dient de brandweer binnen 8 minuten ter plaatse te zijn. Op basis van een theoretische berekening kan geconcludeerd worden dat de brandweer niet binnen 8 minuten ter plaatse kan zijn. Omdat niet wordt voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 8 minuten dienen aanvullende brandbeveiligingsmaatregelen en/ of gelijkwaardigheidsvoorzieningen te worden getroffen.

Reactie gemeente:
De opmerkingen van de brandweer zijn in het bestemmingsplan verwerkt en zullen, indien nodig, ook in het bouwplan worden opgenomen.

<u>Waterschap Brabantse Delta</u>
Het waterschap Brabantse Delta verzoekt om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven zij een positief wateradvies.

Reactie gemeente:
De opmerkingen van het waterschap zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

8.4 Ter inzage legging

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

8.5 Resultaten ter inzage legging

Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ontvangen. Voor de zienswijze en het standpunt van de gemeente wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen die als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 1

Gemeente Zundert
De heer T. Van Oosterhout
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Uw brief van	:	25 september 2012
Uw kenmerk	:	
Ons kenmerk	:	*12UT012066*
Barcode	:	*12UT012066*
Behandeld door	:	de heer G. Hendrickx
Doorkiesnummer	:	076 564 15 42
Datum	:	9 oktober 2012
Verzenddatum	:	

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan MFA te Achtmaal

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 25 september 2012 heeft u voorontwerp bestemmingsplan MultiFunctionele Accomodatie te Achtmaal toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer G. Hendrickx van het waterschap. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 076 564 15 42.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 2

Midden en West Brabant

BRANDWEER

Gemeente Zundert
Afdeling Beheer Openbare Ruimte
Cluster vergunningverlening
De heer T. van Oosterhout
Postbus 10001
4880 GA Zundert

Cluster Etten-Leur, Rucphen, Zundert
Wipakker 8
Etten-Leur
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (013) 532 63 26
info@brandweermwb.nl
www.brandweermwb.nl

Datum	5 oktober 2012	Behandeld door	Gert Castelijn
Onze referentie	U12.002916	Doorkiesnummer	(076) 5024093
Uw referentie		E-mail	gert.castelijn@brandweermwb.nl
Uw aanvraag van	25 september 2012	Onderwerp	Brandveiligheidsadvies voorontwerpbestemmingsplan Berghstraat Achtmaal

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 25 september 2012 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan MFA Berghstraat Achtmaal. Uw verzoek is door ons beoordeeld op brandveiligheid. In de bijlage treft u het brandweeradvies aan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Gert Castelijn, bereikbaar op bovenstaand doorkiesnummer.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
sectorhoofd Risicobeheersing,

i.o.

Jack Suijkerbuijk

Bijlage: Brandveiligheidsadvies

Brandveiligheidsadvies

Ten behoeve van de inhoudelijke toetsing is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Plankaart bestemmingsplan "MFA Achtmaal"; kenmerk S/12.021.00; blad B001 d.d. 25-09-2012;
- Toelichting "MFA Achtmaal" kenmerk S/12.021.00 d.d. 25 september 2012;
- Regels "MFA Achtmaal";
- Onderbouwing Externe Veiligheid behorende bij bestemmingsplan "MFA Achtmaal";
- Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant en
- Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid uitgegeven door NVBR.

Externe veiligheid:
In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf externe veiligheid opgenomen. Gezien het ontbreken van risicobronnen in de nabijheid van het project zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk vanuit externe veiligheid.

Bereikbaarheid:
De locatie is vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Er zijn geen nadere maatregelen, tot aan het plangebied, ten behoeve van de bereikbaarheid noodzakelijk.

Bluswatervoorziening:
Het plangebied dient te worden voorzien van primaire bluswatervoorziening[1]. De primaire bluswatervoorziening dient aan onderstaande eisen te voldoen:

- Na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren.
- Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m^3 per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.
- Brandkranen dienen op een onderlinge afstand van maximaal 80 meter te worden geprojecteerd.

Op verschillende locaties in de Van de Berghstraat zijn ondergrondse brandkranen aanwezig. De plankaart behorende bij de aanvraag is een weergave van het plangebied. Hierbij is nog niet bekend waar en op welke wijze de bouwwerken worden gesitueerd. De locatie van het bouwwerk en de toegangen tot het bouwwerk bepalen of met de bestaande ondergrondse brandkranen (primaire bluswatervoorziening) kan worden voldaan aan bovenstaande eisen. Indien niet kan worden voldaan aan de genoemde afstanden en capaciteit dient te worden voorzien in een primaire bluswatervoorziening.

Opkomsttijd brandweer:
Globaal is de opkomsttijd te definiëren als de tijd tussen het moment dat een incident wordt gemeld bij de meldkamer en het moment dat de brandweer ter plaats is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument 'dekkingsplan' Brandweer Midden- en West-Brabant. In dit besluit/beleid is voor alle gebouwtypen bepaald wat de maximale opkomst mag bedragen. Bij de MFA[2] te Achtmaal dient de brandweer binnen 8 minuten ter plaatse te zijn. Op basis van een theoretische berekening door de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant is gesteld dat de brandweer vanuit de brandweerkazerne Zundert niet binnen 8 minuten ter plaatse kan zijn (dagsituatie 12:03 minuten & overige situaties 11:52 minuten). Omdat niet wordt voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 8 minuten dienen aanvullende brandveiligheidsmaatregelen en/of gelijkwaardigheidsvoorzieningen te worden getroffen.

[1] Bij bebouwingssoorten waarbij volgens de handleiding Brandweerzorg en Technische hulpverlening voor de eerste inzet 1 tankautospuit wordt gehanteerd en waarbij de brandpreventieve voorzieningen blijvend zijn gegarandeerd, kan worden volstaan met een capaciteit van 30 m^3 per uur.
[2] Er is sprake van ondermeer de volgende gebouwfuncties: onderwijs < 12 jaar, kinderdagverblijf en zorg.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 3

Provincie Noord-Brabant

Gemeente Zundert
Reg nr: 2012/15608
Behandelaar: projecten
Ingekomen: - 8 OKT. 2012
Class code: CC - 1.731.21
Aantekening:

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Het college van burgemeester en
wethouders van Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

VERZONDEN 8 OKT. 2012

Onderwerp
Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'MFA Achtmaal'

Datum
3 oktober 2012
Ons kenmerk
C2094798/3282508
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
G.A.M. v.d. Broek
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
Telefoon
(073) 681 27 83
Fax
(073) 680 76 45
Bijlage(n)
-
E-mail
gvdbroek@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'MFA Achtmaal'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerpplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 4

Aanvullend archeologisch advies
MFA te Achtmaal, gemeente Zundert

De gemeente Zundert heeft ondergetekende archeologisch advies gevraagd met betrekking tot de ontwikkelingen bij de MFA (multifunctionele accommodatie) te Achtmaal.

Het plangebied ligt ten noordwesten van de Van den Berghstraat in Achtmaal. Binnen het plangebied zijn verschillende voorzieningen aanwezig zoals een dorpshuis en de bibliotheek. Het plan betreft de bouw van een multifunctionele accommodatie (MFA) waarbinnen o.a. een basisschool, gemeenschapshuis en (zorg-)woningen zullen worden geplaatst. De huidige bebouwing zal eerst gesloopt worden en vervolgens zal op de zelfde locatie nieuwbouw komen.

Het plangebied is grotendeels gelegen in een Archeologisch waardevol gebied 2 met een hoge archeologische **waarde** (paars). Archeologische waarden zijn reeds vastgesteld en hangen samen met de oude dorpskern van Achtmaal. Bodemingrepen mogen hier in principe alleen plaats vinden als deze niet groter zijn dan 100 m2 en dieper gaan dan 40 cm –Mv. In het zuidelijke deel van het plangebied is een zone gelegen met een lage archeologische verwachtingswaarde (gebied 7) Dit gedeelte is niet onderzoeksplichtig.

Vanwege bovenstaande verwachtingen heeft de paarse noordelijke zone van het plangebied in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (WRA) gekregen met bijbehorende planregels ter bescherming van (mogelijk) aanwezige archeologische resten. Indien de vrijstellingsgrenzen overschreden worden, dan dient men rekening te houden met archeologie, d.w.z. de archeologische resten behouden in de bodem, of ze veilig te stellen middels onderzoek. Het rapport wat hiervoor overlegd wordt aan de gemeente Zundert, dient de gemeente in staat te stellen een selectiebesluit te nemen aangaande nut en/of noodzaak voor vervolgonderzoek of vrijgave m.b.t. het aspect archeologie.

Regio West-Brabant, postadres: postbus 503, 4870 AM Etten-Leur.
Contactpersoon: L. Weterings-Korthorst, 076-5027229, leonie.weterings@west-brabant.eu

Aanvullend archeologisch advies
MFA te Achtmaal, gemeente Zundert

De gemeente Zundert heeft aan ondergetekende gevraagd of archeologisch onderzoek noodzakelijk is ter hoogte van het bestaande gebouw vanwege een reeds geroerde bodem. Ter ondersteuning van deze vraag heeft de gemeente Zundert bouwtekeningen uit de jaren zestig aangeleverd en de toekomstig plannen (begane grond optie 3). Uit de bouwplannen blijkt dat de fundering ca. 70 cm –Mv zijn aangelegd. Dit betreft zowel de funderingpalen als de funderingsvloer.
Gezien de archeologische laag vanaf ca. 40 cm –Mv wordt verwacht en er ook geen dikke beschermende enkeerdgronden aanwezig zijn binnen het plangebied, is de verwachting dat archeologische resten onder de bestaande bebouwing niet meer intact aanwezig zullen zijn. Dit betekend dat archeologisch onderzoek voor de bouw van de MFA **niet noodzakelijk** is wanneer op dezelfde contouren gebouwd zal worden.
Wij adviseren echter wel om de dubbelbestemming Waarde-Archeologie binnen het plangebied te handhaven voor het overige delen van het plangebied welke niet bebouwd zijn zoals parkeerplaatsen, schoolplein en groenvoorziening. Archeologische waarden binnen dit deel van het plangebied zijn waarschijnlijk nog wel intact in de bodem aanwezig. Nogmaals, vanwege de paarse contour gaat het niet om een archeologische verwachting, maar aanwezige waarden.

Dit advies is gebaseerd op de huidige bouwplannen (6-11-2012 / 1107 - begane grond optie 3 – V0 01), Bij verandering van deze plannen kan ook binnen onderhavig advies verandering optreden.

Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met Floor Timmermans 076-5027215 of floor.timmermans@west-brabant.eu of met ondergetekende.

Etten-Leur, 7 november 2012
Leonie Weterings-Korthorst
Senior Regioarcheoloog en contactpersoon

Regio West-Brabant, postadres: postbus 503, 4870 AM Etten-Leur.
Contactpersoon: L. Weterings-Korthorst, 076-5027229, leonie.weterings@west-brabant.eu

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 5

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"MFA Achtmaal"

1. Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) in de kern Achtmaal. In de MFA komen verschillende functies, zoals een basisschool, gemeenschapshuis en (zorg-) woningen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het huidige bestemmingsplan "Kern Achtmaal" uit 2011 staat de ruimtelijke ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken, is het onderhavige ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Mfa Achtmaal" heeft van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.
Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal is één zienswijze naar voren gebracht.

In voorliggende Nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijze besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Tot slot wordt in hoofdstuk 3 een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

2. Zienswijzen

Familie de Jong, Van den Berghstraat 5, 4885 AE Zundert

De zienswijze is per e-mail ingekomen op 22 november 2012. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

1. *Reclamant is op grond van de tekening bezorgd dat vroegere tijden terugkomen, waarbij te pas en te onpas in de Van den Berghstraat wordt geparkeerd. Daar komt nog bij dat de uitgang van de school nu door alle klassen wordt gebruikt, rechtstreeks naar de straat en er een ophoping ontstaat van het halen en brengen op één plaats. Op dit moment is het verdeeld over twee plaatsen. Reclamant stelt voor om de parkeerplaatsen dichter bij het schoolplein te realiseren en heeft uitgelegd welke mogelijkheden zij ziet.*

   Reclamant heeft, samen met haar buurvrouw, de zienswijze toegelicht tijdens de informatieavond op 21 november 2012 in dorpshuis De Nachtegaal te Achtmaal. Reclamant voorziet dat haar uitrit geblokkeerd zal worden door auto's van ouders die hun kinderen naar school brengen, of komen ophalen. Later is telefonisch door de gemeente voorgesteld of reclamant het op prijs zou stellen als er klappaaltjes op de scheiding van de oprit en rijbaan zouden komen, maar dat was niet nodig, want volgens reclamant werd er in het verleden niet op de opritten geparkeerd, maar op straat voor de opritten.
   De architect heeft onderzocht of het mogelijk is dat de woningen in het plan naar het westen zouden worden verplaatst en dat er parkeerplaatsen tussen de school en de woningen zouden worden aangelegd. Gebleken is echter dat dit ten koste gaat van twee woningen en dat kan het project financieel niet dragen.
   Om toch tegemoet te komen aan het verzoek zijn de volgende oplossingen mogelijk:
   - Voor de woningen in het plan worden circa 5 parkeerplaatsen ingepast;
   - De directie van De Wegwijzer heeft toegezegd actief de ouders te informeren om niet te parkeren voor de opritten van de bestaande woningen aan de Van den Berghstraat. Dit is mondeling tijdens de informatieavond toegezegd;
   - Op projectbasis is het mogelijk om de politie te laten controleren op fout parkeren. Dit zal naar verwachting leiden tot afname van de parkeeroverlast;
   - Mocht er op de opritten worden geparkeerd, dan kunnen alsnog klappaaltjes worden aangeboden aan de bewoners van de Van den Berghstraat.

   Om deze reden is in de toelichting de paragraaf inzake verkeer en parkeren aangepast.

   <u>De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.</u>

3. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden noodzakelijk geacht.

Afgezien van kleine technische wijzigingen is het bouwvlak op de verbeelding verkleind. In het ontwerpbestemmingsplan was vanwege de onduidelijkheid van het bouwplan een ruim bemeten bouwvlak opgenomen. Omdat er nu meer duidelijkheid is over het bouwplan, is het bouwvlak daarop aangepast.
In het advies van de senior regioarcheoloog d.d. 7 november 2012 wordt aangegeven, dat de verwachting is dat archeologische resten onder het bestaande schoolgebouw niet meer intact aanwezig zullen zijn. Derhalve kan ter plaatse van het bestaande schoolgebouw de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' van de verbeelding worden verwijderd.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 6

Voorstel aan de raad

Datum Raadsvergadering: *(in te vullen door griffie)*
Registratienummer:
Agendapunt: *(in te vullen door griffie)*

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "MFA Achtmaal"

Algemene gegevens

Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	**Begrotingswijziging**	Nee
Product	Ruimtelijke ontwikkeling	**Portefeuillehouder**	Weth. J. de Beer

Aan de raad,

Samenvatting

Het bestemmingsplan "MFA Achtmaal" is bedoeld om de voorgenomen ontwikkeling van Woningcorporatie Thuisvester betreffende de multifunctionele accommodatie (MFA) in de kern Achtmaal mogelijk te maken. De MFA, zoals deze wordt voorgesteld conform het vastgestelde Programma van Eisen, past niet in het vigerende bestemmingsplan "Kern Achtmaal". Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen. Ten behoeve van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012 ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Op 21 november 2012 is een informatiebijeenkomst gehouden ten behoeve van het bestemmingsplan "MFA Achtmaal". Deze avond is bezocht door circa 40 personen, waarbij de reacties overwegend positief waren.
Tijdens de terinzagetermijn van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren te brengen bij de gemeenteraad. In totaal is er één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.
Daarnaast wordt een aantal ambtelijke wijzigingen noodzakelijk geacht. Deze wijzigingen hebben geen betrekking op het provinciaal beleid, zodat een verzoek kan worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om te verklaren dat er geen bezwaar is tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit.
Door het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst inzake de grondexploitatie en planschade is de gemeente gevrijwaard van alle kosten die de gewenste ontwikkeling met zich mee brengt.

Inleiding

Aanleiding

Op 9 oktober 2012 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan "MFA Achtmaal". Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van diverse maatschappelijke voorzieningen en maximaal 8 woningen in eerste instantie in combinatie met een zorgaanbod. Woningbouwcorporatie Thuisvester is de initiatiefnemer van dit project.
Het ontwerpbestemmingsplan "MFA Achtmaal" heeft ter inzage gelegen van 25 oktober 2012 tot en met 5 december 2012. Tijdens de terinzagetermijn is in totaal één zienswijze ingediend, welke heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Doelstelling
Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling valt binnen programma 3 'Ontwikkeling openbare ruimte' en binnen de doelstelling "het komen tot een goede ruimtelijke indeling van het gemeentelijk grondgebied binnen de bebouwde kom". Onderhavige ontwikkeling draagt direct bij aan het realiseren van de eerder genoemde doelstellingen uit de Programmabegroting 2011-2014.
De hoofddoelstelling van het programma Maatschappij in de programmabegroting 2011-2014 is het stimuleren van de betrokkenheid en participatie van alle inwoners en hiervoor de randvoorwaarden scheppen. Eén van de randvoorwaarden voor het bereiken van deze hoofddoelstelling is het faciliteren van adequate voorzieningen, dit geldt zeker ook voor onderwijshuisvesting. Basisschool de Wegwijzer zal met de realisatie van de MFA weer beschikken over adequate huisvesting. Tevens wordt met de realisatie van de MFA invulling gegeven aan doelstellingen met betrekking tot voorschoolse educatie, maatschappelijke participatie en leefbaarheid.

Verantwoordelijkheid raad
Op basis van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan (on-)gewijzigd vast te stellen.
In artikel 6.12 Wro is geregeld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt bij vaststelling van een bestemmingsplan. Indien er in een bestemmingsplan geen aanleiding is tot kostenverhaal middels een exploitatieplan, kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant kan verzocht worden te verklaren dat er geen bezwaar is tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Dit verzoek dient echter in het vaststellingsbesluit te worden gemeld.

Onderbouwing

Zienswijzen
Tijdens de terinzagetermijn is één zienswijze ontvangen, ingekomen op 22 november 2012.
De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijk voorgeschreven termijn en gelet hierop ontvankelijk. De behandeling van de zienswijze, het standpunt van de gemeente en de ambtelijke wijzigingen zijn verwoord in de 'Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "MFA Achtmaal"' welke is opgenomen in de bijlagen.
De zienswijze richt zich met name op het onderwerp parkeren. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is een aantal oplossingen mogelijk die in de Nota van zienswijzen zijn verwoord. Naar aanleiding van de zienswijze wordt in de toelichting van het bestemmingsplan de paragraaf inzake verkeer en parkeren aangepast.

Ambtshalve wijzigingen
Afgezien van kleine technische wijzigingen is het bouwvlak op de verbeelding verkleind. In het ontwerpbestemmingsplan was vanwege de onduidelijkheid van het bouwplan een ruim bemeten bouwvlak opgenomen. Omdat er nu meer duidelijkheid is over het bouwplan, is het bouwvlak daarop aangepast.
In het advies van de senior regioarcheoloog d.d. 7 november 2012 wordt aangegeven, dat de verwachting is dat archeologische resten onder het bestaande schoolgebouw niet meer intact aanwezig zullen zijn. Derhalve kan ter plaatse van het bestaande schoolgebouw de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' van de verbeelding worden verwijderd.

Samenwerkingsovereenkomst inzake grondexploitatie en planschade
Op 2 november 2012 is de samenwerkingsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro met Woningcorporatie Thuisvester gesloten en goedgekeurd door de Raad van Toezicht van Thuisvester op 28 november 2012.

Door het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst is het verplichte kostenverhaal (op basis van artikel 6.12, lid 2, sub a Wro) van met name de voor de ontwikkeling benodigde civiele werkzaamheden 'anderszins' verzekerd. Omdat ook aan de overige wettelijke vereisten wordt voldaan, is het in dit geval niet nodig om door uw gemeenteraad een exploitatieplan te laten vaststellen. Hiertoe dient overigens op grond van de Wro expliciet besloten te worden.
In de samenwerkingsovereenkomst is tevens een planschadeverhaalovereenkomst opgenomen waarin afspraken zijn gemaakt over de afhandeling van eventueel inkomende planschadeverzoeken als gevolg van het wijzigen van het planologisch regime. De gemeente heeft daarmee het planschaderisico neergelegd bij Woningcorporatie Thuisvester.

Verzoek eerdere bekendmaking
Op grond van artikel 3.8 lid 6 Wro dient het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. De reden daarvoor is dat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant dan meer tijd hebben om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Als de wijzigingen echter geen betrekking hebben op provinciaal beleid, hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant aangegeven, dat een verzoek kan worden ingediend om te verklaren dat er geen bezwaar is tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Dit verzoek moet echter wel in het vaststellingsbesluit worden gemeld. De wijzigingen in bestemmingsplan "MFA Achtmaal" hebben geen betrekking op provinciaal beleid. Daarom wordt voorgesteld middels bijgevoegde conceptbrief een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om te verklaren dat er geen bezwaar is tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Risico's

Niet van toepassing.

Consequenties voor de middelen:

Door het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst inzake de grondexploitatie en planschade is de gemeente gevrijwaard van alle kosten die de gewenste ontwikkeling met zich mee brengt.

Voorstel

1. De 'Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "MFA Achtmaal"' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "MFA Achtmaal", als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannummer NL.IMRO.0879.BPmfaachtmaal-VS01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0879.BPmfaachtmaal-VS01.dwg;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Vervolg

Planning

Na publicatie wordt het plan zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt de mogelijkheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend – op het moment dat op dat verzoek is beslist.

Op grond van de subsidiebeschikking van de provincie moet het casco van het project op 1 maart 2014 gereed zijn, maar op grond van de subsidiebeschikking van de Regio Westbrabant, moet het casco gereed zijn op 31 december 2013. Aan de Regio is gevraagd of aansluiting gezocht kan worden bij de planning van de provinciale subsidie. Concreet is voorgesteld of het slaan van de eerste paal als subsidievoorwaarde kan worden gehanteerd, of een onomkeerbare gunning van het werk. Hierop is nog geen besluit genomen.

Inmiddels is gebleken dat er een groot draagvlak is voor het realiseren van de acht zorgwoningen naast de MFA in plaats van op de MFA. Dit heeft echter gevolgen voor de fasering van het werk. Zowel De Nachtegaal, als Surplus zullen dan tijdelijk naar een ander onderkomen moeten verhuizen. Aan de provincie is voorgelegd of er binnen de subsidiebeschikking de mogelijkheid is om de woningen later te realiseren. Daardoor hoeven De Nachtegaal en Surplus niet tijdelijk te verhuizen. Hierover is ten tijde van het opstellen dit voorstel nog geen uitsluitsel ontvangen. Veiligheidshalve houdt Woningcorporatie Thuisvester daarom in de planning voorlopig nog vast aan de huidige data: 31 december 2013 en 1 maart 2014.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "MFA Achtmaal ";
2. Kopie ingediende zienswijze;
3. Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "MFA Achtmaal";
4. Conceptbrief aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoek verklaring van geen bezwaar eerdere bekendmaking.

Zundert, <datum B&W> *(in te vullen door bestuurszaken)*
burgemeester en wethouders van Zundert,

de secretaris,	de burgemeester,
ing. F.J.J. Priem	L.C. Poppe-de Looff

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 7

Raadsbesluit d.d. 31-01-2013

Registratienummer: 2012/18244

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "MFA Achtmaal"

Algemene gegevens

Reg.nr. raadsvoorstel	2012/18243	**Begrotingswijziging**	Nee
Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	**Portefeuillehouder**	Weth. J. de Beer
Product	Ruimtelijke ontwikkeling	**Openbaar**	Ja

De raad van de gemeente Zundert;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11-12-2012;

gehoord het advies van de commissie Grondgebied d.d. 15-01-2013;

gelet op de betreffende bepalingen in de Gemeentewet;

besluit:

1. De 'Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "MFA Achtmaal"' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "MFA Achtmaal", als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannummer NL.IMRO.0879.BPmfaachtmaal-VS01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0879.BPmfaachtmaal-VS01.dwg;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 31-01-2013

De raad voornoemd.

De griffier, De voorzitter,

drs. J.J. Rochat L.C. Poppe-de Looff

DHONDT
stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

Baronielaan 23
4818 PA Breda
Telefoon: 076 - 5229520
Telefax : 076 - 5202422
E-mail : info@dhondt.nl
Website: www.dhondt.nl

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.
Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.