

Toelichting

bestemmingsplan “Ruimte voor ruimte woningen Nieuwmoerseweg te Achtmaal”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2016-01-12
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPnieuwmoerseweg-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte woningen Nieuwmoerseweg te Achtmaal'
Opdrachtgever:	C. van Bedaf Past. De Bakkerstraat 15 4885 AK Achtmaal
Ontwerp:	 <i>Minnelingsebrugstraat 4a</i> <i>4885 KP ACHTMAAL</i> <i>Tel: 076-5990340</i> <i>Fax: 076-5984675</i> www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	090400
Rapportnummer	090400.01
Datum:	12 januari 2016
Status:	vastgesteld
Voorontwerp:	n.v.t.
Ontwerp:	6 juli 2015 t/m 16 september 2014
Definitief:	--

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	Beschrijving plangebied	7
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Functionele structuur	10
2.4	Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	13
3.1	Bouwplan	13
3.2	Ruimtelijke structuur	13
3.3	Functionele structuur	13
3.4	Stedenbouwkundig ontwerp	13
3.5	Beeldkwaliteit	14
Hoofdstuk 4	Beleidskader	17
4.1	Europees- en rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 5	Planuitgangspunten	28
5.1	Ontstaansgeschiedenis	28
5.2	Milieu- en overige aspecten	29
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	37
6.1	De bestemmingen	37
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
Bijlagen		
1. Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Ruimte voor ruimte woningen Nieuwmoerseweg te Achtmaal, Waterschap Brabantse Delta, 13 maart 2015.		
Afzonderlijke bijlagen		
1. Akoestisch onderzoek, wegverkeerslawaaï, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, projectnummer VL.1507.R01, 13 februari 2015.		
2. Verkennend Bodemonderzoek, Milec, rapportnummer B15006/VO, 28 april 2015		

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

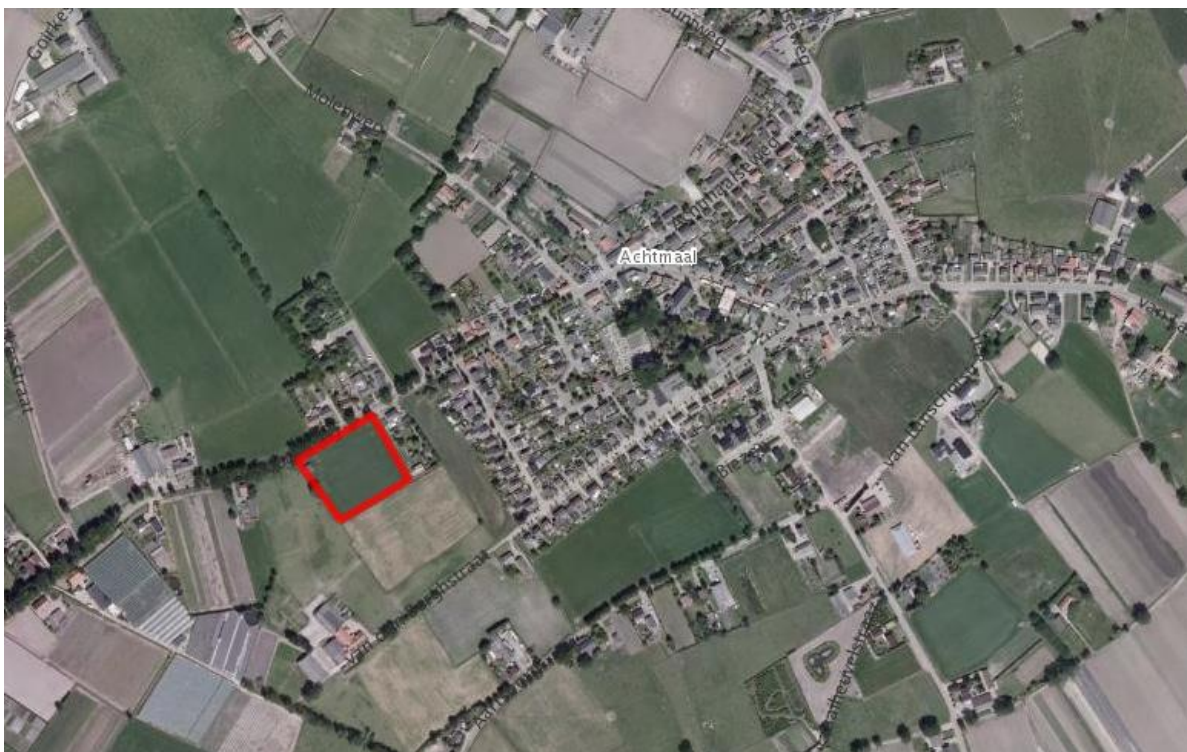
In het overgangsgedebied tussen de kern en het buitengebied, is aan de Nieuwmoerseweg een gebied gelegen, wat in de Structuurvisie Achtmaal 2025 is aangewezen als ontwikkellocatie voor drie ruimte voor ruimte kavels. Het initiatief is om op een perceel één ruimte voor ruimte woning te realiseren en op de overige twee percelen de een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de mogelijkheid te bieden om in een later stadium de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Op 25 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om medewerking te verlenen aan het bovenstaande initiatief.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Achtmaal. Achtmaal maakt deel uit van de gemeente Zundert, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie T en de nummers 1026, 1093, 1092 en 1091. In figuur 1 wordt het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto, plangebied Nieuwmoerseweg

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. De gemeenteraad van de gemeente Zundert heeft op 4 september 2012 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Achtmaal is een kerkdorp dat is ontstaan op het kruispunt van de wegen naar Zundert, Wernhout, Nieuwmoer en Roosendaal. Het historische lint 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 bijbehorende begraafplaats en pastorietaan.

Uitbreiding van de kern gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Van midden 19^e eeuw werden percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Nu nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van woningen en/of beëindiging van (agrarische)bedrijven. Het gebied kent dan ook een rijke afwisseling in oude boerderijen vanaf midden 19^e eeuw tot en met nu.

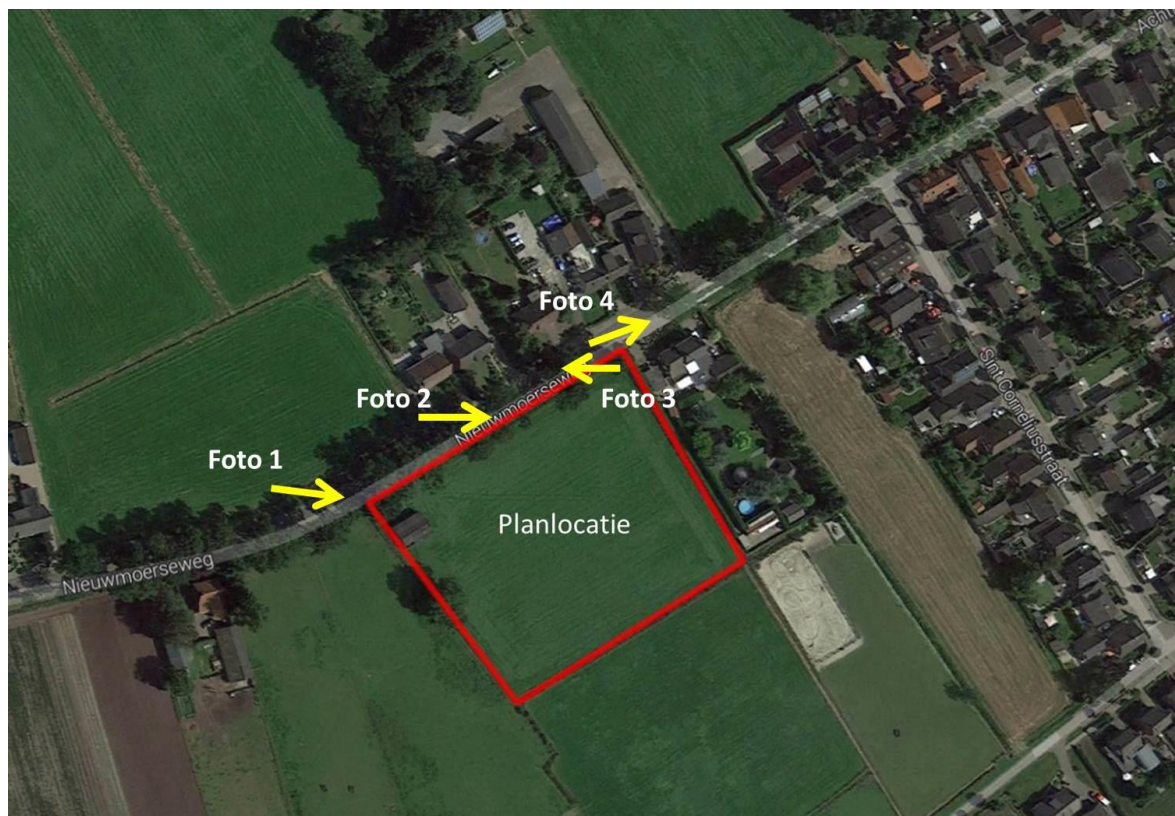


Figuur 2: Uitsnede historische topografische kaart 1890-1899 (bron: brabant.nl)

2.1.3 Plangebied Nieuwmoerseweg

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwmoerseweg, deze weg is een verbindingsweg naar Nieuwmoer (België). De Nieuwmoerseweg is één van de hoofdstructuurdragers van de kern Achtmaal. Het plangebied wordt momenteel gebruikt als cultuurgrond. Aan de voorzijde van het plangebied is laanbeplanting aanwezig in de vorm van oude en jonge zomereiken.

De omgeving van het plangebied bestaat uit een gevarieerd, kleinschalig gebied. Aan de oostzijde van het plangebied is de kern Achtmaal gelegen. Tegenover het plangebied zijn diverse burgerwoningen gelegen.



Figuur 3: Luchtfoto met daarop de planlocatie



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Figuur 4: Foto's rondom het plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Achtmaal is niet in één richting gegroeid, maar rondom de kern uitgebreid. Kenmerkend is het uitwaaiende wegenpatroon vanuit Achtmaal. De wegen komen samen in het centrum. De Achtmaalseweg en de Pastoor de Bakkerstraat vormen de belangrijkste lijnelementen in de kern. Het historische lint 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 bijbehorende begraafplaats en pastorietaan. Dorpsuitbreidingen zijn divers opgezet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn oftewel in de bestaande landschapsstructuur of de bestaande dorpsstructuur.

In de nabije omgeving van het plangebied bestaat de bebouwing uit vrijstaande woningen en voormalige woonboerderijen. De bebouwing kenmerkt zich door een lage dichtheid



Figuur 5: Bebouwingsstructuur

2.2.2 Groenstructuur

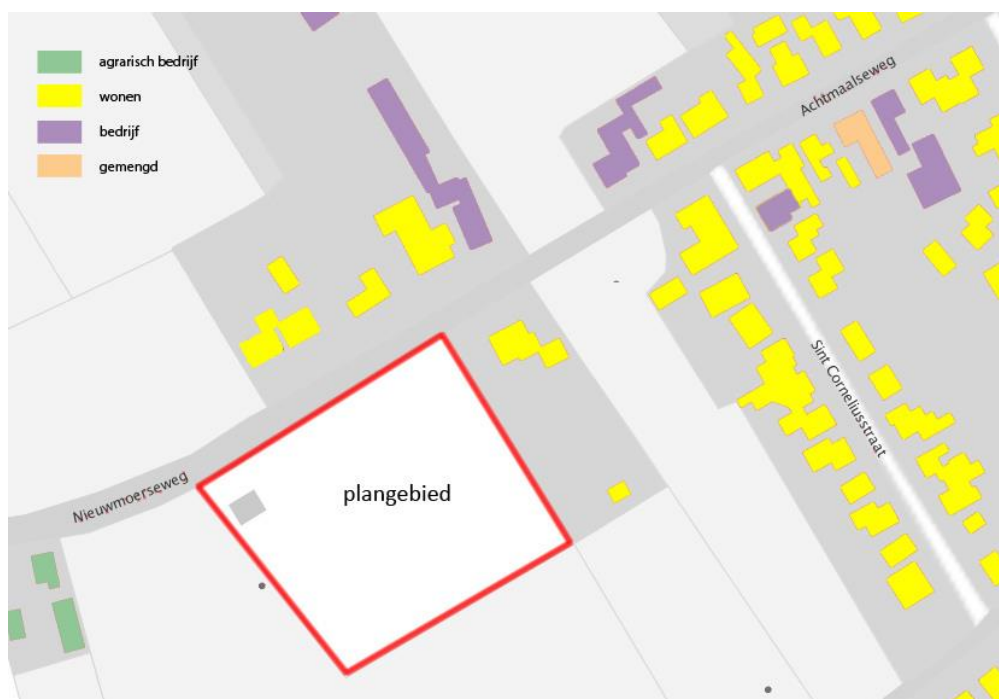
Rondom het plangebied zijn beeldbepalende groenstructuren aanwezig. Rondom het plangebied zijn voornamelijk cultuurgronden gelegen die voornamelijk gebruikt worden voor agrarische doeleinden. Langs de Nieuwmoerseweg zorgt de bomenrij, bestaande uit zomereiken, voor het bepalende beeld. Op het perceel is één solitaire boom aanwezig. Dit is tevens een Zomereik.

Binnen het centrum van Achtmaal zijn voornamelijk groene pleinen aanwezig en groen in de vorm van bomen langs de wegen. De Achtmaalseweg en de Sint Corneliusstraat is voorzien van bomenrijen langs de weg.



Figuur 6: Groenstructuur

2.3 Functionele structuur



Figuur 7: Functiekaart

2.3.1 Wonen

In de omgeving van de planlocatie komt voornamelijk de functie wonen voor, bestaande uit grondgebonden woningen in de vorm van halfvrijstaande en vrijstaande eengezinswoningen. In het buitengebied zijn hoofdzakelijk vrijstaande woningen aanwezig, welke al dan niet behoren bij een (agrarisch) bedrijf. Op de functiekaart (figuur7) is met geel aangegeven waar de functie wonen aanwezig is.

2.3.2 Detailhandel en horeca

In de directe nabijheid van de planlocatie is geen detailhandel en/of horeca aanwezig. Midden in de kern aan de Pastoor de Bakkerstraat is een supermarkt gevestigd. Daarnaast zijn er in de kern van achtmaal een tweetal horecagelegenheden, deze zijn gevestigd aan de Pastoor de Bakkerstraat en Achtmaalseweg.

2.3.3 Bedrijven en kantoren

In de omgeving van de planlocatie zijn een aantal bedrijven aanwezig. Aan Nieuwmoerseweg 2c is een bedrijf aanwezig in de vorm van een elektro installateur, dit bedrijf is op meer dan 30m gelegen van het plangebied.

Aan Nieuwmoerseweg 1c en 6 zijn een agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een boomteeltbedrijf. Deze agrarische bedrijven zijn op een grotere afstand dan 50m gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen zelfstandige kantoren aanwezig.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Rondom het plangebied zijn geen directe maatschappelijke voorzieningen aanwezig. In de kern Achtmaal is sinds 2014 een MFA (Multifunctionele Accommodatie) gevestigd, waar verschillende verenigingen, organisaties en de basisschool gehuisvest zijn.

2.3.5 Sport en recreatie

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen sport voorzieningen aanwezig. Aan de Buntweg, aan de rand van de kern, is het sportpark V.V.Achtmaal gelegen. Schuin tegenover de planlocatie is een recreatievoorziening aanwezig in de vorm van een museum, het Militair Historisch Museum Achtmaal.

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeersstructuur

De planlocatie is gelegen aan de Nieuwmoerseweg. De Nieuwmoerseweg is een verbindingsweg van de kern Achtmaal naar het buitengebied richting Nieuwmoer (België). Het overgrote gedeelte van deze weg ligt in het buitengebied. In figuur 8 is de wegcategorisering van de kern Achtmaal weergegeven. Nieuwmoerseweg is in figuur 8 aangegeven als 'erftoegangsweg type I bubeko (60 km/h)'.



Figuur 8: Wegcategorisering kern Achtmaal (bron: Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert)

2.4.2 Parkeren

Aan de Nieuwmoerseweg vindt de parkeervoorziening plaats op eigen terrein. In de kern van Achtmaal vindt het parkeren zowel plaats op eigen terrein als aan de openbare weg.

2.4.3 Openbaar vervoer

Er rijdt een buurtbus, lijn 220, van Klein Zundert naar Roosendaal, via Achtmaal en Schijf. De bushalte is gelegen aan de Pastoor de Bakkerstraat naast de pastorie.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Bouwplan

De beoogde ontwikkeling op het perceel bedraagt het realiseren van één ruimte voor ruimte woning en daarnaast het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor nog twee ruimte voor ruimte woningen.

3.2 Ruimtelijke structuur

De nieuwe ontwikkeling op de planlocatie zorgt voor een gepaste afronding van de kern Achtmaal naar het buitengebied toe door het realiseren van een haag en een zandpad, die het plangebied afschermen. De woningen worden ingepast in het bestaande bebouwingslint. Het plangebied wordt opgedeeld in drie kavels.

3.3 Functionele structuur

3.3.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling op de locatie Nieuwmoerseweg bestaat uit het oprichten van één bouwkegel in het kader van ruimte voor ruimte.

3.3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Grenzend aan het plangebied is een bestaande verkeersstructuur aanwezig (Nieuwmoerseweg). De beoogde ontwikkeling sluit aan op de Nieuwmoerseweg.

Parkeren

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

De parkeernorm is:

Parkeercijfers (per woning)	
	<i>Rest bebouwde kom/niet stedelijk</i>
Koop, vrijstaand	2.2

Het parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Het perceel biedt voldoende ruimte om de parkeernorm te behalen.

3.4 Stedenbouwkundig ontwerp

3.4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn als volgt;

- aansluiten op het bestaand dorpse karakter van de omgeving;
- beperkte stedenbouwkundige afronding;
- geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling;
- passende overgang tussen de kern en het buitengebied;
- voldoende parkeergelegenheid;
- een goed woon- en leefklimaat.

3.4.2 Woningtypologieën

In het plan Nieuwmoerseweg wordt gebruik gemaakt van de woningtypologie: vrijstaand. De positionering van de woningen wordt ingepast in het bestaande bebouwingslint van de Nieuwmoerseweg. Binnen het bestemmingsplan zijn afstanden tot de perceelgrens aangegeven om een open structuur te behouden.

3.5 Beeldkwaliteit

3.5.1 Situering op het perceel

In de nieuwe situatie wordt het plangebied aan de Nieuwmoerseweg verdeeld in 3 kavels. Op de kavel, die het dichtst bij het dorp is gelegen wordt een vrijstaande woning opgericht. Op de twee andere kavels wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden een vrijstaande woning te realiseren. Onderstaand is een indicatieve verkaveling weergegeven. De woningen zijn gericht naar de openbare ruimte en kunnen verspringend van elkaar op het perceel worden gepositioneerd worden.



Figuur 9: Indicatieve indeling kavels

3.5.2 Welstandscriteria

De gemeente Zundert heeft een welstandsnota opgesteld. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Buitengebied. Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 2.

3.5.3 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van de woningen is het voornemen om een dorps landelijke architectuur met een eigentijds karakter toe te passen. De woningen worden voorgelegd aan Welstand. Hieronder staan een aantal referentiebeelden voor de architectuurstijl.



Referentiebeelden

3.5.4 Landschap

Door de realisatie van de haag en het zandpad aan de westzijde van het perceel wordt een scheiding tussen het stedelijk gebied en het buitengebied bewerkstelligd. Voor het buitengebied van Achtmaal zijn zandpaden en beukenhagen typerend. De beoogde ontwikkeling speelt hierop in. Het zandpad krijgt tevens de functie als schouw-pad voor de aanwezige sloot. In figuur 9 is de landschappelijke inpassing op het perceel getoond. Tussen de percelen worden natuurlijke afscherming voorzien bestaande uit beukenhagen. Achter op het perceel wordt een waterretentie voorzien, met daarlangs groepjes beplanting, zodat er doorzichten blijven behouden naar het landschap.





Sfeerbeelden landschap

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Europees- en rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

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

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

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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

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

4.1.3 *Nota Wonen*

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

4.1.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

4.1.5 Wet op de archeologische monumentenzorg (nota Belvédère)

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

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan.

De gemeente Zundert heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder 4.3.7.

4.1.6 Water

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

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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

1. Ontwikkelen

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

2. Ordenen

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

3. Beschermen

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

4. Regionaal samenwerken

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

5. Stimuleren

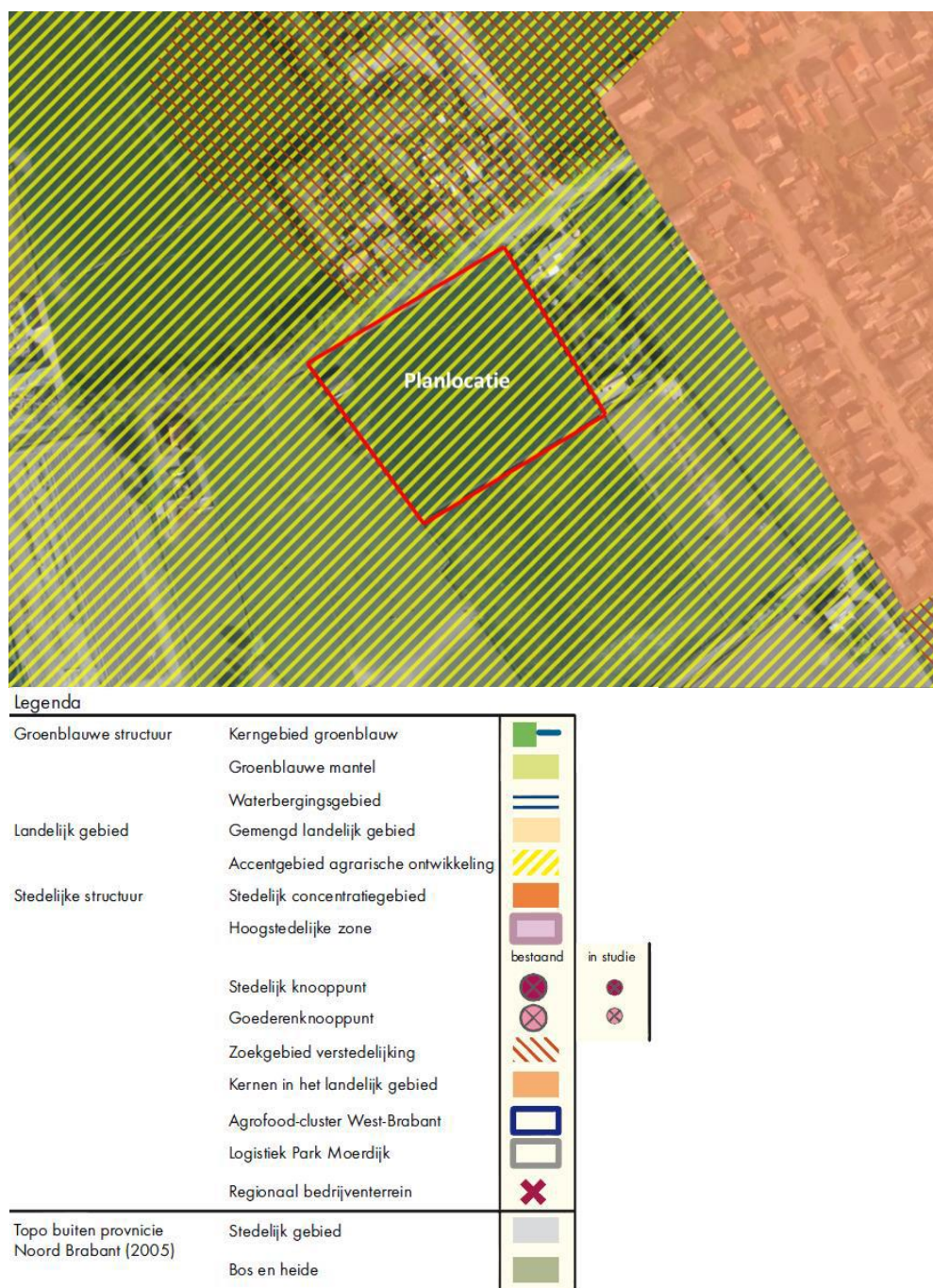
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

Uit figuur 10 blijkt dat het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, accentgebied agrarische ontwikkeling.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Het accentgebied agrarische ontwikkeling zijn aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. Het plangebied valt onder de zandgronden ten zuidwesten van Breda, rond Zundert, Rijsbergen en Achtmaal. Dit gebied is een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.



Figuur 10: Uitsnede Structurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

De beoogde ontwikkeling aan de Nieuwmoerseweg voorziet in het ontwikkelen van drie ruimte voor ruimte woningen. Het perceel is momenteel in gebruik als cultuurgrond. In de SVRO zijn geen regels opgenomen wat betreft ruimte voor ruimte woningen. In de Verordening ruimte 2014 wordt wel de mogelijkheid geboden om de beoogde planontwikkeling te realiseren in het kader van ruimte voor ruimte. De verordening is een uitwerking op de structuurvisie.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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



Themakaart stedelijke ontwikkeling

- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Regionaal bedrijventerrein
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - Integratie stad-land



Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines

- Aanduiding sanerings- en verplaatsingslocatie
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - GTB
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - BIV
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - VIV
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - RBV
- Aanduiding - Zoekgebied voor windturbines
- Aanduiding - Vestigingsgebied glastuinbouw
- Aanduiding - Teeltgebied Zundert
- Aanduiding - Maatwerk glastuinbouw
- Structuur - Gemengd landelijk gebied
- Aanduiding - Doorgroeigebied glastuinbouw
- Aanduiding - Teeltondersteunende kassen
- Aanduiding - Beperkingen veehouderij

Figuur 11: Uitsnede van de kaarten behorende bij Verordening ruimte 2014

Uit de uitsnede van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 blijkt dat het plangebied is aangemerkt als:

- Structuur – Gemengd landelijk gebied
- Aanduiding – Beperkingen veehouderij

Structuur: gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

De beoogde planontwikkeling omvat het realiseren van één ruimte voor ruimte woning en een wijzigingsbevoegdheid voor twee ruimte voor ruimte woningen.

Binnen de structuur gemengd landelijk gebied is het bouwen van en nieuwe woningen uitgesloten. In afwijking hierop is het mogelijk om in het kader van ruimte voor ruimte een woning op te richten. De regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 7.8.

Artikel 7.8 Ruimte- voor- ruimte

Een plan gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied kan voorzien in de

nieuwbouw van één of meer woningen, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording blijkt dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
- b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van de nader gestelde regels, welke aangemerkt wordt als Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006;
- c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Als nadere regels wordt aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006.

Voor de ruimte voor ruimte woningen worden bouwtitels aangekocht. De beleidsregel Ruimte voor ruimte 2006 komt nader aan bod in onderhavig plan. Het plan wordt landschappelijk ingepast. Aan de achterzijde van het perceel wordt de bestemming 'groen-landschapselement' toegevoegd. Deze bestemming dient 30% beplant te worden met inheemse soorten. Deze strook wordt voor de eerste ruimte voor ruimte woning gerealiseerd. Als de latere twee ruimte voor ruimte woningen planologisch mogelijk worden gemaakt, is hiervoor al de landschappelijke inpassing ingevuld. Dit is ook als voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van de wro-zone wijzigingsgebied van onderhavig bestemmingsplan.

Door de realisatie van de drie woningen is er geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling, de percelen zijn ruim opgezet en door de geringe omvang van drie kavels, kan het plan gezien worden als geen aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.2 kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing, echter is de veldschuur op de locatie inmiddels gesloopt en wordt er wel een substantiële groene inpassing verwezenlijkt. De groene inpassing is als voorwaardelijke verplichting in de regels van onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Uit bovenstaande blijkt dat het plan voldoet aan de regels van de Verordening ruimte 2014.

4.2.3 Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

Door de provincie was de 'Ruimte voor Ruimte' regeling opgenomen in de Paraplunota. De Paraplunota is met ingang van 1 juni 2010 ingetrokken. Dat betekent niet dat daarmee ook alle plannen en beleidsnota's die via Paraplunota gebundeld waren vervallen zijn. Wat betreft Ruimte voor Ruimte bevat de Verordening ruimte 2014 een basisregeling en geeft GS de mogelijkheid aanvullende regels te stellen. De Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 is voorlopig aangewezen als nadere regeling.

De regeling ruimte-voor-ruimte biedt de mogelijkheid om, in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw en in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Ruimte voor Ruimte kavels kunnen uitsluitend worden ontwikkeld op een planologisch aanvaardbare locatie.

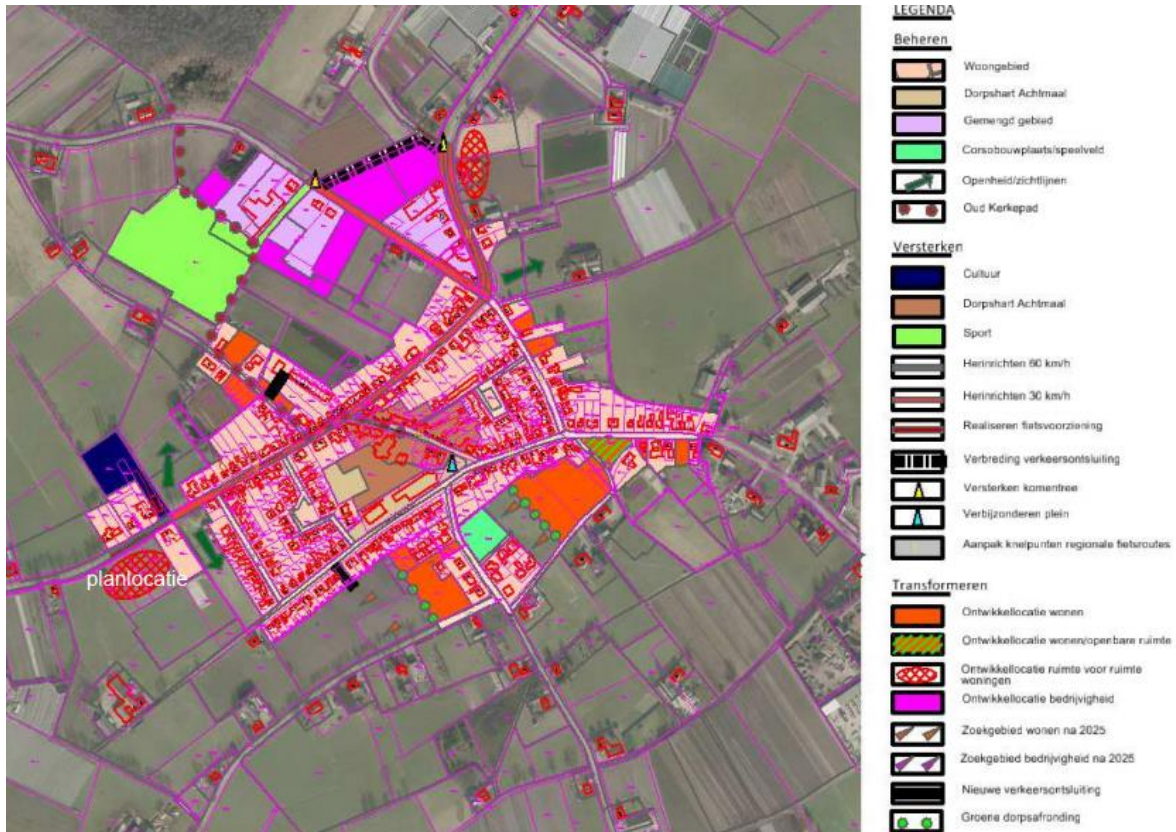
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Achtmaal 2025

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 moet elke gemeente voor haar grondgebied één of meer structuurvisies opstellen. De structuurvisie is daarmee een wettelijk geregelde planvorm. De structuurvisie Achtmaal 2025 is in de plaats gekomen van de StructuurvisiePlus 2002.

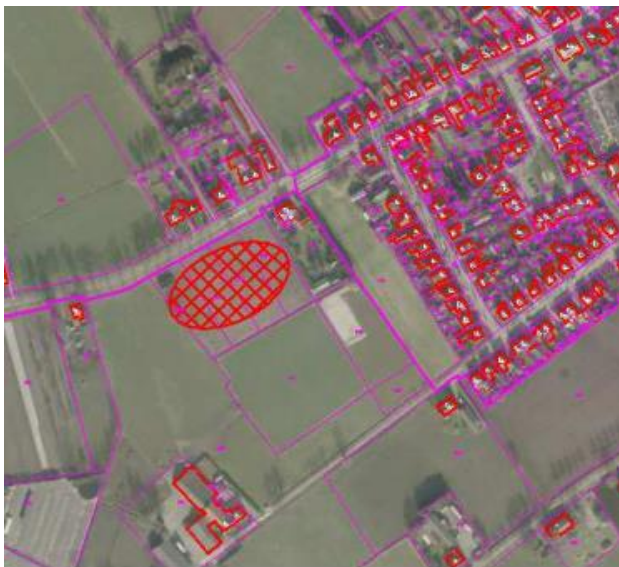
Als voorbereiding op het daadwerkelijk maken van de structuurvisie zijn een ruimtelijke-, functionele- en beleidsanalyse uitgevoerd. De analyse van de Structuurvisie Achtmaal 2025 heeft geresulteerd in verschillende actiepunten die de komende periode worden opgepakt. De ruimtelijke opgaven hieruit zijn vertaald in een visie voor Achtmaal tot 2025.

De planlocatie is op de structuurvisie kaart aangegeven als ontwikkellocatie ruimte voor ruimte woningen. (figuur 12) Naast reguliere stedelijke uitbreiding biedt het provinciaal beleid, middels de ruime voor ruimte regeling, beperkte mogelijkheden om buiten het stedelijk gebied woningen te realiseren. deze locaties moeten onder andere planologisch, ecologisch, historisch, landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. Binnen de structuurvisie Achtmaal zijn een tweetal locaties als aanvaardbaar bevonden en aangewezen als potentiële ontwikkelingslocatie ruimte voor ruimte.



Figuur 12: Uitsnede Structuurvisiekaart, Structuurvisie Achtmaal 2025

De potentiële ontwikkelingslocatie ruimte voor ruimte zijn gelegen aan de Achtmaalseweg en de Nieuwmoerseweg. In figuur 13 is de locatie ruimte voor ruimte 'Entree Nieuwmoerseweg' weergegeven.



Figuur 13: Uitsnede Structuurvisie Achtmaal 2025, Entree Nieuwmoerseweg

Vooraf vanuit historisch perspectief zijn deze locaties goed te onderbouwen. Ze zijn gelegen aan het lint van waaruit Achtmaal is ontstaan. Op basis van historische topografische kaarten is duidelijk waarneembaar dat de Achtmaalseweg en het verlengde ervan, de Nieuwmoerseweg, en een gedeelte van Pastoor de Bakkerstraat de belangrijkste aders van Achtmaal zijn. Vanuit de gedachte om de historische lijn te versterken, te continueren en de identiteit van Achtmaal te versterken is gekozen om een tweetal ontwikkellocaties ruimte voor ruimte aan de Achtmaalseweg en Nieuwmoerseweg aan te wijzen. Op beide locaties wordt gedacht aan het oprichten van maximaal drie ruimte voor ruimte woningen.

Door het aanwijzen van deze potentiële ontwikkellocaties worden de entrees geaccentueerd en vormen de ruimte voor ruimte woningen een cluster met de reeds bestaande bebouwing aan dit historisch lint. De verschijningsvorm van de woningen dient aan te sluiten op de omliggende bebouwing en het dorps karakter van Achtmaal.

Door enkel aan het belangrijkste historisch lint extra bebouwing toe te laten, blijven overige plaatsen vrij van bebouwing en daardoor de fysieke verbondenheid tussen de kern en het buitengebied gewaarborgd. De identiteit van Achtmaal blijft zodoende behouden.

De beoogde ontwikkeling aan de Nieuwmoerseweg wordt voldaan aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

4.3.2 Woonvisie Zundert 2010-2014

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zundert 2010-2014 vastgesteld. Vooraf kan gezegd worden dat de woonvisie niet alleen gaat over bouwen, maar over wonen in algemene zin. Wonen is véél meer dan alleen bouwen.

In de woonvisie staat beschreven wat de ambities en inzet zijn van de gemeente Zundert op het gebied van wonen. De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

- inzicht geven in ontwikkelingen op de woningmarkt;
- verwoorden van de ambities op het terrein van wonen;
- kader voor de uitvoering;
- basis voor samenwerking met derden.

Achtmaal is sterk agrarisch van karakter, veel inwoners werken of hebben gewerkt in de agrarische sector. Er zijn weinig voorzieningen, wel is er onder meer een zorgsteunpunt en een gemeenschapshuis. Er wonen iets minder ouderen in Achtmaal dan gemiddeld in Zundert, maar het aandeel 65- plussers neemt wel toe de komende jaren naar bijna een kwart in 2020. Nu nog bestaat een groot deel (44%) van de huishoudens uit gezinnen met kinderen.

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.

De beoogde planontwikkeling aan de Nieuwmoerseweg omvat het realiseren van één nieuwe grondgebonden woning, met de mogelijkheid om later twee woningen te realiseren. De woningen bestaan uit de woningtypologie: vrijstaande woningen. De planontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting en accenten uit de Woonvisie Zundert 2010-2014.

4.3.3 Dorpsontwikkelingsplan Achtmaal

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 landelijk gebied, sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden.

Op dit moment sluit het woningaanbod niet aan bij de woningbouwbehoefte. Er is met name een tekort aan woningen voor starters en ouderen. Dat heeft ertoe geleid dat veel jonge gezinnen Achtmaal hebben verlaten en in Zundert zijn gaan wonen. Een aantal van deze gezinnen zou zeker terugkomen op het moment dat er geschikte woningbouw gerealiseerd zou worden. Omdat veel jonge mensen uit Achtmaal zijn vertrokken is het percentage jeugd tamelijk stabiel en laag.

De inwoners van Achtmaal zijn vrijwel allemaal van mening dat het hoog tijd is, dat in Achtmaal nieuwe woningen worden gebouwd. Er is al jaren niet meer noemenswaardig gebouwd, terwijl de vraag naar huizen of geschikte bouwlocaties niet is afgenomen.

De inwoners van Achtmaal zijn wel kritisch ten aanzien van de woningtypes en de manier waarop deze woningen gebouwd worden. De inwoners spreken vooral de wens uit om woningen in eigen beheer te bouwen, zogenaamde zelfbouw, zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar. Het woningbouwtype dient wel aan te sluiten bij de identiteit van Achtmaal.

Inwoners vinden het belangrijk om eerst die woningtypes te bouwen waar een grote vraag naar is. Starterswoningen verdienen daarbij de voorkeur, gevolgd door seniorenwoningen en eengezinskoopwoningen. Een klein gedeelte van de oudere inwoners van Achtmaal wil graag een woning huren.

Visie 2020

Achtmaal is in 2020 een plattelandsdorp met een constante, beperkte bouwstroom en aandacht voor iedere doelgroep. Door deze beperkte, constante bouwstroom is er sprake van een evenwichtige dorpsopbouw met diverse woningtypologieën. Om aan de woningbouwvraag te kunnen voldoen is voldoende ruimte gereserveerd.

Doordat in de periode 2009-2014 vooral veel starterswoningen, seniorenwoningen en eengezinskoopwoningen zijn gerealiseerd, heeft het dorp een gezonde bevolkingssamenstelling. Door het gevarieerde straatbeeld dat zo is ontstaan, heeft Achtmaal haar dorpse karakter behouden. De gemeente heeft een goede regie gevoerd in het woningbouwbeleid, waardoor ook voor starters betaalbare woningen beschikbaar zijn. Bovendien is ook het woningaanbod in het segment daarboven voldoende, zodat starters kunnen doorschuiven en hun eigen woningen weer vrij komen voor nieuwe huizenzoekers.

De nieuw te realiseren vrijstaande woning aan de Nieuwmoerseweg is een particulier initiatief in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. De planontwikkeling sluit hierdoor aan op het Dorpsontwikkelingsplan Achtmaal.

4.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011-2020

Het geldende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente wordt bepaald door het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011 - 2020 (GVVP) vastgesteld op 7 juli 2011. In het GVVP worden handvaten geboden voor toekomstige ontwikkelingen en wordt invulling gegeven aan een aantal praktische dagelijkse onderwerpen, zoals parkeren van vrachtwagens, toepassing van verkeer remmende maatregelen, beleid ten aanzien van bewegwijzering van belangrijke toeristische locaties en beleid ten aanzien van gehandicaptenparkeerplaatsen.

4.3.5 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' heeft het plangebied aan de Nieuwmoerseweg de bestemming 'Agrarisch'. Over het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het ontwikkelen van ruimte voor ruimte woningen. De beoogde ontwikkeling is hierdoor in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Medewerking aan de ontwikkeling kan slechts worden verleend middels een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro.

In figuur 14 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'.



Figuur 14: Uitsnede bestemmingsplankaart, bestemmingsplan Buitengebied Zundert

4.3.6 Welstandsnota 2014

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

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

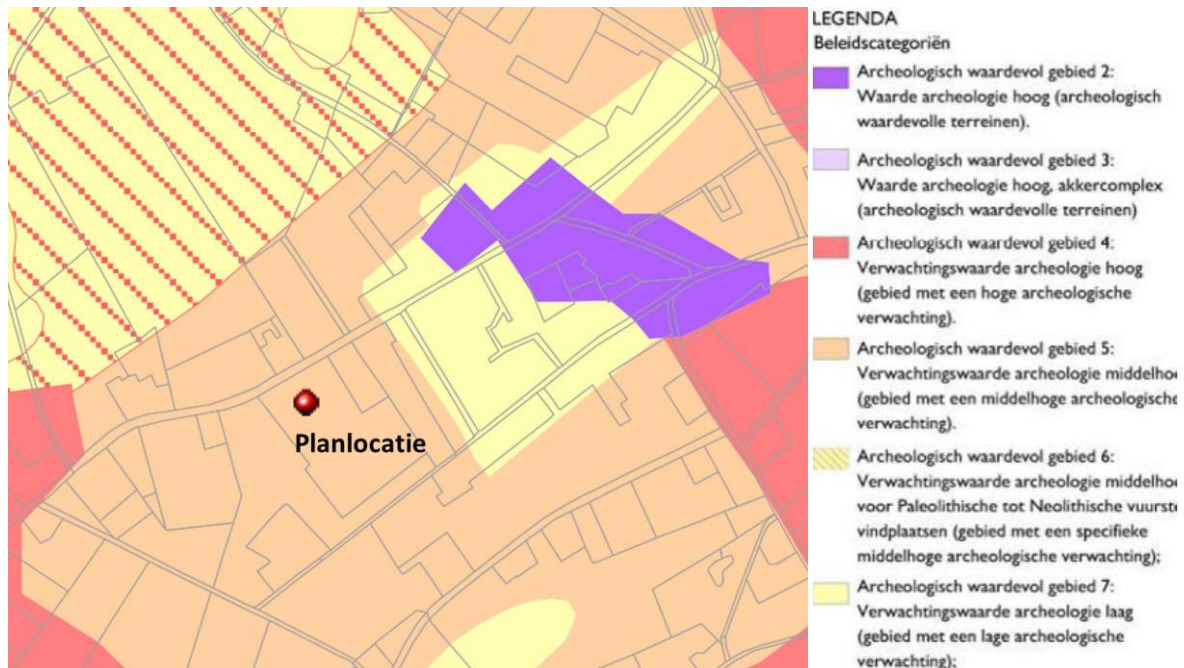
Het plangebied is gelegen in het deelgebied Buitengebied. Hier is welstandsniveau 2 van toepassing. Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan de welstandscommissie de ontwerpen van de woning moet toetsen.

4.3.7 Nota Archeologie Gemeente Zundert

De gemeente heeft de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. Het is noodzakelijk dat de gemeente in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwt voor de omgang met het bodemarchief. Dit is geregeld in de Nota Archeologie. De Nota Archeologie Gemeente Zundert is in 2012 vastgesteld.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt

tussen archeologische verwachtingen en waarden. Op figuur 15 is de uitsnede van de archeologiekaart weergegeven, de beoogde planontwikkeling op het plangebied Nieuwmoerseweg is op de kaart aangeduid als: Archeologisch waardevol gebied 5.



Figuur 15: Uitsnede Archeologiekaart Zundert (bron: Nota Archeologie Gemeente Zundert)

Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'middelhoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

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

Het perceel van de te realiseren ruimte voor ruimte woning op de planlocatie heeft een oppervlak van minder dan 5.000m² en valt daarmee binnen de vrijstellingsgrenzen voor archeologie. Binnen het bestemmingsplan is er geen dubbelbestemming opgenomen. Hierdoor wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

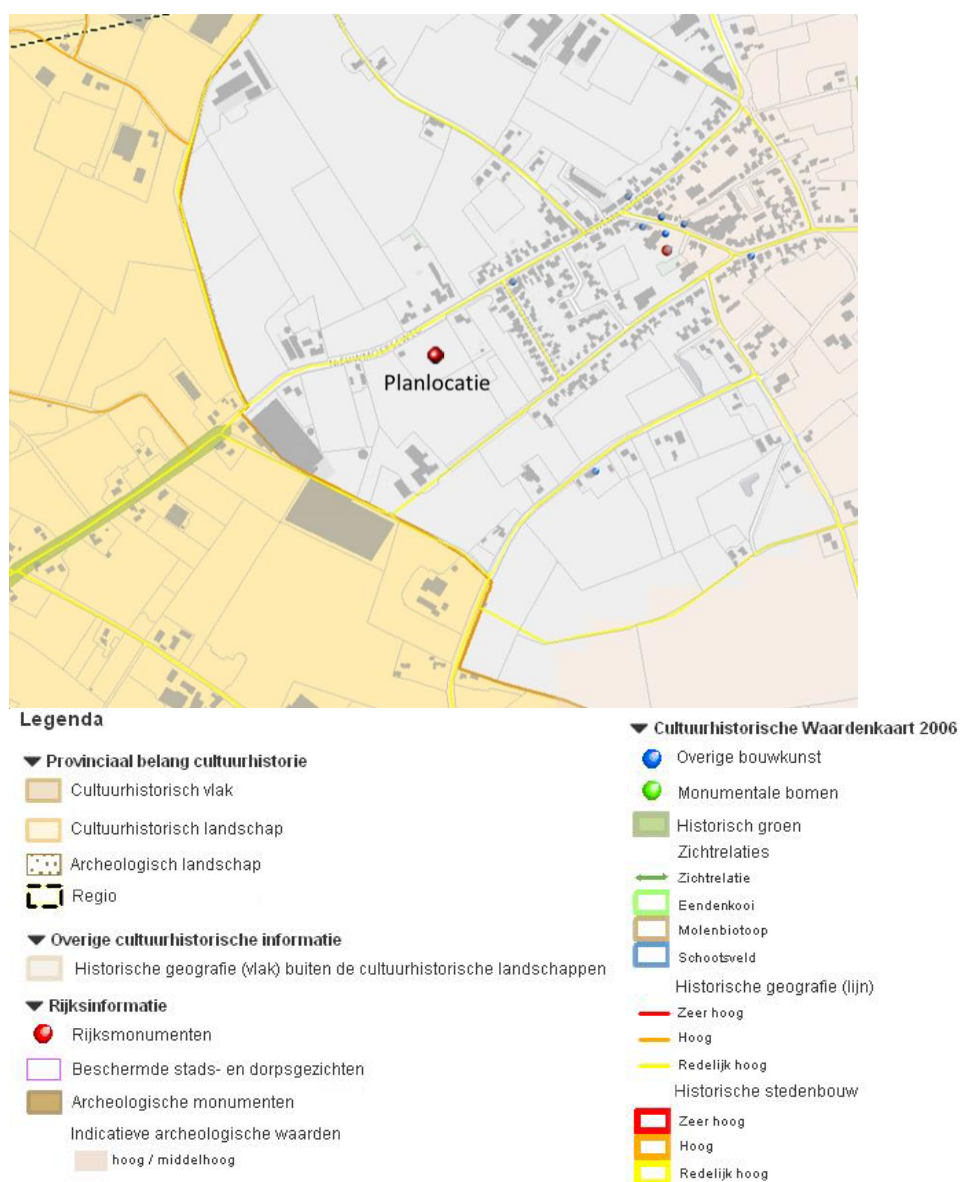
5.1 Ontstaansgeschiedenis

5.1.1 Cultuurhistorie

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

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangegeven dat over het plangebied geen archeologische waarden zijn gelegen. Op figuur 16 is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. 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 van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat in de omgeving van de planlocatie niet direct waardevolle bebouwing aanwezig is.

5.2 Milieu- en overige aspecten

5.2.1 Wegverkeerslawaaï

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

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen en psychiatrische inrichtingen.

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

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het wegverkeerslawaaï. Het rapport, VL.1507.RO1 is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Vanwege Nieuwmoerseweg is de hoogste geluidbelasting berekend op 52 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de voorgevel van de nieuwbouwwoning(en) als deze in lijn met de voorgevelrooilijn met de omgeving wordt gerealiseerd. Op de zijgevels van de nieuwbouw is de berekende geluidbelasting ten hoogste 48 dB.

Daarmee wordt niet geheel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt ten hoogste 4 dB op de voorgevel.

Als de nieuwbouwwoning(en) op tenminste 17 meter uit de wegas worden gerealiseerd, bedraagt de geluidbelasting op de voorgevel van de nieuwbouw ten hoogste 51 dB en op de zijgevels ten hoogste 47 dB. Daarmee wordt eveneens niet geheel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt in dit geval ten hoogste 3 dB op de voorgevel.

De ten hoogst toelaatbare ontheffingswaarde van 53 dB wordt in beide bovengenoemde gevallen niet overschreden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient een hogere waarde van 52 dB te worden vastgesteld, indien de huidige voorgevelrooilijn wordt aangehouden en een hogere waarde van 51 dB indien een afstand van 17 meter van de wegas tot de voorgevelrooilijn wordt aangehouden.

Om de nieuwbouw in zijn geheel te laten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dienen de nieuwbouwwoningen op tenminste 25 meter uit de wegas te worden gepositioneerd. Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt een hogere waarde aangevraagd.

5.2.2 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

In de directe omgeving van de planlocatie Nieuwmoerseweg is één bedrijf aanwezig. Het bedrijf is gelegen aan de Nieuwmoerseweg 2c. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de omliggende agrarische percelen inzake drift. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven ten opzichte van de planlocatie

Naam inrichting	straat	Nr.	Omschrijving inrichting	Milieu cat.	Milieu Zone (richtafstand rustige woonwijk/ rustig buitengebied)
Elektro C. Jacobs	Nieuwmoerseweg	2c	Elektriciens	2	30

Nieuwmoerseweg 2c

Het bedrijf is op een afstand van circa 30 meter gelegen van de beoogde woningen. Daarnaast zijn diverse burgerwoningen aanwezig die op een kortere afstand zijn gelegen dan de beoogde planlocatie. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling belemmert het bedrijf aan de Nieuwmoerseweg 2c niet in eventuele bedrijfsontwikkeling.

Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

De planlocatie ligt direct naast (boomkwekerij)percelen. Bij het wijzigen van bestemmingen naar woondoeleinden dient te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomkwekerijbedrijven een richtafstand van 30 meter. Voor het bespuiten van boomkwekerijgewassen met gewasbeschermingsmiddelen, percelen buiten inrichting, hanteert de Raad van State in verband met drift met een minimum afstand van 50 meter. Deze afstand is overgenomen van de fruitteelt in de Betuwe. In opdracht van de gemeente Zundert is daarom een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen bij boomkwekerijen. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. december 2012. Het onderzoek gaat in op de driftblootstelling van bewoners en omstanders bij bespuitingen van laanbomen. Het onderzoek gaat daarmee uit van de worst-case situatie (laanbomen), omdat de teelt van soorten en hoogten van gewassen niet door de overheid kan worden beperkt. Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen volgt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen ingeval van de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 meter van de perceelsrand, geen overschrijding optreedt dan AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De berekende gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden in de boomkwekerij toegepast.

Langs de planlocatie loopt een waterloop van categorie B. Op figuur 17 aangegeven op de luchtfoto met paarse lijnen. Rondom de sloten dient een schouwstrook van 5 meter te zijn gelegen. Aan de achterzijde van het perceel dient een strook van 15 meter worden opgenomen als spuitvrije zone. Voorgesteld wordt om het bestemmingsvlak voor de nieuwe woning niet tot aan de achterzijde de laten lopen, maar voor een strook van 15 meter te bestemming als 'Groen – Landschapselement'. Voor de overige twee woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen over de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitvrije zone'. Langs het derde kavel is een groenstrook bestemd met de bestemming 'Groen – Landschapselement'. Daarnaast is ter hoogte van het toekomstige woonvlak een haag met een hoogte van 2 meter bestemd met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – haag'.



Figuur 17: Uitsnede leggerkaart, waterschap Brabantse Delta

5.2.3 Bodem

Door Milec is een vooronderzoek NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in een rapportage (rapportnummer B15006/VO). De rapportage is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt hier kortheidshalve naar verwezen. Hieronder wordt in kort de conclusie van het rapport uiteengezet.

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen kan geconcludeerd worden dat dit verkennend bodemonderzoek voor de onderzochte parameters in de grond (00-200 cm -mv) en in het grondwater op de bemonsterde locaties in de bodem voor de geplande bouwactiviteiten en het toekomstig gebruik “wonen met (moes)tuin”, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond.

Asbest

De verkregen informatie tijdens het vooronderzoek en de veldwaarnemingen geven geen aanleiding tot een aanvullend asbestonderzoek volgens NEN 5707.

Hergebruik grond

Indien bij de bouw grond vrij komt kan deze binnen en buiten de perceelsgrenzen in principe onbeperkt worden hergebruikt. Bij hergebruik van de grond buiten de perceelsgrenzen is het Besluit bodemkwaliteit van kracht en dient voorafgaand aan de toepassing middels een partijkeuring volgens de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit de definitieve bodemkwaliteitsklasse te worden vastgesteld. Op deze regeling bestaan enkele uitzonderingen. Voor de toepassingsmogelijkheden en voorwaarden dient contact te worden opgenomen met de gemeente.

5.2.4 Lucht

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

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese

grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

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

Woningbouw:

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

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal één nieuwe grondgebonden woning, die wordt ontsloten aan de bestaande weg (Nieuwmoerseweg). Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocaties een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een nader onderzoek van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.2.5 Water

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Noot: dat is immers niet altijd zo, denk aan gemeentelijke havens bijv.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

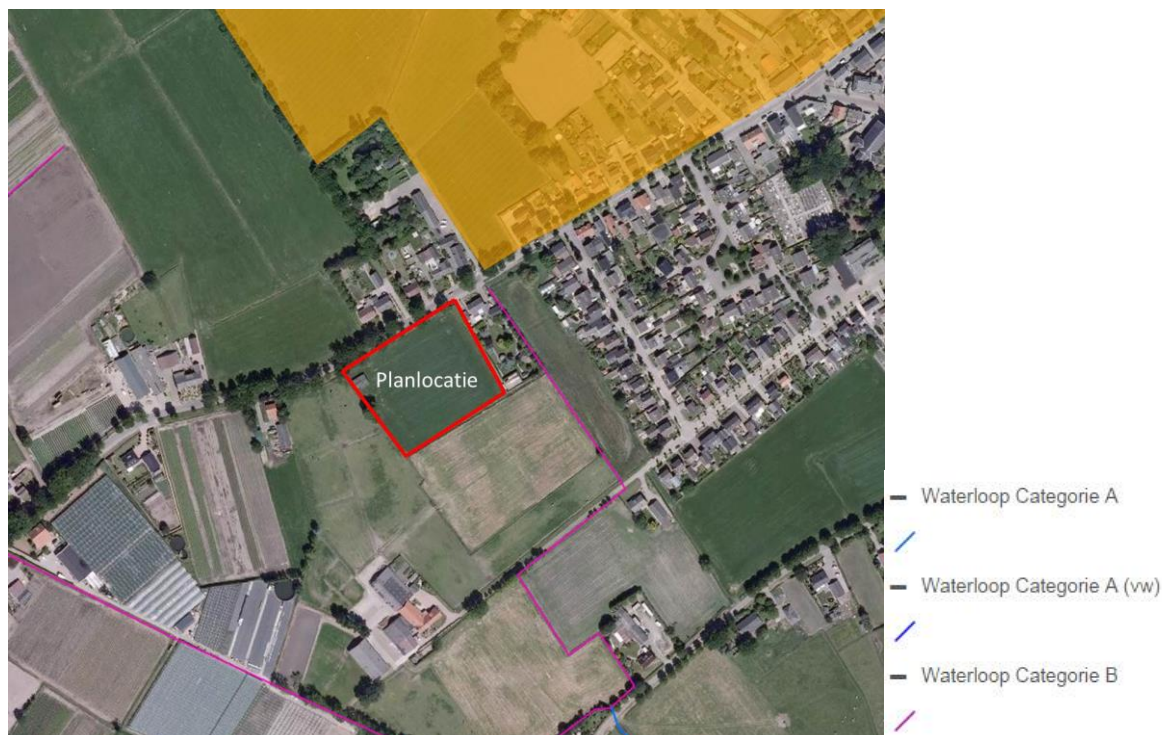
Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De nieuwe Keur en de legger. De regels van de nieuwe Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de nieuwe Keur verbodsbepalingen over zaken die mogen in of om waterlopen en dijken. De nieuwe Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppeling van verhard oppervlak'.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied. In figuur 18 zijn de aanwezige waterlopen getoond.



Figuur 18: Uitsnede keurkaart, waterschap Brabantse Delta

Watertoets

In de bestaande situatie is op het perceel aan de Nieuwmoerseweg geen verhard oppervlak aanwezig. Het bestemmingsvlak voor de ruimte voor ruimte woning en de twee wijzigingsbevoegdheden voor ruimte voor ruimte woningen bedraagt circa 6007 m². Uitgaande dat maximaal voor 50% het vlak wordt bebouwd. Toename verhard oppervlak bedraagt circa 3004 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt meer dan 2.000m².

Een watertoets is noodzakelijk, het plan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het wateradvies is positief. In de bijlage is het wateradvies toegevoegd aan onderhavig plan.

Riolering en infiltratie

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

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

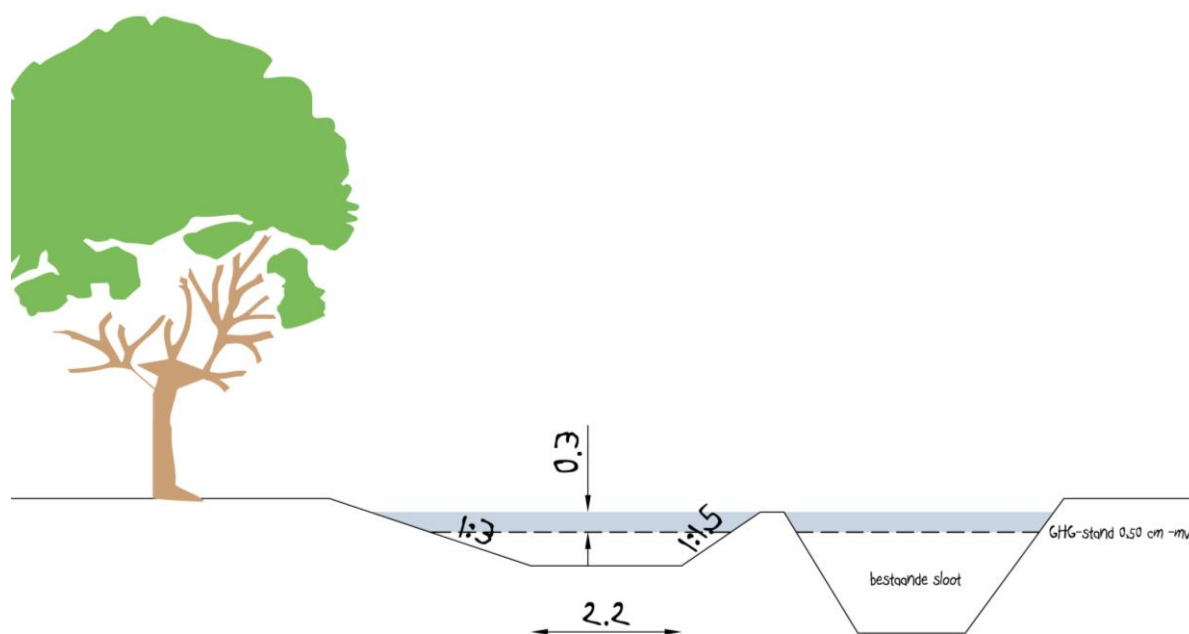
Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar brief van april 2005 aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden, voor locaties groter dan 2000 m² is infiltratie dan wel retentie benodigd. Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding groter is dan 2000 m², is het nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Voor de benodigde retentie kan worden gerekend met 600 m³ per ha x de toegenomen verharding. De benodigde retentie voor de beoogde ontwikkeling bedraagt 0.3004 ha x 600 m³ = 180 m³.

Aan de achterzijde van het plangebied wordt een retentievoorziening aangelegd. In de onderstaande figuur is een doorsnede weergegeven van de retentievoorziening. Bij de retentievoorziening is een overstort mogelijk naar de bestaande waterloop. De GHG ligt tussen 0,40 – 0,60 –mv, gemiddeld genomen ligt de GHG op 0,50 –mv.



Figuur 19: overzicht retentieberging



Figuur 20: doorsnede retentie

5.2.6 Ecologie

De onderhavige locatie maakt geen deel uit van een gebied, wat in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn als beschermingszone is aangemerkt. Het plangebied is verder niet gelegen binnen de Ecologische of Groene Hoofdstructuur, zoals deze in het Streekplan is aangegeven.

Volgens de publicatie “Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant” van de provincie Noord-Brabant is het mogelijk dat op de planlocatie Nieuwmoerseweg plant- en diersoorten voorkomen, die beschermd zijn op grond van de Europese Habitatrichtlijn. Het betreft de Kamsalamander, de Heikikker, de Poelkikker, de Rugstreeppad, de Drijvende Waterweegbree en de Vleermuis.

Op de locatie is geen stilstaand water aanwezig. Er vindt geen sloop plaats of het rooien van bomen.

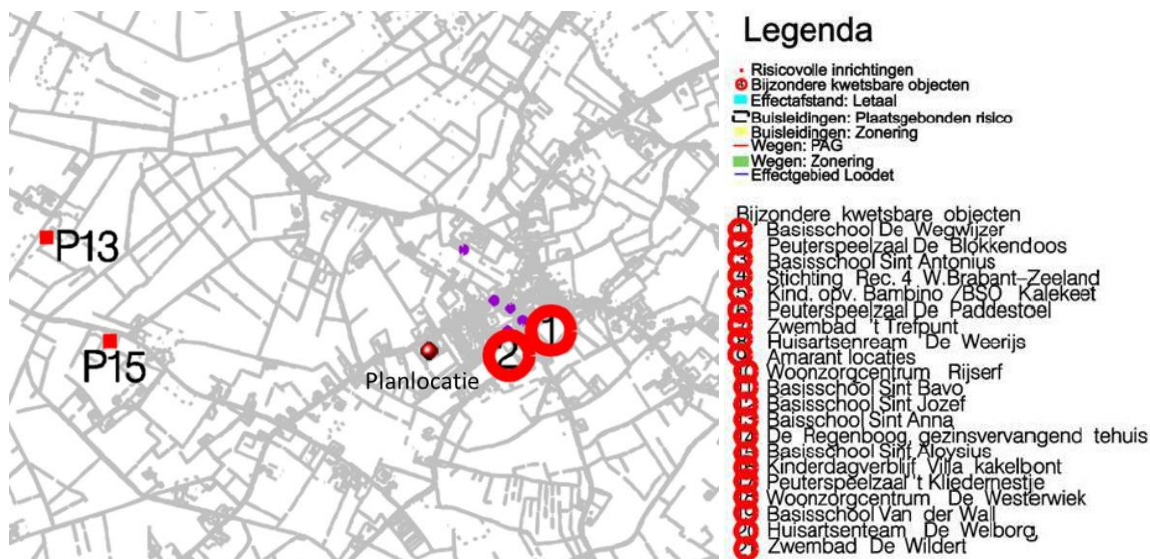
Gelet op het bovenstaande en de ontwikkeling op het perceel kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

5.2.7 Externe veiligheid

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



Figuur 21: Uitsnede risicokaart (bron: brabant.nl)



Figuur 22: Uitsnede signaleringskaart (bron: Beleidsvisie Externe Veiligheid Zundert)

In figuur 20 is een uitsnede van de signaleringskaart Externe Veiligheid behorende bij de beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Zundert weergegeven. Het plangebied valt niet binnen een invloedsgebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar opleveren voor de ontwikkeling van de beoogde woningen. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren bouwplan.

5.2.8 Kabels en leidingen

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

5.2.9 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. M.e.r.-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', een globaal bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 5.1 worden de bestemmingen nader omschreven

6.1 De bestemmingen

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

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

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing aanvragen voor de activiteit bouwen.

Binnen het onderhavige plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- spuitvrije zone' is spuiten van gewassen niet toegestaan, tuinen bij (burger)woningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsovergangen, kavelpaden en sloten.

Artikel 4 Groen – Landschapselement

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurlijke en/ of cultuurhistorisch en/ of landschappelijk waardevolle landschapselementen, het beplanten van inheemse soorten, waarbij 30 % van de bestemming beplant dient te worden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding – groen – haag' een haag met een hoogte van 2 meter, extensief recreatief gebruik en water en waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging, wateraanvoer en/of - afvoer (infiltratie), watergangen, waterlopen en voorzieningen voor waterkering.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd wonen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en groenvoorzieningen

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 *Ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met de hierbij behorende stukken vanaf 6 augustus 2015 gedurende zes weken, tot en met 16 september 2015, tijdens openingstijden ter inzage bij de gemeente, afdeling Ruimte (Bredaseweg 2 te Zundert). Het digitale ontwerpbestemmingsplan is in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Iedereen kan gedurende de inzagetermijn, zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling naar voren brengen.

7.2.2 *Resultaten ontwerpbestemmingsplan*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren gekomen.

7.2.3 *Vaststelling*

Het bestemmingsplan is op 12 januari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Het vaststellingsbesluit is bijgevoegd aan onderhavig plan.

Bijlagen

**Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Ruimte
voor ruimte woningen Nieuwmoerseweg te Achtmaal,
Waterschap Brabantse Delta, 13 maart 2015**



Gemeente Zundert
Afdeling Strategie & programmering
De heer Provoost
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Uw e-mail van : 29 januari 2015
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 15.ZK01338
Ons kenmerk : *15UT003249*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 13 maart 2015
Verzenddatum :

13 MAART 2015

Onderwerp: wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Ruimte voor ruimte woningen Nieuwmoerseweg te Achtmaal

Geachte heer Provoost,

Op 29 januari 2015 heeft u voorontwerpbestemmingsplan Ruimte voor ruimte woningen Nieuwmoerseweg 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 voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Rond het plangebied liggen categorie B waterlopen, wij verzoeken u om deze te benoemen en eventueel een kaart met de ligging van de waterlopen (uitsnede uit onze Legger) op te nemen in de toelichting. De kaart is in de toelichting opgenomen als figuur 17, eventueel kan ook naar figuur 17 verwezen worden. Bovenstaande is anders dan beschreven in paragraaf 5.2.5 Water onder het kopje grondwaterbeschermingsgebied, daarom verzoeken wij u om deze tekst en figuur 18 aan te passen.

In paragraaf 5.2.5 Water wordt verwezen naar onder andere de Keur en de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009. Vanaf 1 maart 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden, daarbij zijn ook nieuwe beleidsregels (ter vervanging van de Beleidsregel toepassing Waterwet en Keur) en algemene regels vastgesteld. Daarnaast is ook de "beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009" vervangen door de "Beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak".

Wij verzoeken u om te verwijzen naar de juiste documenten/beleidsregels. De nieuwe Keur, beleidsregels en algemene regels zijn vanaf onze website te openen.

Met de nieuwe beleidsregels en algemene regels valt de norm voor aan te leggen retentie in veel gevallen lager uit, er is zelfs een algemene regel voor uitbreidingen van verhard oppervlak, waardoor dergelijke uitbreidingen niet meer in alle gevallen direct vergunningsplichtig zijn.

Wel moet de retentie nog altijd boven de GHG aangelegd worden, daarom verzoeken wij om de GHG binnen het plangebied te bepalen.

Planregels en verbeelding

Geen opmerkingen over de planregels en de verbeelding.

Wateradvies

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen



ir. A.H.J. Bouten