

BESTEMMINGSPLAN 'ONDER DE MAST'

GEMEENTE ZUNDERT

Opdrachtgever: Thuisvester

Werknummer: S/15.006.00

IMRO: NL.IMRO.0879.BPonderdemast-VS01

Datum: 5 juli 2018

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	8
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
3.1	Planbeschrijving	9
3.2	Verkeer en Parkeren	10
3.2.1	Ontsluiting plangebied	10
3.2.2	Parkeren	10
4.	BELEIDSKADER	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	MILIEU	23
5.1	Wegverkeerslawaaï	23
5.2	Geluidhinder sporthal	23
5.3	Bodem	25
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.5	Geur	27
5.6	Externe veiligheid	27
5.7	Waterparagraaf	29
5.8	Flora- en faunaonderzoek	30
5.9	Luchtkwaliteit	32
5.10	Besluit milieueffectrapportage	33
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	34
6.1	Inleiding	34
6.2	Verbeelding	34
6.3	Regels	34
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
8.1	Aankondiging	37
8.2	Vooroverleg en inspraak	37
8.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	37
8.4	Vaststelling bestemmingsplan	38

Afzonderlijke bijlagen:

	titel	opgesteld door	documentnr.	datum
1	Akoestisch onderzoek Gevelbelasting weg-verkeer Onder de Mast 1 te Zundert	Wematech Milieu Adviseurs B.V.	FG60160197.R00 1-0	25-03-2016
2	Verkennd Bodemonderzoek Onder de Mast 1 Zundert	Wematech Bodem Adviseurs B.V.	GB50140370.R00 1-0	28-08-2014
3	Watertoets Hoek Eikenlaan - Onder de Mast te Zundert	Econsultancy	16023158 - D3	30-05-2016
4	Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek dmv boringen	Antea groep	409286	20-04-2016
5	Quickscan Flora- en faunawet Onder de Mast 1 te Zundert	Agel adviseurs	20150309 definitief 02	23-09-2015
6	Bevindingen per mail "Bevindingen veldbezoek 15 maart 2016, Landschapsecoloog"	BTL Advies B.V.	mailbericht 17 maart 2016	17-03-2016
7	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant	Provincie Noord-Brabant	Formulier Brabant	22-04-2016
8	Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta	Waterschap Brabantse Delta	16UT006387	22-04-2016
9a	Vooroverlegreactie Brandweer	Brandweer Midden- en West-Brabant	U.008650	10-05-2016
9b	Standaardadvies Externe veiligheid	Brandweer Midden- en West-Brabant	U.018861	08-12-2017
10	Nota van Zienswijzen	Gemeente Zundert	ZD18000184	23-01-2018

1. ALGEMEEN

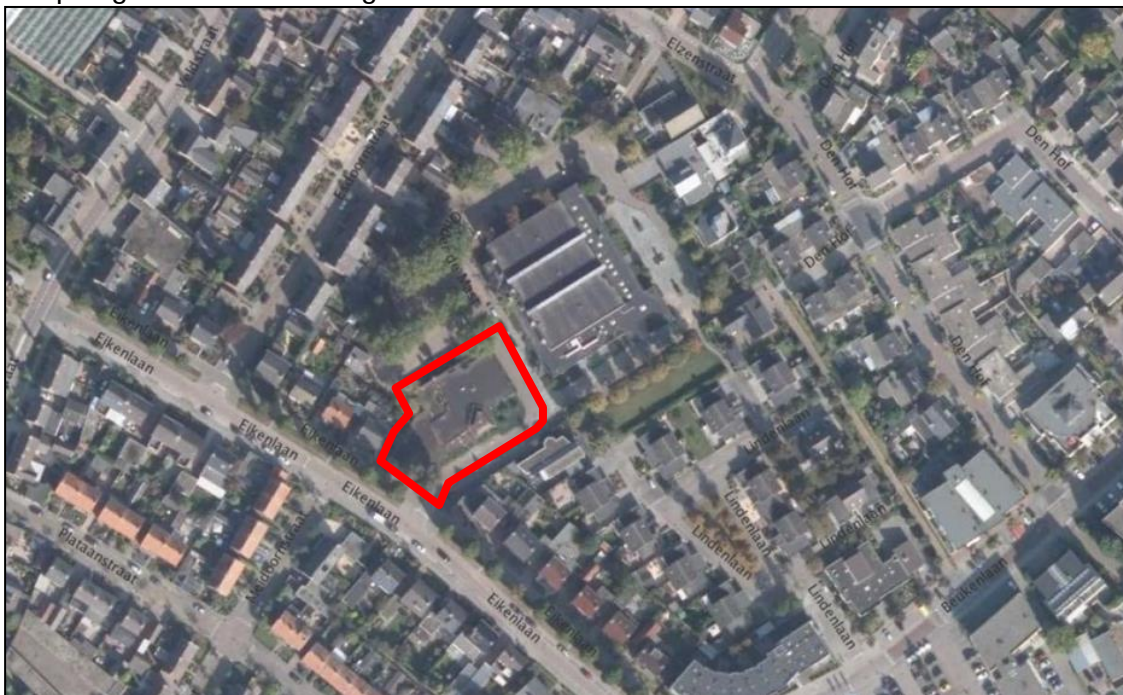
1.1 Inleiding

Aan de Eikenlaan en Onder de Mast in Zundert ligt het toekomstig inbreidingsplan 'Onder de Mast'. De locatie ligt iets ten noorden van het centrum van de kern Zundert. Het plan bestaat uit de realisatie van zeven woningen. Het vigerende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling thans niet mogelijk. Derhalve is besloten om hiervoor een bestemmingsplan in procedure te brengen.

Op 13 maart 2018 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld met de voorwaarde dat aan de voorzijde meer parkeerplaatsen gerealiseerde diende te worden. Het ontwerp en het bestemmingsplan is hierop aangepast. Derhalve is figuur 6 in paragraaf 3.1, de toelichtende tekst in paragraaf 3.2.2 als ook de verbeelding aangepast.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt te midden van een woongebied en bestaat thans uit de voormalige bibliotheek (1 laag) met bijbehorende parkeervoorziening aan de achterzijde. Aan de noordoostzijde van het plan ligt de sporthal 'Onder de Mast'. Aan de zuidwestzijde wordt het plan begrensd door de Eikenlaan en in het westen door bestaande bebouwing aan de Esdoornlaan. Het plangebied is 1.395 m² groot.



Figuur 1 Ligging van het plangebied (indicatief) te midden van Zundert (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2 Huidige situatie (zuidzijde) plangebied te Zundert (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woongebied Zundert', vastgesteld op 30 juni 2011. De enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn hier van toepassing. Daarnaast geldt het Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting arbeidsmigranten', vastgesteld op 24 april 2014. De bestemmingsplannen maken de voorziene woningbouw niet mogelijk en derhalve dient het (eerst genoemde) bestemmingsplan aangepast te worden.



Figuur 3 Plangebied (indicatief) gesitueerd op de huidige bestemmingsplannen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het toekomstig beeld weer door middel van een planbeschrijving. In hoofdstuk 4 worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Zundert beschreven. De aspecten met betrekking tot de milieuverantwoording van de woningbouwontwikkeling worden weergegeven in hoofdstuk 5 waarna in hoofdstuk 6 de juridische plantoelichting volgt. In hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde omsloten door bestaande bebouwing. Ingezoomd op het gebied, wordt het omsloten door de Eikenlaan (zuid), de sporthal en woonstraat 'Onder de Mast' (noordoost) en bestaande bebouwing (west). De onderste foto, figuur 5, laat de achterzijde van het plangebied zien met de sporthal links en huidige parkeergelegenheid rechts.



Figuur 4 De bestaande bibliotheek aan de Eikenlaan en de straat 'Onder de Mast' met hierachter de gelijknamige sporthal. (Bron: Google Maps)



Figuur 5 De bestaande bibliotheek gezien vanaf de achterzijde met links de sporthal 'Onder de Mast' (Bron: Google Maps)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

Voor 'Onder de Mast' is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, zie figuur 6. Uitgangspunten hiervoor is dat er aansluiting wordt gezocht bij de directe woonomgeving en dat de nieuwe woning een kwaliteitsverbetering tot stand brengt met name op het huidige achterliggende terrein. De relatie/verhouding tussen de nieuwbouw, de sporthal, parkeervoorziening en direct woonomgeving vormt hier een belangrijk aspect.

In het ontwerp worden 7 grondgebonden woningen opgenomen, waarbij voldoende parkeergelegenheid aan de achterzijde en rondom de sporthal aanwezig is. De woningen aan de Eikenlaan passen binnen het huidige straatbeeld en sluiten aan bij de bestaande voorgevelrooilijnen. De woningen gelegen aan de Onder de Mast passen binnen het bebouwingspatroon van de omgeving en accentueren de woonstrook richting de sporthal. Met deze ontwikkeling wordt gezorgd dat de wijk aantrekkelijk blijft voor toekomstige bewoners en krijgt het woon- en leefklimaat meer potentie.



Figuur 6 Stedenbouwkundig ontwerp 'Onder de Mast'

3.2 Verkeer en Parkeren

3.2.1 Ontsluiting plangebied

Het plangebied wordt ontsloten door de woonstraat Onder de Mast welke uitkomt op de Eikenlaan (30km/u). Aan de noordwestzijde van het plan zijn 27 parkeervoorzieningen aanwezig en langs Onder de Mast nog eens 6 langparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn in gebruik voor het huidige gebruik van de sporthal en de bibliotheek. In het stedenbouwkundig plan wordt er voorts rekening gehouden met de omliggende wegenstructuur. Ingrepen welke nodig zijn in voorliggend plan beperken zich uitsluitend tot de ontsluiting van de voorziene woningen en het parkeerterrein. Het centrum ligt op slechts vijf minuten lopen afstand en eveneens is binnen deze afstand de bushalte 'Markt' in Zundert bereikbaar. Vanuit deze halte is Breda met buslijn 115 te bereiken.

3.2.2 Parkeren

Uitgangspunt

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen (bij voorkeur op eigen terrein). De gemeente Zundert hanteert daarvoor de Nota Parkeernormen vastgesteld op 29 oktober 2010. Voor het opstellen van de parkeernormering wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid en niet aan de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De bandbreedte van het benodigd aantal parkeerplaatsen past derhalve wel binnen de uitgangspunten van de CROW-publicatie 317.

Huidige parkeersituatie omgeving sporthal

In de huidige situatie zijn rondom de sporthal 88 parkeerplaatsen aanwezig, voor zowel de sporthal als voor de bibliotheek. Deze parkeerplaatsen worden dubbel gebruikt. Het dubbelgebruik van parkeerplaatsen kan in huidige situatie plaatsvinden doordat parkeren ten behoeve van de sporthal met name in avonden en weekenden plaatsvindt en voor de bibliotheek doordeweeks tijdens kantooruren. Aan de voormalige bibliotheek waren 9 parkeerplaatsen toegekend. De sporthal heeft een parkeerbalans van 3 pp/100 m² bvo. Dit komt neer op 65 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er 14 parkeerplaatsen (88 minus 65+9) in overmaat aanwezig. Deze worden echter wel meegerekend voor evenementen in/nabij de sporthal. Voor het organiseren van evenementen wordt per toeschouwer 0,2 pp gehanteerd.

Parkeeropgave

De nieuw te realiseren woningen hebben een parkeerbalans van $7 \times 1,7 = 11,9$ parkeerplaatsen, waarvan er 2,1 in de openbare ruimte gerealiseerd kunnen worden. Conform de parkeernormen dienen er minimaal 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn waarvan er tenminste 3 in openbaar karakter gerealiseerd dienen te worden.

Verantwoording parkeren

Door de realisatie van de woningen is er een parkeeropgave voor 12 parkeerplaatsen. Voor deze parkeeropgave wordt de bestaande parkeerdruk in mindering gebracht op de parkeeropgave, de parkeerdruk van de voormalige bibliotheek bedroeg 9 parkeerplaatsen. De parkeeropgave resteert daarmee tot 3 parkeerplaatsen.

In een ontwerpplan, welke op 24 augustus 2017 ter visie heeft gelegen, waren 5 parkeerplaatsen door de initiatiefnemer aan de voorzijde van de aaneengesloten woningen voorzien. On-

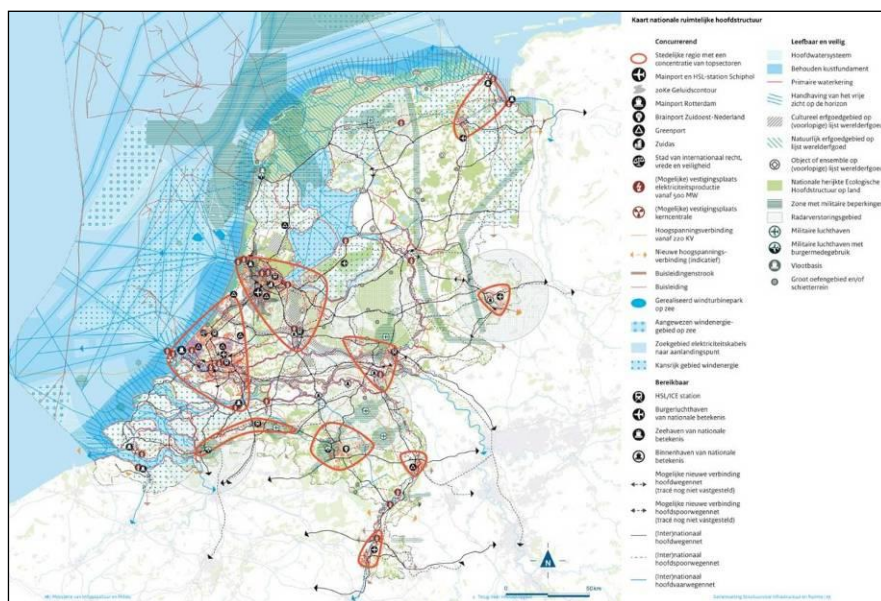
danks dat werd voorzien in voldoende parkeercapaciteit heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 13 maart 2018 vastgesteld met de voorwaarde dat er 12 parkeerplaatsen in visgraatmotief gerealiseerd moeten worden aan de voorzijde van de woningen. Om verkeerstechnische redenen is het echter niet mogelijk om 12 parkeerplaatsen in visgraatmotief te realiseren in deze ruimte. Er is gezocht naar een oplossing waarbij zoveel mogelijk parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden in deze ruimte. Derhalve is gekozen voor de aanleg van 9 parkeerplaatsen haaks geprojecteerd op de weg. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit.

4. BELEIDSKADER

4.1 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 Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.



Figuur 7 Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht;
- 2) Bereikbaarheid;
- 3) Leefbaarheid en veiligheid.

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 blijven.

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 rijksregime 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).

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 2 juli 2014 hebben de Provinciale Staten de “partiële herziening 2014” van de Structuurvisie 2010, 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.

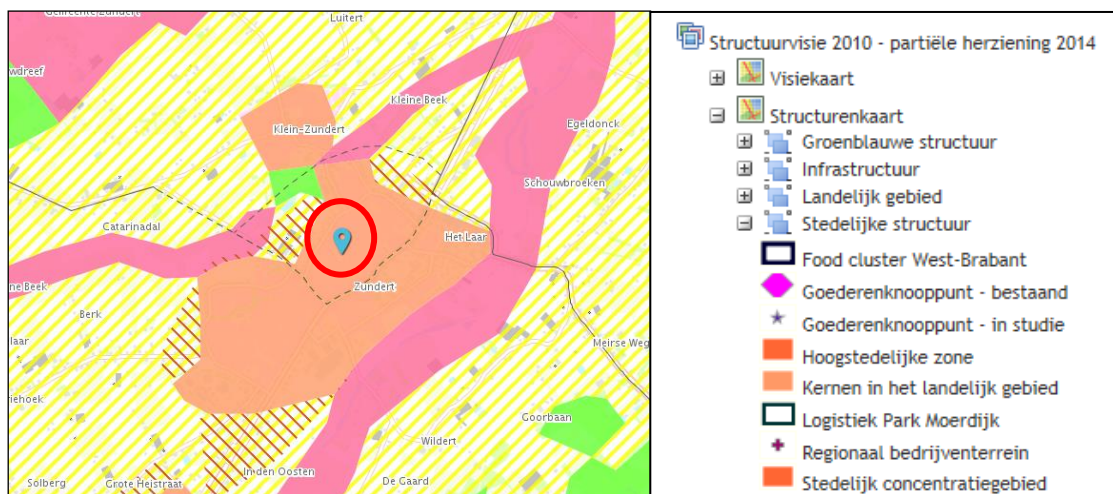
De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom 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 veertien 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. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geledingzones tussen steden;
11. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. 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.



Figuur 8 Kaartuitsnede uit de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Onderhavige planlocatie is gelegen binnen het gebied “Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied”. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) opgevangen. In regionaal verband worden er afspraken gemaakt over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Middels onderhavige woningbouwontwikkeling wordt er voorzien in de lokale woonbehoefte binnen de daarvoor bestemde structuur.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

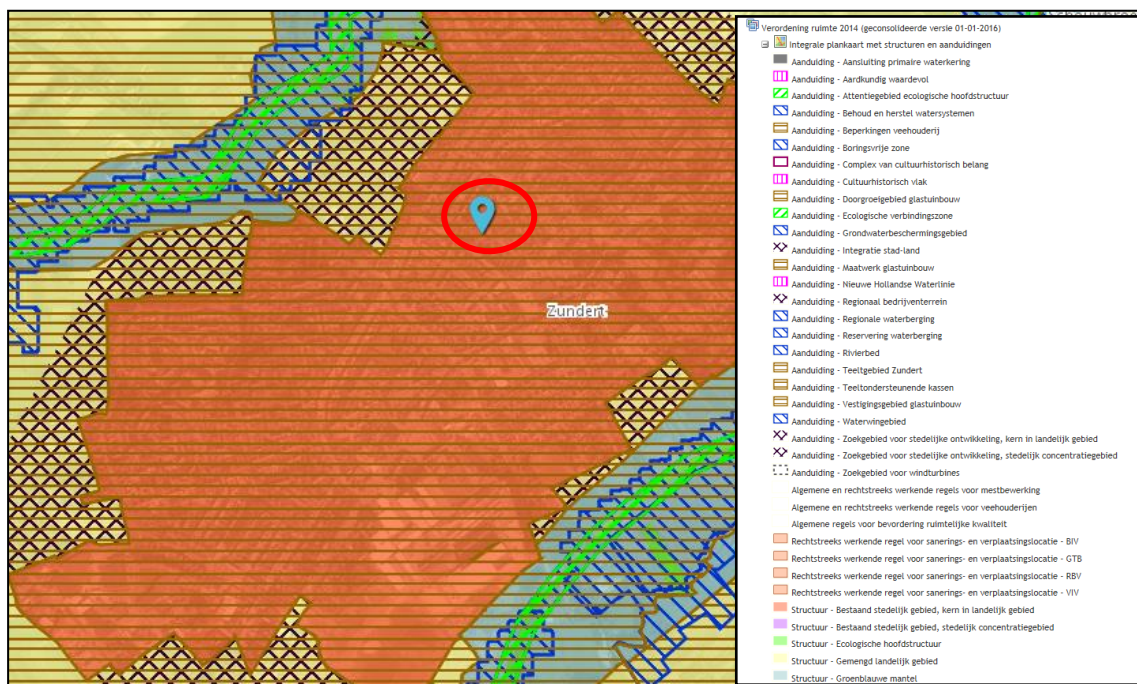
Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (hierna Vr) in werking getreden, per 1 januari 2016 geldt de geconsolideerde versie van de Vr. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Vr zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

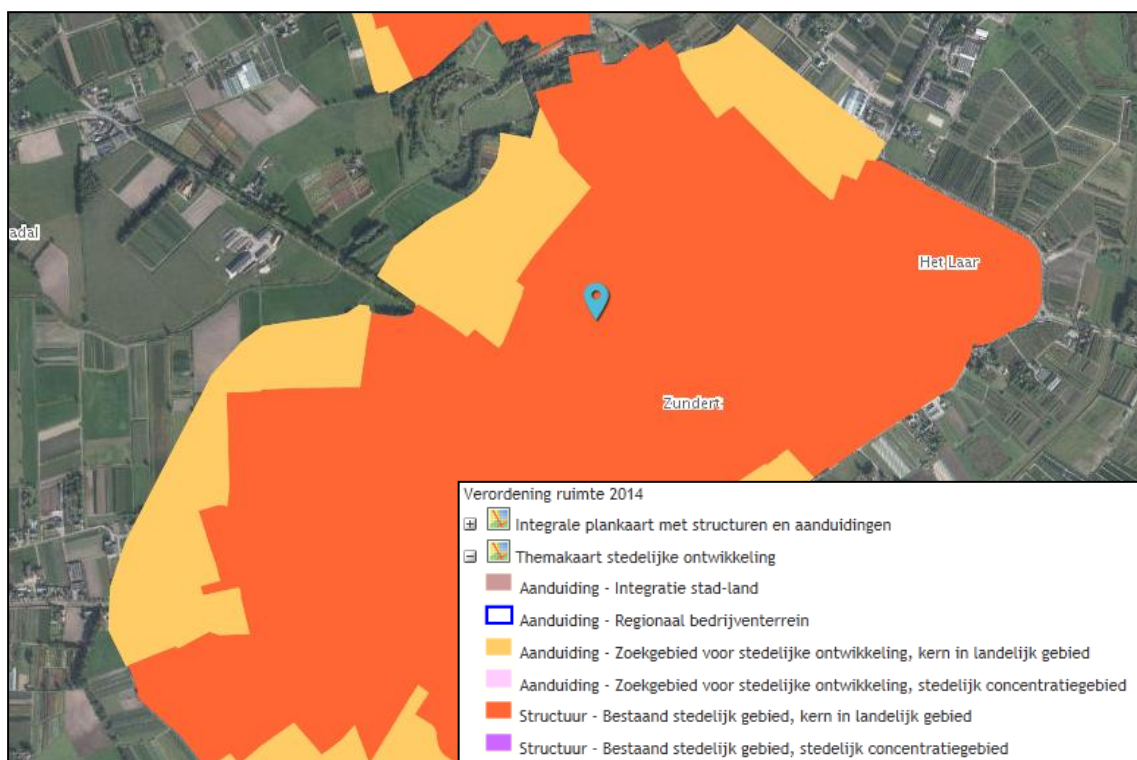
- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen).

In de Vr is het uitgangspunt van de provinciale Structuurvisie om verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden, juridisch vastgelegd. Op basis van verschillende themakaarten, die geïntegreerd zijn in de plankaart behorende bij de Vr, wordt onderhavig plangebied toegelicht.

Het plangebied is gelegen binnen Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied. In artikel 4 van de Vr staan de regels die geldig zijn ter plaatse van de aanduiding ‘Structuur voor bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.



Figuur 9 Kaartuitsnede uit de Verordening ruimte 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

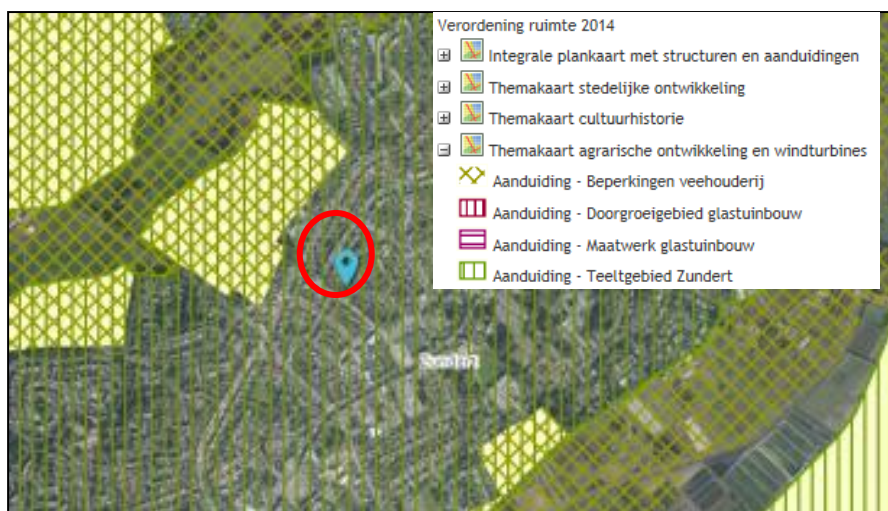


Figuur 10 Kaartuitsnede uit de Verordening ruimte 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is gelegen binnen Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied. In artikel 4 van de Vr staan de regels die geldig zijn ter plaatse van de aanduiding 'Structuur voor bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Per (sub)lid is in cursief de verantwoording conform artikel 4 uit de Vr weergegeven.

- 4.1 Structuur-Bestaand stedelijk gebied
 - 4.1.1 Binnen de Structuur-Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een stedelijke ontwikkeling.
Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling ten behoeve van woningbouw, gelegen in het gebied aangeduid als kernen in landelijk gebied.
- 4.2 Stedelijke ontwikkeling
 - 4.2.1 Het bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling welke uitsluitend gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee voldoet aan het gestelde in dit artikel.
- 4.3 Nieuwbouw van woningen
 - 4.3.1 De toelichting van het bestemmingsplan, gelegen in bestaand stedelijk gebied, voorziet in nieuwbouw van woningen en bevat een verantwoording van de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
In regionaal verband en met de provincie worden jaarlijks kwantitatieve afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de gemeenten binnen West-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken zijn gebaseerd op door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognoses, waarbij in eerste aanleg, vanuit het principe van doelmatig ruimtegebruik, tevens rekening is gehouden met de per gemeente beschikbare binnenstedelijke bouwcapaciteit.
 - b. De beoogde nieuwbouw verhoudt zich tot de afspraken met betrekking tot bevolkings- en woningbehoefteprognoses, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
 - 4.3.2 De harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, bestaat uit de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt;
 - a. Dit wordt uitgedrukt in het aantal woningen, *te weten 7 stuks*, en;
 - b. Deze worden opgenomen in het (nog vast te stellen) bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet verwezenlijkt is.

Het onderhavige bestemmingsplan ligt ter plaatse van de aanduiding Teeltgebied Zundert. De regels hebben echter betrekking op agrarische ontwikkelingen en niet op een woningbouwontwikkeling. *Derhalve zijn de regels niet van toepassing.*



Figuur 11 Vr Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines(aanduiding teeltgebied Zundert), met daarop het plangebied (indicatief) aangeduid (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen en die is opgenomen in de Vr. De ladder bestaat uit drie treden:

- 1) Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan daarbij zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- 2) Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze (deels) in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- 3) Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijk gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Trede 1 Behoeft:

In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag in kwantitatief en kwalitatief opzicht bepaald omtrent woningbouw. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of binnen stedelijke herstructurering, dekken deels de regionale ruimte. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (hierna RRO) zijn afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn er afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Binnen de gemeente Zundert is er geen sprake van (grootschalige) leegstand, het aspect leegstand maakt daarom geen onderdeel uit van de opgave verantwoording.

Tijdens het RRO van 1 december 2016 zijn de afspraken op basis van de Regionale Agenda Wonen gemaakt. Voor 16 gemeenten zijn de afspraken binnen de regio en de gemeentelijke woningbouwcapaciteit, passend. De gemeente Zundert voert haar woningbouwopgave en aantallen uit conform de RRO afspraken. De gemeente Zundert heeft hieruit een benodigde woningbouwopgave van 755 uit het RRO plus vervanging van eventueel te slopen woningen. Er zijn 811 woningen voorzien in plannen (waaronder onderhavig plan) waarvan momenteel 298 woningen aanwezig zijn in harde plancapaciteit (plannen die vastgesteld of onherroepelijk zijn). De gemeente Zundert zal niet alle voorziene woningen in de plannen tot en met het jaar 2025 kunnen realiseren binnen de woningbouwafspraken. Gezien het lage aantal woningen die aanwezig zijn in harde plancapaciteit, ligt het niet in de lijn der verwachting dat alle plannen, en daarmee 811 woningen, tot en met het jaar 2025 gerealiseerd gaan worden. Resteert een opgave per 1 december 2016 van 755 minus 298 wat neerkomt op 457 woningen die tot en met 2025 gerealiseerd dienen te worden.

Deze aantallen en plannen zijn verdeeld per woonkern binnen de gemeente Zundert, in de gemeentelijke Woningbouwmatrix. Deze matrix wordt jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de afspraken uit het RRO en de plannen die in dat jaar, na procedure of realisatie binnen de harde plancapaciteit zijn gekomen. Onderhavig plan is opgenomen in de gemeentelijk woningbouwmatrix en daarmee onderdeel van de totale plancapaciteit van de gemeente Zundert.

De kwalitatieve samenstelling wordt volgens het RRO met name bepaald door de woonwensen van de consument. In de samenstelling van gemeentelijke woningbouwprogramma's blijft variatie gewenst. In het onderhavig plan worden in totaal 7 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, deze zijn allen grondgebonden. De woningen zijn verdeeld in 5 rijwoningen en 2 twee-onder-één kap woningen. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat Zundert een aantrekkelijke

woongemeente blijft voor alle categorieën inwoners.

Onderhavig plan voldoet tevens aan de gewenste ontwikkelingsrichtingen uit de Woonvisie Zundert 1.0. Er wordt voldaan aan de woningbouwopgave in aantallen, er wordt voorzien in verschillende woningbouwtypologieën en er ontstaan betaalbare en levensloopbestendige woningen in de dorpskern waar extra aandacht voor gevraagd is.

Conclusie: ja, er is lokale en regionale behoefte aan de woonvormen welke zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan zoals is afgestemd in regionaal verband. Om te kunnen voldoen aan de regionale behoefte en opgave is het noodzakelijk om onderhavig plan te realiseren.

Trede 2 Binnen- of buitenstedelijk:

Zoals uit de kaarten blijkt welke behoren bij de Vr, valt de planlocatie binnen het 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'. Derhalve kan de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Dit kan door herontwikkeling van de bestaande locatie (bibliotheek) en daardoor benutting van de beschikbare gronden.

Conclusie: De regionale behoefte voor het beoogde woningbouwprogramma kan binnen het 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied' en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling worden gerealiseerd.

Trede 3 Bereikbaarheid:

De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie is goed te bereiken voor meerdere soorten vervoerswijzen. Het projectgebied zal zo worden ingericht dat grootschalige (ingrijpende) aanpassing van het wegenpatroon niet noodzakelijk is en aansluiting op het bestaande wegenpatroon gehandhaafd kan worden. Het gaat alleen om de ontsluiting voor de voorziene woningen en wordt op een dermate manier uitgevoerd dat een toekomstige uitbreiding van de infrastructuur niet in de lijn der verwachting komt te liggen. De ontsluiting op de Eikenlaan binnen het plangebied worden uitgevoerd en ingericht als 30 km/u woonstraat in het kader van het uitgangspunt duurzaam & veilig.

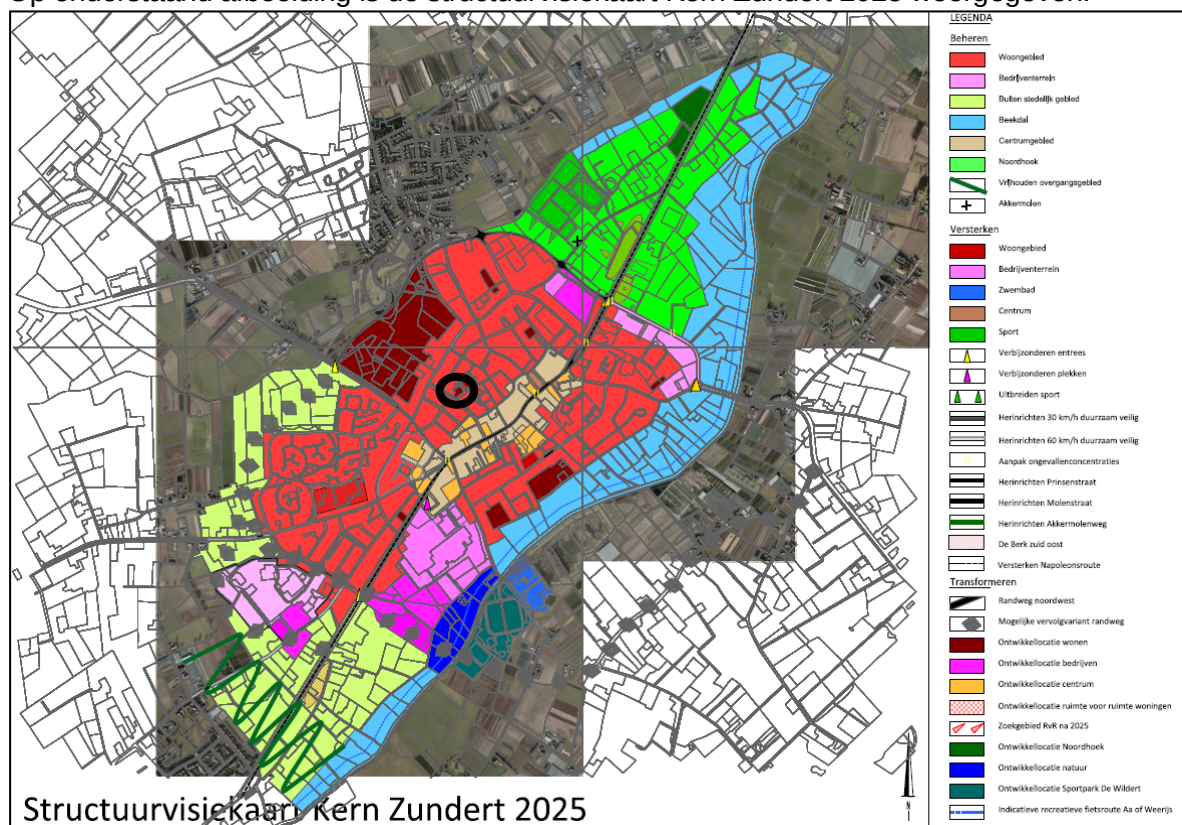
Algemene conclusie: het stedenbouwkundig- en onderhavig bestemmingsplan passen binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte 2014 en de Ladder van duurzame verstedelijking.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kern Zundert 2025

Voor de kern Zundert is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025. De structuurvisie is een integraal document met ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. In het document wordt onder meer ingegaan op hoe verder te gaan met het bestaande woongebied en nieuwe woningbouwontwikkelingen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de kern. De in de structuurvisie beschreven analyses hebben geresulteerd in verschillende actiepunten en ruimtelijke opgaven die zijn vertaald in een visie voor de kern Zundert tot 2025. Deze visie is op de integrale structuurvisiekaart weergegeven. De legenda van de structuurvisiekaart heeft een heldere opbouw, die inzicht biedt in de acties die in de kern Zundert zullen worden uitgevoerd om de visie te realiseren. De legenda is opgebouwd aan de hand van drie hoofdgroepen, te weten: beheren, versterken en transformeren.

Op onderstaand afbeelding is de structuurvisiekaart Kern Zundert 2025 weergegeven.



Figuur 12 Structuurvisiekaart Kern Zundert 2025, onderhavig plangebied met zwart omlijnd.

Het onderhavig plangebied is aangeduid in de structuurvisie als 'Ontwikkellocatie wonen'. In de structuurvisie is daarmee aangegeven dat onderhavig plangebied voorzien is voor woningbouwontwikkeling, wat middels dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd door de ontwikkeling van 7 nieuwe grondgebonden woningen.

Woonvisie Zundert 2.0

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

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

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

Het accent in het woonbeleid van de gemeente ligt op het voorzien in woningen in prijscategorieën vanuit de markt. Hiertoe wordt voorzien in kansen van de groepen die niet vanzelfsprekend aan bod komen op de Zundertse woningmarkt, zoals jongeren en starters, mensen met een laag inkomen, senioren/ouderen en mensen met een (woon)zorgvraag.

De uitkomsten vanuit de woningvraag zijn onderverdeeld verschillende prijssegmenten, woningbouwtypologieën en woningbouwaantallen per kern. Het woningbouwprogramma per kern is een dynamisch document en een kwantitatief overzicht van de woningbouwopgave in de gemeente Zundert. De kwalitatieve opgave wordt geborgd door lokaal maatwerk te leveren per locatie.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in de kern Zundert maakt onderdeel uit van de woningbouwopgave in de kern Zundert, het project is opgenomen als onderdeel van de onderbouwing in het woningbouwprogramma.

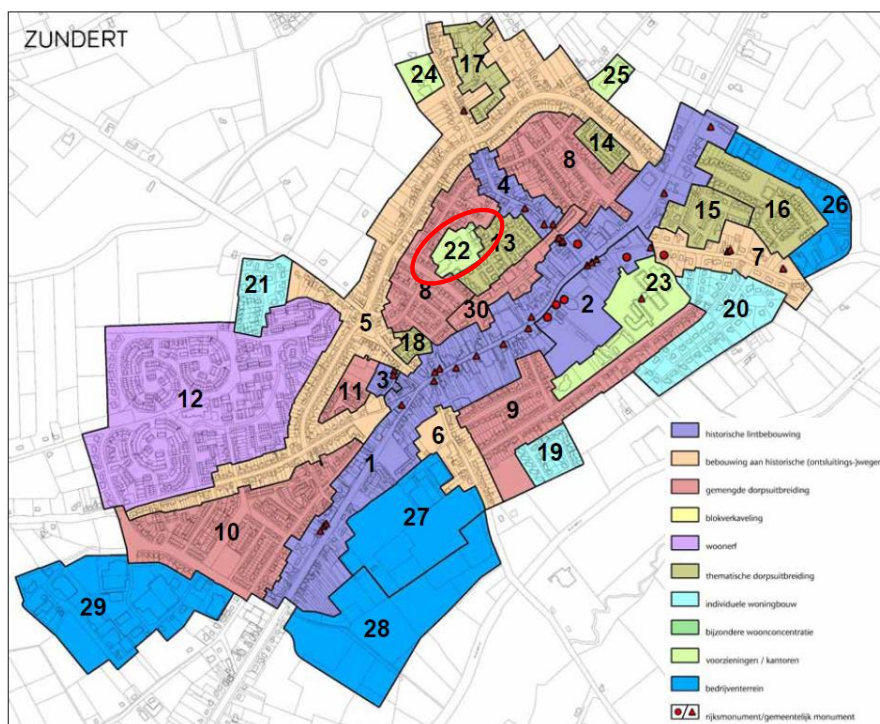
Welstandsnota 2014 Zundert

In de gemeentelijke welstandsnota 2014 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.

De welstandsnota is opgedeeld in drie delen: deel I “Beeldkwaliteitskaart”, deel II “Gebiedsgerichte criteria en objectcriteria” en deel III “Ambtelijke toetsingscriteria”.

Het eerste deel betreft het beeldkwaliteitskader en omvat een algemeen deel waarbij ingegaan wordt op de wettelijke basis van het welstandsbeleid en de wijze van welstandsadviesgeving. Daarnaast zijn algemene criteria opgenomen die het begrippenkader vormen en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie. Tenslotte zijn de ruimtelijke analyse opgenomen, een ruimtelijke visie voor het welstandsbeleid, een indeling van gebieden en welstandsniveaus en de beleidsuitgangspunten per deelgebied. De indeling van gebieden en welstandsniveaus uit deel I zijn in deel II uitgewerkt tot gebiedsgerichte criteria. Per gebied wordt een gebiedsbeschrijving gegeven en zijn de welstandscriteria geformuleerd op basis van de beoordelingsaspecten.

In Deel II wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria, waarbij Zundert als afzonderlijk gebied wordt onderscheiden. Binnen Zundert worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die afzonderlijk worden voorzien van een welstandsniveau, beoordelingsaspecten en toetsingscriteria. Hierin worden hoofdaspecten, deelaspecten en detailaspecten van de bebouwingsvormen van elkaar gescheiden zodat per aspect duidelijk naar voren komt welke welstandscriteria er gelden.



Planlocatie

Figuur 13 Gebiedsindeling Welstandsnota 2014 Zundert

De planlocatie betreft gebiedsindeling nummer 22 (voorzieningen / kantoren). Voor toetsing aan het welstandbeleid wordt aansluiting gezocht bij gebiedsindeling nummer 8 “gemengde dorpsuitbreiding” bij het omliggende woongebied wat betreft de bouwhoogtes en maatvoering. Voor zowel “Individuele woningbouw” als “Gemengde dorpsuitbreiding” geldt welstandsniveau 3. Onderstaande tabellen geven weer op welke toetsingscriteria bouwplannen binnen deze deelgebieden worden getoetst en welke beoordelingsaspecten hierbij zullen gelden.

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gevarieerd m.u.v. gestapeld	kritisch
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	geordend	licht
	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
detailaspecten	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detailering		vrij

Figuur 14 Gemeentelijke tabel Welstandscriteria Gemengde dorpsuitbreiding (bron: www.zundert.nl)

Deel III van de Welstandsnota behelst de ambtelijke toetsing. Het doel van de ambtelijke toetsingscriteria is om op een objectieve wijze te bepalen of een plan aan de welstandscommissie moet worden voorgelegd. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de toets aan de ambtelijke criteria uitgevoerd door de afdeling Ruimte, cluster Vergunningverlening. Wanneer er twijfel bestaat over het juist kunnen toepassen van de beoordelingscriteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie.

Bij de ambtelijke toetsingscriteria is het bestemmingsplan altijd maatgevend. Dat wil echter niet zeggen dat er geen toetsingscriteria met betrekking tot plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

Ambtelijke toetsing vindt plaats op de volgende bouwactiviteiten:

- Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied;
- Dakkapellen in het achterdakvlak of niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak;
- Kozijn- en gevelwijzigingen;
- Rolhekken, luiken en rolluiken;
- Erfafscheidingen;
- Agrarische bedrijfsbebouwing.

Het realiseren van bouwplannen betreft een nadere uitwerking van de bouwmogelijkheden die planologisch in onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Middels het stedenbouwkundig ontwerp wordt voor dit moment, voor zover dit mogelijk is, aangetoond dat toekomstige bouwplannen kunnen voldoen aan de welstandseisen.

Nota Archeologie Gemeente Zundert

De gemeente Zundert heeft in 2011 de gemeentelijke Nota Archeologie vastgesteld. Het is noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwt voor de omgang met het bodemarchief. Dit is geregeld in de Nota Archeologie. De Nota is in 2012 vastgesteld inclusief de bijbehorende archeologische beleidskaart en de archeologieverordening.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten. In paragraaf 5.3 wordt onderhavig plangebied in het kader van de Nota Archeologie en voorliggende ontwikkeling nader omschreven en toegelicht.

5. MILIEU

In het kader van dit bestemmingsplan is een negental milieuaspecten nader onderzocht:

1. Wegverkeerslawaaï
2. Geluidhinder sporthal
3. Bodem
4. Archeologie en cultuurhistorie
5. Geur
6. Externe veiligheid
7. Waterparagraaf
8. Flora- en faunaonderzoek
9. Luchtkwaliteit
10. Besluit milieueffectenrapportage

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

5.1 Wegverkeerslawaaï

In opdracht van Thuisvester is door Wematech Milieu Adviseurs B.V. de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï bepaald in verband met de onderhavige ontwikkeling. Het onderzoek maakt als separate bijlage onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Wet geluidhinder

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd zijn. Derhalve is de Wet geluidhinder in onderhavige situatie niet van toepassing.

Ruimtelijke ordening

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een geluidbelasting variërend van 43 dB tot 51 dB en derhalve op grond van het onderzoek is te kwalificeren als een redelijk tot zeer goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan ter plaatse van de nieuwe woning een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering van de onderhavige ontwikkeling.

5.2 Geluidhinder sporthal

In opdracht van Thuisvester is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling, de directe en indirecte hinder, van de Sporthal Zundert (Onder Mast 4) ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen in onderhavig plan. Het onderzoek is benodigd omdat de planontwikkeling gelegen is binnen de aan te houden richtafstand, van 50 meter, voor geluid als gevolg van Sporthal Zundert.

De geluiduitstraling van de sporthal is berekend op basis van de representatieve bedrijfssituatie zoals deze is vastgelegd op basis van het dossieronderzoek, informatie van de beheerders en de uitgevoerde geluidmetingen.

De berekende geluidbijdrage voor de beoogde geluidssituatie is beoordeeld aan de richtwaarden van het Activiteitenbesluit, de VNG-publicatie en de categorie indeling van het akoestisch woon- en leefklimaat zoals het RIVM deze hanteert. Daarnaast heeft het onderzoek betrekking op de indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking) die onderdeel uitmaakt van het plan, welke is getoetst volgens de systematiek van de 'Schrikkelcircularie'.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat ten hoogste 53 dB(A) etmaalwaarde wordt berekend ter hoogte van de nieuwe woningen. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorgestelde richtwaarde van 45 dB(A) en 50 dB(A) etmaalwaarde die worden afgeleid uit respectievelijk de VNG publicatie en het Activiteitenbesluit.

De overschrijding heeft enkel betrekking op de oostgevel van de meest noordelijk gelegen woning. De oostgevel wordt uitgevoerd als 'dove gevel' (geen openingen in de vorm van deuren of ramen). Voor de overige geveldelen geldt geen overschrijding van de normstelling.

Maximale geluidniveaus

Op grond van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveau dient de oostgevel van de noordelijke woning uitgevoerd te worden als 'dove gevel'. Hierdoor behoeft het geluidniveau niet getoetst te worden. Voor de zuidgevel en noordgevel van de woningen wordt de richtwaarde van 65dB(A) in de dagperiode conform de VNG-publicatie, overschreden. De maximale grenswaarden van 70 dB(A) conform de VNG-publicatie en de richtwaarde van 70dB(A) conform het Activiteitenbesluit, worden hiermee niet overschreden.

Uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd doordat:

- Het uitsluitend laad- en losactiviteiten in de dagperiode betreft, welke uitgezonderd zijn van toetsing conform het Activiteitenbesluit;
- De piekniveaus slechts één keer per twee weken optreden gedurende maximaal 3 minuten;
- De oostgevel van de noordelijke woning wordt uitgevoerd als dove gevel;
- Voor de overige geveldelen worden de grenswaarden voor het maximale geluidniveau niet overschreden.

Verkeersaantrekkende werking

Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van de Sporthal Zundert ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde wordt berekend ter hoogte van de nieuwe woningen. Hiermee wordt voldaan aan de voorgestelde richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde die wordt afgeleid uit de Circulaire en de VNG-publicatie.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat, indien de oostgevel van de noordelijke woning uitgevoerd wordt als dove gevel, voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidsniveaus en de verkeersaantrekkende werking sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Anderzijds zal Sporthal Zundert niet belemmerd worden in haar bedrijfsvoering als gevolg van de realisatie van de nieuwe woningen.

5.3 Bodem

In opdracht van de gemeente Zundert is door Wematecht Bodem Adviseurs B.V. in augustus 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het onderhavig plangebied. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage bijgevoegd aan het bestemmingsplan. Middels het onderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele bodemkwaliteit. Het onderzoek is uitgevoerd om te bezien of de actuele bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor eigendomsoverdracht en voor de onderhavige functiewijziging.

Wet bodembescherming

Geconcludeerd wordt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK en plaatselijk met cadmium. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, som xylenen en naftaleen.

Besluit bodemkwaliteit

De bovengrond van het zuidoostelijk terrein voldoet aan de klasse wonen en de overige bovengrond voldoet aan achtergrondwaarden grond. De ondergrond voldoet aan achterwaarden grond.

De eventueel tijdens de graafactiviteiten vrijkomende grond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond plaatselijk voldoen aan de eisen voor achtergrondwaarden grond en/of klasse wonen grond. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de Vrijkomende grond (voor hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van onderhavig plangebied, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese “niet verdachte locatie” formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Conclusie

De resultaten vormen geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

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

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen, waarmee rekeningen dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel. Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied geen relevante cultuurhistorische objecten aanwezig zijn.

Archeologie

In maart 2016 heeft Antea Group in opdracht van Thuisvester een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor onderhavig plangebied en het gebied ter plaatse van de "Van der Wallschool". Het onderzoek bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek en een booronderzoek, verkennende fase. Het onderzoek maakt als separate bijlage onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Verwachtingswaarde

Onderhavig plangebied ligt op de gemeentelijke archeologische beleidskaart in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie dient onderzoek te worden uitgevoerd indien de bodemingrepen een oppervlakte groter dan 5.000 vierkante meter beslaan en de bodem dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld zullen verstoren. Voor onderhavig plangebied (circa 1.395 vierkante meter) wordt deze oppervlakte niet gehaald maar er is in het vigerend bestemmingsplan wel dubbelbestemming archeologie opgenomen. Daarom is voor onderhavige ontwikkeling een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Er geldt een brede archeologische verwachting waarbij er vondsten kunnen worden getroffen uit het paleolithicum tot en met de nieuwe tijd, afhankelijk van de bodemopbouw van de plangebieden. Hoewel uit de directe omgeving vooral sporen en vondsten bekend zijn uit de (late) bronstijd, (vroeg) ijzertijd en Middeleeuwen/Nieuwe tijd, is het voorkomen van vondsten uit voorgaande periodes formeel niet met zekerheid uit te sluiten.

De aanwezigheid van archeologische sporen is echter sterk afhankelijk van het feit of de bodem in het plangebied verstoord is.

Resultaten booronderzoek

Uit het booronderzoek is naar voren gekomen dat zowel de bouw als de recente sloop van de voormalige bibliotheek de bodemopbouw tot in de C-horizont is geroerd. Dit is het niveau waarop de archeologische sporen zichtbaar zouden moeten zijn. Hierbij is de C-horizont verloren gegaan en kan de verwachtingswaarde worden bijgesteld naar laag. Dit is waarschijnlijk gebeurd bij de bouw van de bestaande bebouwing waarbij het gebied als bouwput uit is gegraven. Voor het gebied wordt geadviseerd de verwachtingswaarde bij te stellen naar laag en het gebied vrij te geven wat betreft archeologie voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

De archeologische verwachtingswaarde kan worden bijgesteld naar laag, hiermee is het gebied vrijgegeven wat betreft archeologie. Wel bestaat er nog altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden sporen of vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) of bij de gemeentelijk (of provinciaal) archeoloog.

5.5 Geur

Het plangebied is gelegen in de kern van Zundert, in de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. In het kader van geurhinder bevinden zich geen beperkingen.

In het kader van het MER bestemmingsplan Buitengebied Zundert (2012) is er een indicatieve achtergrondwaarde voor geur van veehouderijbedrijven bepaald. De kwaliteit voor geur voor onderhavig plangebied is hierin bestempeld als "Zeer goed". De geurbelasting ligt tussen de 0 en 3 OU, met een kans van 0-5% op geurhinder. Daarmee voldoet onderhavig plangebied aan de criteria voor de woonfunctie.

5.6 Externe veiligheid

Risico inventarisatie externe veiligheid

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Veiligheidsregio

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

Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven.

In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

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

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

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

Signaleringskaart Externe veiligheid

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie.

Op de signaleringskaart zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

Legenda	Gebied	Verantwoording en advies
Geel	Kern van de risicobron, tot op 30 meter van de kern	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ⁴ meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en <u>standaard</u> advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ⁵ meter van risicobron een <u>klein</u> bestemmingsplan zonder bijzonder of zeer kwetsbaar object	<u>Standaard</u> verantwoording groepsrisico en <u>standaard</u> advies Veiligheidsregio
Transparant	Buiten invloedsgebieden	<u>Standaard</u> verantwoording groepsrisico en geen <u>advies</u> Veiligheidsregio

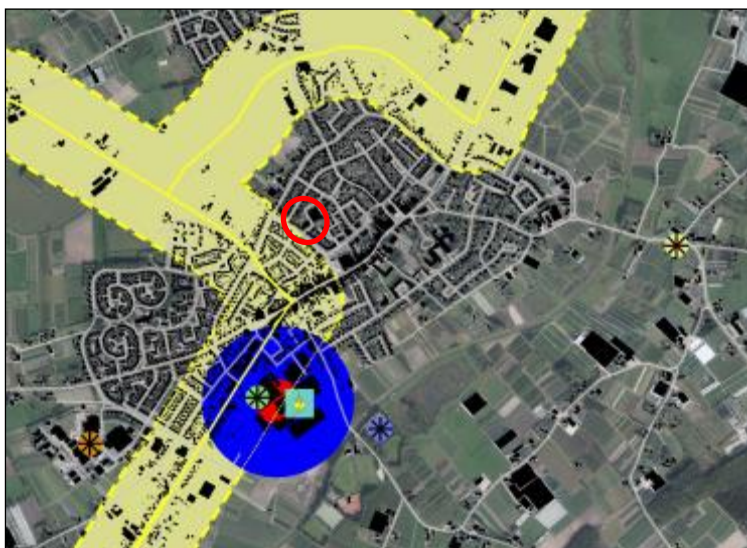
¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

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

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

⁴ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

⁵ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is



Figuur 15 Uitsnede uit de signaleringskaart externe veiligheid met rood omcirkeld: onderhavig plangebied (gemeente Zundert)

Conclusie

Onderhavig plangebied ligt buiten het invloedsgebieden van industrie, alsmede buiten invloedsgebieden van autowegen en transportleidingen voor vervoer gevaarlijke stoffen. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid. Het aspect Externe veiligheid vorm geen belemmering voor het realiseren van onderhavige ontwikkeling.

5.7 Waterparagraaf

Beleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer –waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij de realisatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dienen milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt te worden. Uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC, dienen achterwege gelaten te worden. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Watertoets

Econsultancy heeft in het kader van onderhavige ontwikkeling een watertoets opgesteld, deze is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van duurzaam waterbeheer.

Het vigerend bestemmingsplan wordt gewijzigd ten behoeve van woningbouw binnen het bestaande plangebied ter plaatse van de voormalige bibliotheek. Het verhard oppervlak bedraagt in de huidige situatie 1.170 m², in de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak circa 790 m² (met inbegrip van (bij)gebouwen en erfverharding) bedragen. Door de ontwikkeling vindt er een afname in verhard oppervlak plaats van circa 380 m² waardoor er geen compenserende maatregelen benodigd zijn.

In de toekomstige situatie zal het regenwater van bebouwing en verhardingen niet op het vuilwater (DWA) worden aangesloten maar separaat worden aangesloten op het regenwater (RWA), verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. Hiertoe dient een nieuw gedeelte RWA aangelegd te worden om aan te sluiten op het bestaande gescheiden stelsel in de Eikenlaan. De ontwikkeling is in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van waterhuishouding worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

5.8 Flora- en faunaonderzoek

In september 2015 heeft Agel Adviseurs een Quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd. Doel van de quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens is bekeken of er door onderhavige ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. Op 15 maart 2016 heeft door een landschapsecoloog van BTL Advies een veldbezoek plaatsgevonden. De bevindingen van dit veldbezoek zijn als bevindingen per mail als separate bijlage bijgevoegd aan het bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand van 6 km ten zuiden van het plangebied ligt een Natura 2000-gebied "De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld". Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied maakt een onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft het type 'Vochtige bos met productie (N16.02) gelegen circa 500 meter ten noorden van het plangebied. Van een negatieve invloed van onderhavige ontwikkeling is geen sprake.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig.

Er zijn tijdens het oriënterend veldbezoek geen zoogdieren waargenomen echter wordt wel verwacht dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten en muissoorten voor kunnen komen.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijk rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen, onderzocht. De bibliotheek bood in het verleden echter geen toegangsmogelijkheden tot het gebouw, spouw, gevel of daken.

Binnen het plangebied zijn diverse bomen aanwezig die middels de onderhavige ontwikkeling worden gerooid. Het betreffen twee esdoorns en drie berken. De esdoorns zijn te klein van omvang voor geschikte holtes voor vleermuizen. Er zijn geen verdere holtes in de bomen aangetroffen. Naast de verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes beschermd, deze zijn echter in het plangebied niet aanwezig.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en met half juli) indien broedgevallen aanwezig zijn.

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de aanwezigheid van land- en waterhabitat. Negatieve effecten hierop worden echter niet verwacht. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig, waardoor er geen sprake is van het aantasten van beschermde vissoorten.

Veldbezoek 15 maart 2016

Op 15 maart 2016 is het plangebied bezocht door een ecooloog. De bebouwing op deze locatie is reeds gesloopt. In de huidige situatie omvat dit plangebied een braakliggend terrein, geheel van puin- en sloopresten ontdaan. De ondergrond bestaat uit zand zonder begroeiing.

Het terrein wordt omringd door gemeentelijk plantsoen, bestaande uit lage cotoneaster, roos, sneeuwbes en grassen. In dit plantsoen staan verder opgaand vlinderstruik, 2 berken van ca. 7m hoog en 2 Spaanse aken. In zowel de lage als hoge begroeiing bevonden zich tijdens het veldbezoek geen vogelnesten. In de opgaande bomen zijn geen holten aangetroffen. Tijdens het bezoek zijn in het plantsoen en op het open terrein koolmees, merel, kauw en holenduif waargenomen. Van deze soorten is geen nest- of territorium-indicerend gedrag waargenomen.

Geadviseerd wordt om het aanwezige groen (indien dit nodig is) buiten het broedseizoen te verwijderen om het risico te voorkomen dat zich nieuwe broedgevallen vestigen. Over het algemeen wordt de periode 15 maart t/m 15 juli als richtlijn aangehouden. In het groen verwijderd moet worden binnen deze periode, is het nodig om een check uit te laten voeren op de aanwezigheid van broedvogels door een ecooloog/ter zake kundige. Het groen moet dan binnen een week na controle worden verwijderd, omdat anders de kans aanwezig is dat alsnog een nieuw nest wordt gebouwd.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de wettelijk beschermde flora en fauna. Er zijn vanuit het oogpunt van flora en fauna dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van de ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd de rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

5.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de regeling NIBM is opgenomen dat de ontwikkeling van 1500 woningen NIBM is.

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.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 7 woningen. Dit valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De onderhavige ontwikkeling is dus niet in betekenende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

5.10 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 danwel een motivering dat geen m.e.r. (-beoordeling) nodig is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling valt ruim onder de drempelwaarde waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is. Daarom wordt volstaan met de uitvoering van een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' en is een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van 7 nieuwe wooneenheden aan de woonstraat Eikenlaan en Onder de Mast ter plaatse van de voormalige bibliotheek.

6.2 Verbeelding

Bij het bestemmingsplan is op de verbeelding 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.

6.3 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.

Tuin

De gronden voor de voorgevellijn bij de bestemming Wonen zijn bestemd tot Tuin. In de regels is bepaald dat deze gronden alleen bebouwd mogen worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 1 meter hoog en onder voorwaarden het bouwen van erkers, luifels en balkons.

Verkeer

De bestaande en nieuwe parkeerplaatsen zijn bestemd als Verkeer. De gronden die voorzien zijn van deze bestemming mogen worden gebruikt voor wegen met maximaal 2 x 1 rijstrook, langzaamverkeersroutes, evenementen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Met betrekking tot bouwwerken is opgenomen dat voor het bouwen van gebouwen zoals een kiosk,abri, telefooncel of nutsgebouw de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 6 m². In de regels is voorts bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming.

Wonen

De nieuw te realiseren woningen hebben de bestemming Wonen gekregen. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt aangegeven welke woningtypologie wordt toegestaan. De maximale toelaatbare goot- en bouwhoogte wordt aangegeven. Verder worden regels gegeven voor het plaatsen van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Algemene regels

Naast de bestemmingsregels zijn er tevens algemene regels en overgangs- en slotregels van toepassing op het plangebied. Hierin zijn algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels opgenomen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie, van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden, op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 onder a Wro).

Het plan wordt door woningbouwvereniging Thuisvester gevestigd te Oosterhout, gerealiseerd. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit hun initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het terrein is inmiddels hun eigendom. Investeringen vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk. Eventuele toekomstige kosten komen voor rekening van Thuisvester.

Tussen deze initiatiefnemer en de gemeente Zundert is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de gebruikelijke financiële aspecten van planexploitatie, inclusief het verhalen van eventuele planschade bij de initiatiefnemer. Middels de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal van de planontwikkeling verzekerd.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening paragraaf 1.3 “Vorbereiding 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 kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft op 24 februari 2016 plaatsgevonden.

8.2 Vooroverleg en inspraak

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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.

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties op 22 april 2016 digitaal danwel per brief geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan ‘Onder de Mast’:

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

De desbetreffende instanties zijn tot en met 20 mei 2016 in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. In totaal zijn drie vooroverlegreacties ontvangen, deze zijn ter volledigheid opgenomen in de bijlage. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

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 zes 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.

8.4 Vaststelling bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Onder de Mast' heeft vanaf 24 augustus 2017, gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 7 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente Zundert heeft een 'Nota van zienswijzen' opgesteld, waarin de zienswijzen zijn samengevat, beantwoord en aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen. Op basis van de zienswijzen zijn er geen aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd. De 'Nota van zienswijzen' is als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. Er zijn enkele ambtelijke aanpassingen doorgevoerd die geen aanleiding geven om het plan gewijzigd aan te bieden. Het plan is derhalve ongewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Op 13 maart 2018 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld met de voorwaarde dat aan de voorzijde meer parkeerplaatsen gerealiseerd diende te worden. Het ontwerp en het bestemmingsplan is hierop aangepast. Derhalve is figuur 6 in paragraaf 3.1, de toelichtende tekst in paragraaf 3.2.2 als ook de verbeelding aangepast.