

Toelichting

bestemmingsplan “Pastoor de Bakkerstraat 18a te Achtmaal”

Planstatus:	definitief
Datum:	2011-04-15
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPpastbakkerstr18a-VS01

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan 'Pastoor de Bakkerstraat 18a te Achtmaal'
Opdrachtgever:	Dhr. M. Elst Pastoor de Bakkerstraat 18a 4885 AM ACHTMAAL
Ontwerp:	 Minnelingsebrugstraat 4a 4885 KP ACHTMAAL Tel: 076-5990340 Fax: 076-5984675 www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	071251
Rapportnummer	071251.01
Datum:	15 april 2011
Voorontwerp:	n.v.t.
Ontwerp:	17 februari 2011 tot en met 30 maart 2011
Vaststelling:	5 juli 2011
Status:	Definitief

Toelichting

Inhoudsopgave

Inhoud

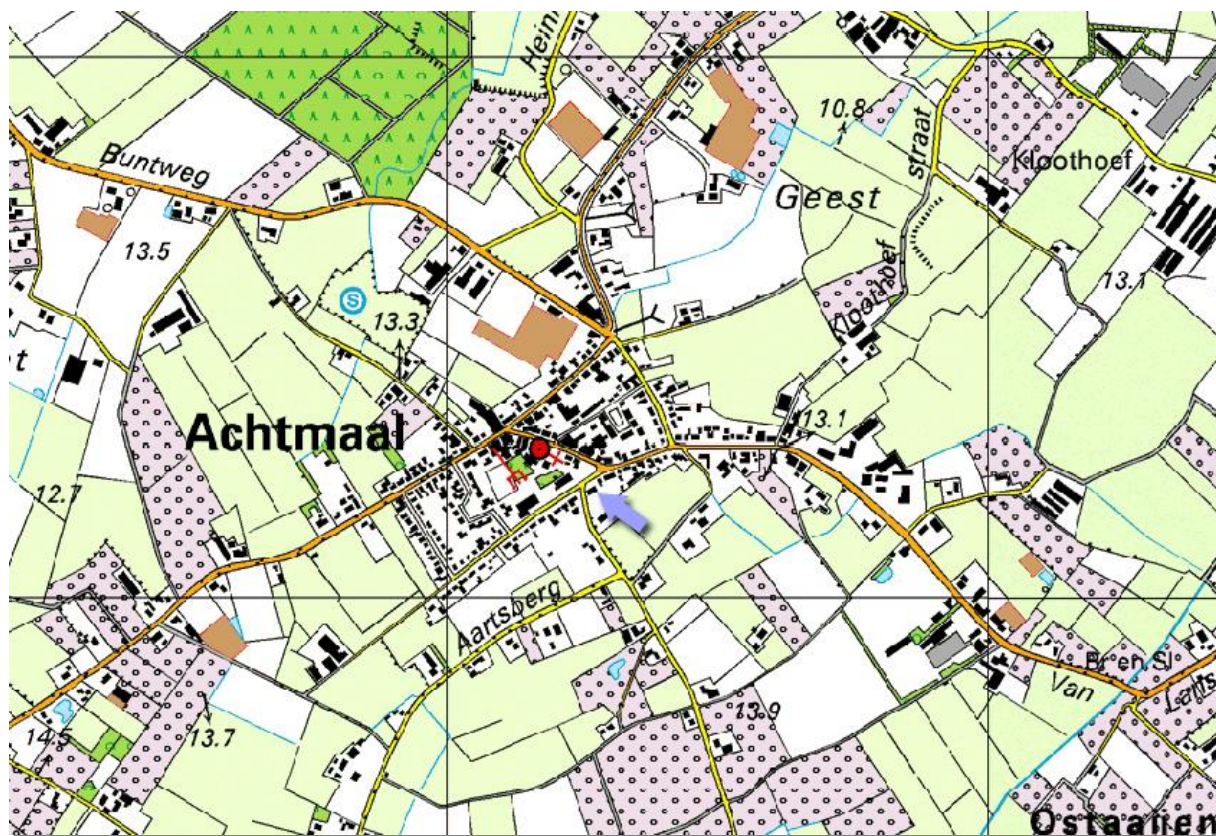
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en doel	6
1.3 Vigerende bestemmingsplan	6
1.4 Planvorm	6
1.5 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.2 Functionele structuur	11
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Europees- en rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
HOOFDSTUK 4 PLANUITGANGSPUNTEN	24
4.1 Gewenste ruimtelijke structuur	24
4.2 Functionele structuur	24
4.3 Geluid	24
4.4 Bodem	26
4.5 Archeologie en Cultuurhistorie	26
4.6 Hinder	26
4.7 Externe Veiligheid	29
4.8 Waterhuishouding	29
4.9 Kabels en Leidingen	31
4.10 Flora en Fauna	31
4.11 Luchtkwaliteit	31
4.12 Parkeren/Verkeer	31
4.13 Totaalbeeld milieuaspecten	32
4.14 Bouwplan	32
HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS	35
5.1 De bestemmingen	35
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	36
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.2 Economische uitvoerbaarheid	36

BIJLAGE:

- Herziening advies archeologische monumentenzorg, Regiobureau Breda, 5 oktober 2010

SEPARATE BIJLAGEN:

- Verkennend Bodemonderzoek, Milec BV, juli 2010;
- Akoestisch onderzoek, AV Consulting, september 2010.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om op de locatie Pastoor de Bakkerstraat 18a een nieuwe woning op te richten ter vervanging van een bestaande woning. De locatie is gelegen op de hoek van Pastoor de Bakkerstraat, Griendweg en Van den Berghstraat, tegenover de basisschool en het plein. De locatie is hierdoor erg aanwezig in de bebouwde kom van Achtmaal.

In het vigerende bestemmingsplan is aan de achterzijde van het perceel een bouwblok ingetekend. Het bouwblok biedt de mogelijkheid om twee woningen te realiseren. Het voornemen is om aan de achterzijde van het perceel een vrijstaand bijgebouw op te richten.

Ten opzichte van de omgeving heeft de planlocatie een ruim perceel, om een goede invulling te geven is het voornemen om twee aangebouwde bijgebouwen bij de woning te situeren. Deze invulling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

In het kader van de strijdigheden met de vigerende bestemmingsplannen is er voor gekozen om een partiële herziening van het bestemmingsplannen op te stellen.

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

1.2 Ligging en doel

De planlocatie ligt in de kern van Achtmaal. Achtmaal is een dorpskern van de gemeente Zundert. In figuur 1 en 2 wordt de ligging van de planlocatie weergegeven.

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is het voorzien in een juridisch planologisch kader ten behoeve van de ontwikkeling op het perceel gelegen aan de Pastoor de Bakkerstraat 18a te Achtmaal.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Binnen het plangebied, kadastraal bekend bij de gemeente Zundert onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie F, nummer 6093/6094 is het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' van kracht:

- vaststelling door de gemeenteraad op 30 juni 1994;
- goedkeuring door Gedeputeerde Staten op 28 oktober 1994;

en het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal 1^e partiële herziening':

- vaststelling door de gemeenteraad op 14 februari 2002;
- goedkeuring door Gedeputeerde Staten op 11 juni 2002;

1.4 Planvorm

De partiële herziening van het bestemmingsplan Pastoor de Bakkerstraat 18a te Achtmaal is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 1 blad met het nummer NL.IMRO.0879.BPpastbakkerstr18a-VS01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:500.

Regels

De regels bevatten de juridische regeling inzake het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Zowel de regels als de verbeelding worden conform het gemeentelijke 'handboek digitale bestemmingsplannen', en de landelijke richtlijnen SVBP2008 en IMRO2008 toegepast.

Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij onder andere in wordt gegaan op de ruimtelijke en functionele structuur. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is.

Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de 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, hierna wordt het plan beschreven. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.



Figuur 2: luchtfoto met daarop de planlocatie

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1. Algemene beschrijving

Achtmaal is ontstaan op een plateau tussen de Kleine Beek, Kraaiheuvelloop en de Turfvaart. De bebouwing concentreerde zich in eerste instantie rondom het kruispunt van wegen naar Zundert, Wernhout, Nieuwmoer en Roosendaal. In de latere jaren is de kern verder in zuidwestelijke richting uitgegroeid. In ruimtelijk en functioneel opzicht kunnen de Pastoor de Bakkerstraat en de Achtmaalseweg worden aangemerkt als centrumgebied van de kern. In dit gebied staat de bebouwing dicht aaneen. De pastorietauin en de begraafplaats nemen als centraal gelegen groengebied een bijzondere positie in binnen de dorpsstructuur. De buiten dit centrumgebied gelegen woonbebouwing heeft een meer open karakter.

Aanvankelijk vormden de uitbreidingen een voorzetting van de lintbebouwing. Bij de meer recente ontwikkelingen zijn de ontstane binnen gebieden ingevuld. Hiertoe zijn de bestaande bebouwingslinten met elkaar verbonden door middel van een drietal straten. De hoeveelheid openbaar groen is beperkt tot een centraal deel (de pastorietauin) en een tweetal speelpleintjes. De dorpsrand wordt gevormd door achtertuinen, grenzend aan het buitengebied.

2.1.2 Wegenstructuur

De Pastoor de Bakkerstraat is gelegen in het dorp van Achtmaal. Een gedeelte van de Pastoor de Bakkerstraat ter hoogte van de kerk is gelegen in het centrumgebied en sluit aan op de verbindingsweg naar Zundert en Nieuwmoer. Het andere gedeelte van de Pastoor de Bakkerstraat is gelegen aan de ontsluitingswegen naar Roosendaal en Wernhout. In figuur 3 is de kern Achtmaal geprojecteerd met daarop aangegeven de belangrijkste ontsluitingswegen.



Figuur 3: Wegenstructuur van kern Achtmaal

2.1.3 Groenstructuur

De groenstructuur in de kern van Achtmaal bestaat uit een centraal gelegen groengebied, bestaande uit de pastorietauin en de begraafplaats. Verder bestaat de groenstructuur uit bomen in de openbare ruimte en tweetal speeltuintjes. Rondom de kern Achtmaal bestaat de groenstructuur uit cultuurgronden en bossen.



Figuur 4: Groenstructuur van de kern Achtmaal

2.1.4 Bebouwingstructuur

De planlocatie is gelegen aan een historische ontsluitingsweg. Uitbreiding van de kern Achtmaal gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf 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. Nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van bebouwing. Het gebied kent een rijke afwisseling van woningen/boerderijen vanaf midden 19^e eeuw tot en met nu.



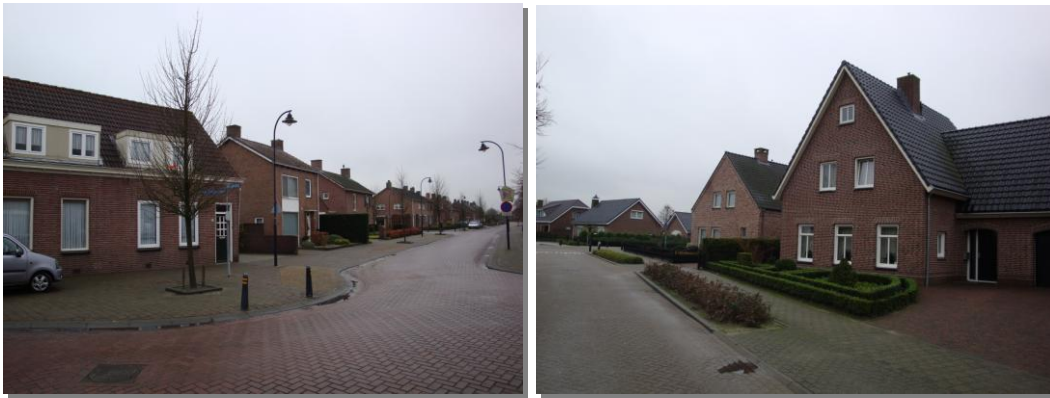
Foto's van de omgeving

De omliggende omgeving bestaat uit bebouwing met een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap en bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, geclusterd in een rooilijn. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak, daarnaast komen ook mansardekappen en zadeldak met wolfseind voor, met de noklijn variërend in richting. Bijzondere bebouwing in dit gebied is het schoolgebouw en het dorps huis. De openbare ruimte heeft een vrij breed profiel met aan beide zijden een trottoir. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs of op het trottoir.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

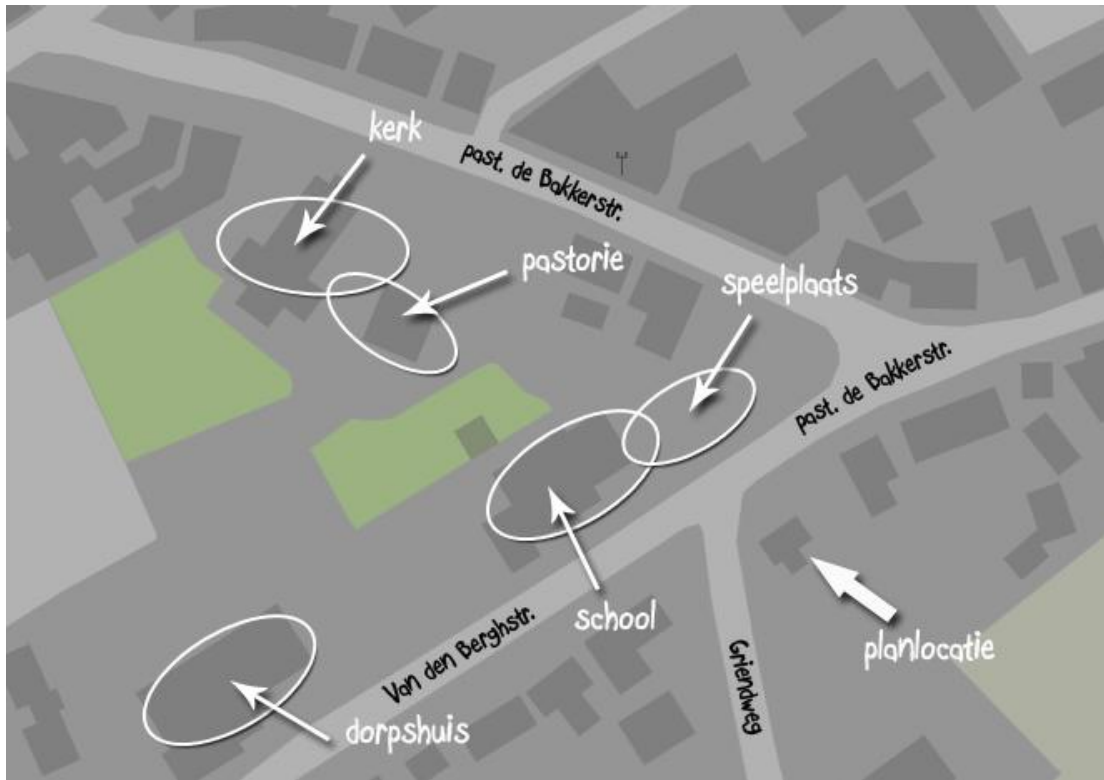
De omgeving van de planlocatie bestaat hoofdzakelijk uit de functie wonen. De woningen variëren van de woningtypologieën: vrijstaand en twee-aaneen. Er is in het gebied van de planlocatie een afwisseling van oude en nieuwe woningen.



Foto's van de omgeving

2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen

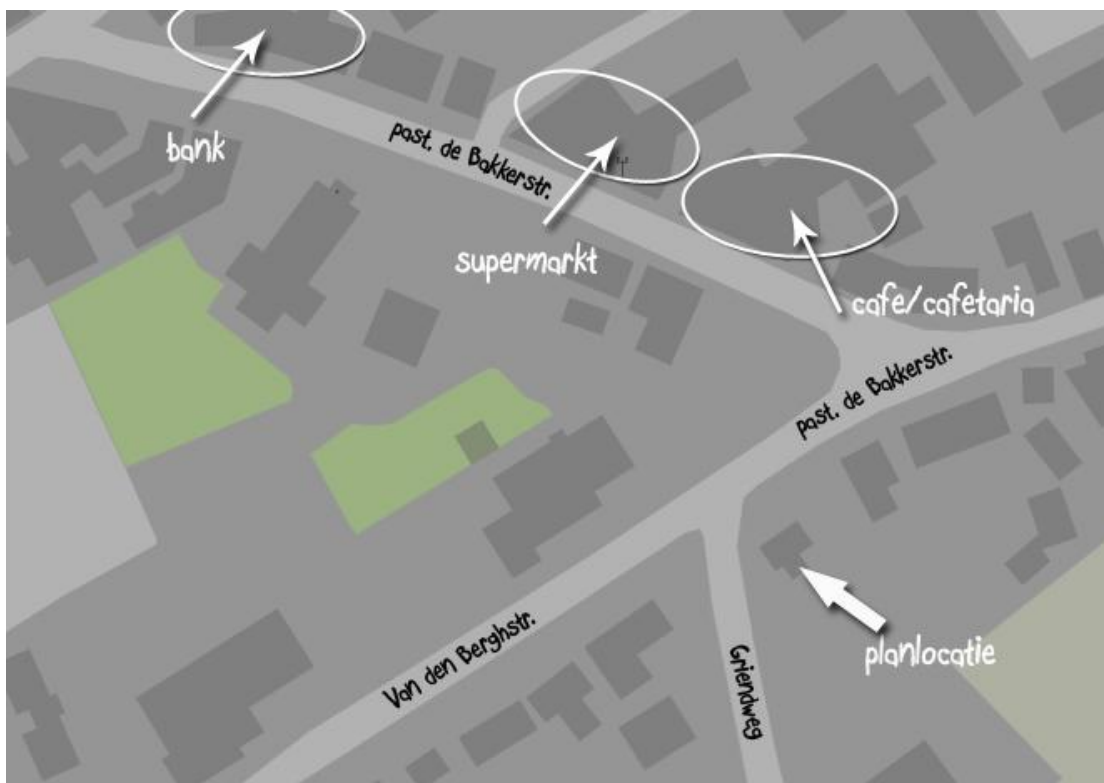
Tegenover de locatie is de basisschool De Wegwijzer met speelplaats gelegen. In het verlengde van de basisschool is dorps huis De Nachtegaal gesitueerd. Verder zijn in de omgeving van de planlocatie de kerk en de pastorie gelegen.



Figuur 5: Overzicht maatschappelijke voorziening in de omgeving planlocatie

2.2.3 Detailhandel, horeca en bedrijven

Nabij de planlocatie Pastoor de Bakkerstraat 18a is café – cafetaria De Toekomst gelegen. Verder in de nabije omgeving is een supermarkt en een bank gesitueerd.



Figuur 6: Overzicht detailhandel, horeca en bedrijven in de omgeving van de planlocatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

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

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

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

De planlocatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van de kern Achtmaal. De ruimte die geboden wordt in het bestaand stedelijk gebied dient optimaal te worden gebruikt. Het voornemen is om de bestaande woning te saneren en een nieuwe woning op de locatie op te richten. Deze ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de Nota Ruimte.

3.1.2 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

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

Watertoets

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

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

3.1.3 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Flora- en Faunawet

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

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

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten
- Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

3.1.4 Cultuurhistorie

Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Zowel het plangebied, als de gebieden daaromheen zijn niet aangewezen als Belvédère gebied, daarom hoeft niet verder te worden ingegaan op deze Nota Belvédère.

Verdrag van Valletta (Malta)

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het resultaat van de implementatie van het Verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend in Valletta in 1992. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente, als bevoegde overheid, een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. Via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 (een wijzigingswet) is de Monumentenwet 1988 aangepast om dit te kunnen verankeren.

Omdat de gemeente Zundert (nog) niet over een eigen archeologiebeleid en een vastgestelde archeologische waardenkaart beschikt zijn de landelijke en provinciale beleidskaders hier van toepassing.

3.1.5 Milieu

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.

Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} voor 2010. Krachtens het BEVI moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

Wet Luchtkwaliteit

De 'Wet Luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om: negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

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

Wet Geluidhinder

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

De Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' is op 27 juni 2008 door de Provinciale Staten vastgesteld. In de Interim structuurvisie heeft Provincie Noord- Brabant haar (ruimtelijke) belangen en doelen benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De Interim structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen was in het streekplan Brabant in Balans Streekplan Noord-Brabant 2002.

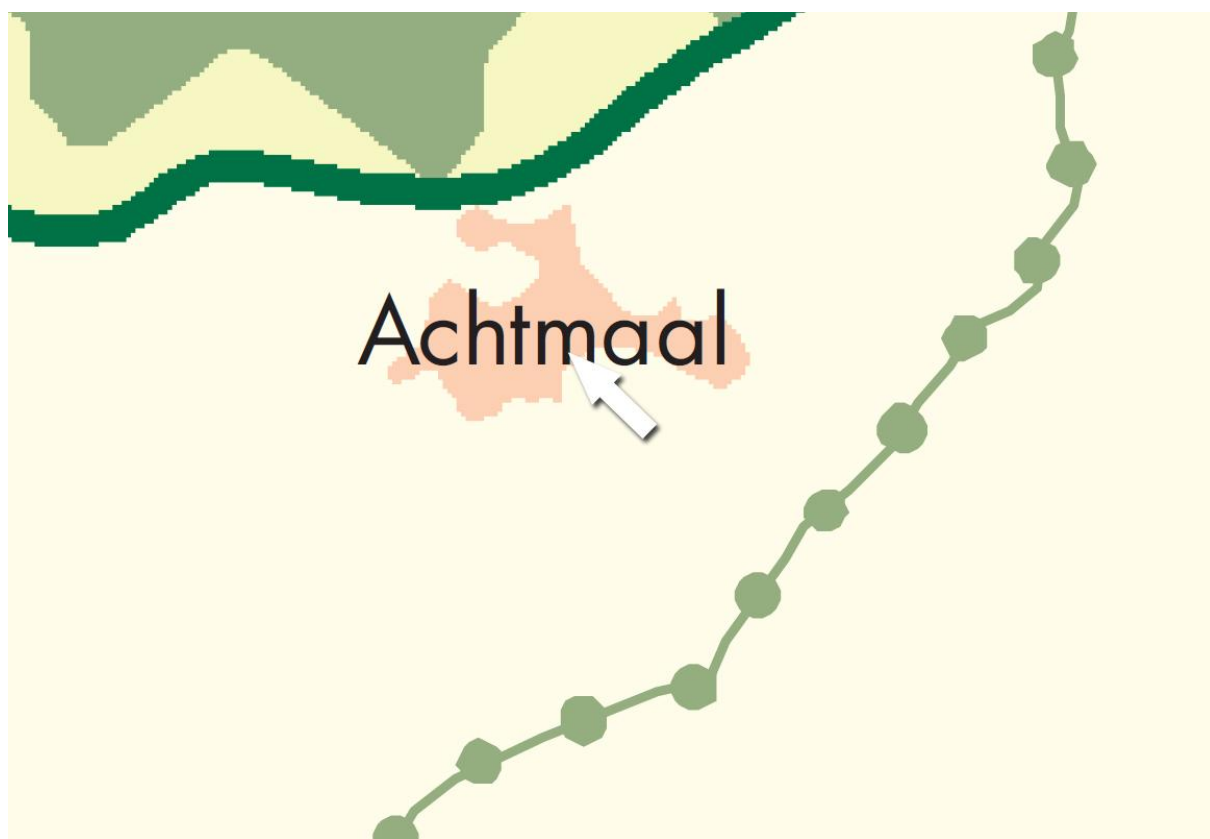
Het hoofdbelang van het provinciaal ruimtelijk beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Om tot zorgvuldig ruimtegebruik te komen wordt op het ruimtelijk beleid de nadruk op een aantal aspecten gelegd. De toepassing van de lagenbenadering, het belang van zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

De toepassing van de lagenbenadering

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

Het belang van zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik betekent in de ogen van de provincie Noord-Brabant dat de economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Intensivering, inbreiding en herstructurering alsmede meervoudig gebruik van bestaand bebouwd gebied gaan voor uitbreiding. Als steden toch uitbreiden moet dit elders gecompenseerd worden, het zogenaamde 'rood-voor-groen' principe.



LEGENDA	
Stedelijke regio	
Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)	
Ecologische verbindingszone	
GHS-natuur / in combinatie met water	
GHS-landbouw	
AHS-landschap	
AHS-landbouw	
Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)	
Robuuste verbinding *	
Landschapsecologische zone	
Nationaal Landschap	
Openheid	

Figuur 7: Hoofdstructuurkaart, Interim structuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Ook in het landelijk gebied streeft de provincie naar het zuinig omgaan met de beschikbare ruimte en het daarmee tegengaan van verdere versterking. Overal in de provincie komen (voormalige) agrarisch bouwblokken voor. Centraal staat het agrarisch hergebruik van vrijkomende bouwblokken. Algemene randvoorwaarde voor hergebruik is dat dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Concentratie van de verstedelijking

De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstedelijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Voor zowel voor de landelijke als de stedelijke regio's zijn uitwerkingsplannen gemaakt, waarin het beleid nader wordt geconcretiseerd.

Zonering van het buitengebied

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

Grensoverschrijdend denken en handelen

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

In figuur 7 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij de Interimstructuurvisie weergegeven, uit de kaart blijkt het volgende: de planlocatie maakt deel uit bestaand stedelijk gebied.

Het onderhavige plan past in principe binnen de beleidskaders van de Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant. De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied, wat betekent dat het geen uitbreiding betreft van het landelijk gebied.

De provincie werkt aan een nieuwe structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Zodra deze in werking is getreden vervalt de Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'.

3.2.2 Ontwerp-Structuurvisie

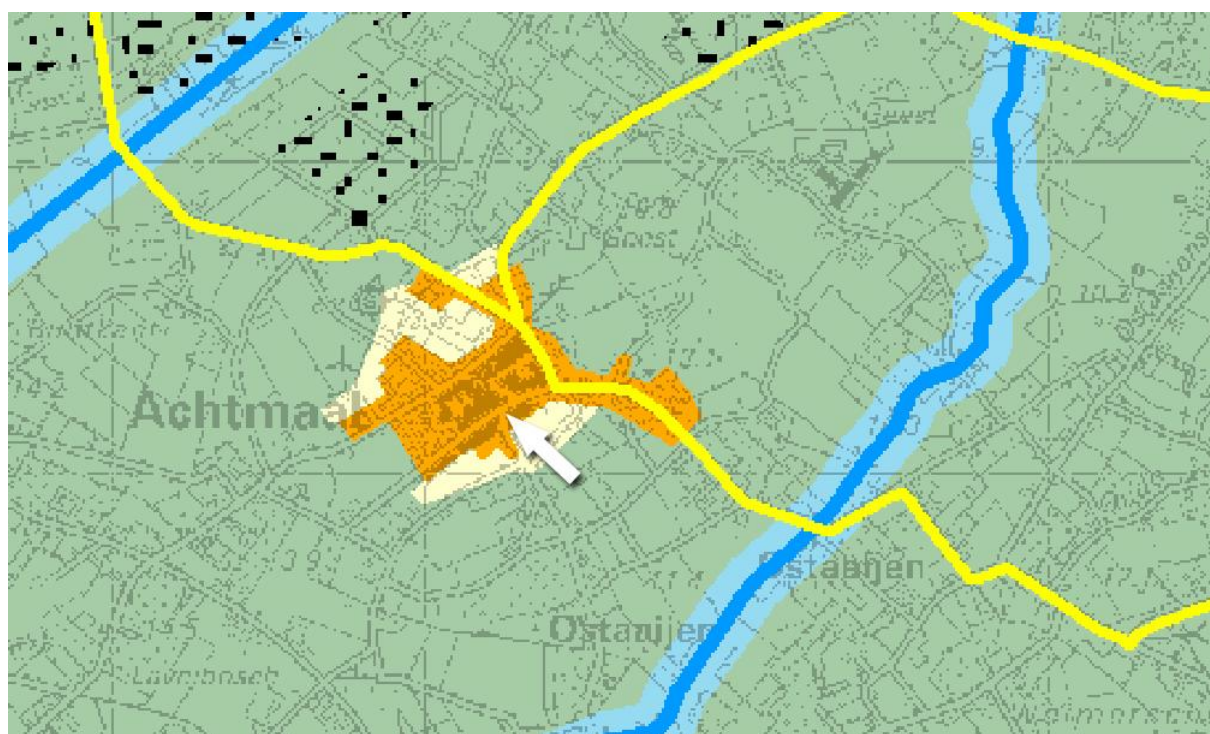
De provincie Noord-Brabant heeft de ontwerp-Structuurvisie van 22 maart tot 10 mei 2010 ter inzage gelegd. De provincie heeft 220 reacties binnen gekregen op de ontwerp-Structuurvisie. De inspraakreacties worden betrokken bij het opstellen van de definitieve structuurvisie.

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave van periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

3.2.3 Verordening Ruimte fase 1

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening ruimte fase 1. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen voor intensieve veehouderij.

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. De regels in de verordening gelden in het algemeen voor gemeenten en in de meeste gevallen niet voor burgers.



Legenda	
Stedelijk gebied	Landelijk gebied
 beheer en intensivering	 Beekdalsysteem
	 Landschapsbeheer
	 Landschapsontwikkeling
	 Transformatie afweegbaar

Figuur 8: Uitsnede kaart behorend bij Uitwerkingsplan Zundert e.o.

De Verordening fase 1 bevat regels 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, TOV)

3.2.4 Verordening Ruimte fase 2

Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2, vastgesteld. Dit ontwerp doorloopt de inspraak- en overlegprocedure, zoals deze is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciewet.

In de ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 2 februari 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Als uitwerking daarvan hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Dit is een aanvulling op de Verordening ruimte, fase 1, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 23 april 2010.

Inhoud van de Verordening ruimte, fase 2, op hoofdlijnen:

- Aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- landschapsinvesteringsregeling;
- aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- regeling agrarische gebieden;
- regeling groenblauwe mantel;
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.

Provinciale Staten zullen de Verordening ruimte fase 2 naar verwachting in december 2010 vaststellen.

3.2.5 Uitwerkingsplan landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert

Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op regionaal schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciaal toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. In het uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave zoals die in het voormalige Streekplan is verwoord vormgegeven. Het voormalige Streekplan heeft een globaal karakter.

De kern Achtmaal is ontstaan op een dekzandwieling die ingeklemd ligt tussen de Turfvaart in het noordwesten en de Kleine Beek in het zuidoosten. In de middeleeuwen is er turf gewonnen in de beekdalen. Noordoostelijk van de kern bestaat het landschappelijk raamwerk uit oude besloten zandontginningen. Zuidwestelijk van de kern hebben de oude zandontginningen een meer open karakter. Aan de noordwestelijke zijde van de kern ligt coulisselandschap.

Kenmerkend is het uitwaaiende wegenpatroon vanuit de kern Achtmaal. De wegen komen samen in het centrum. De Achtmaalseweg en de Pastoor de Bakerstraat vormen de belangrijkste lijnelementen in de kern.

De planlocatie aan de Pastoor de Bakkerstraat 18a ligt in het stedelijk gebied, beheer en intensivering. In dit gebied is het beleid (nu en in de toekomst) gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege

bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie.

De provincie werkt aan een nieuwe structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Zodra deze in werking is getreden vervalt het uitwerkingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus, Gemeente Zundert

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

De StructuurvisiePlus gaat uit van de zogenaamde lagenbenadering. De onderste laag wordt gevormd door het landschapsbeeld, welke bestaat uit de geologische structuur, de ecologische structuur en de landschappelijke structuur. De tweede laag wordt gevormd door de verkeerstructuur en de derde laag bestaat uit het ruimtegebruik van wonen, werken, landbouw en recreatie.

Voor de woonomgeving wordt ingezet op een goed verblijfsklimaat, de bouw van voldoende woningen, de aanwezigheid van voldoende voorzieningen en voldoende mogelijkheden om de vrije tijd te besteden. Hieraan moet invulling worden gegeven binnen het eigen karakter van Zundert als landelijke grensgemeente. De leefbaarheid en het dorpskarakter moet worden behouden.

Uitgangspunt is om dorpsgemeenschappen zoveel mogelijk in stand te houden. Dit betekent een minimaal pakket van voorzieningen per kern en zodanige verdeling van de woningbouw.

In figuur 9 is een uitsnede weergegeven van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld behorende bij de StructuurvisiePlus, uit de kaart blijkt het volgende: de planlocatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling op de locatie Pastoor de Bakkerstraat 18a past binnen de structuurvisiePlus van de gemeente Zundert. Binnen het bestaand stedelijk gebied mag een nieuwe woning worden opgericht ten vervanging van een bestaande woning.

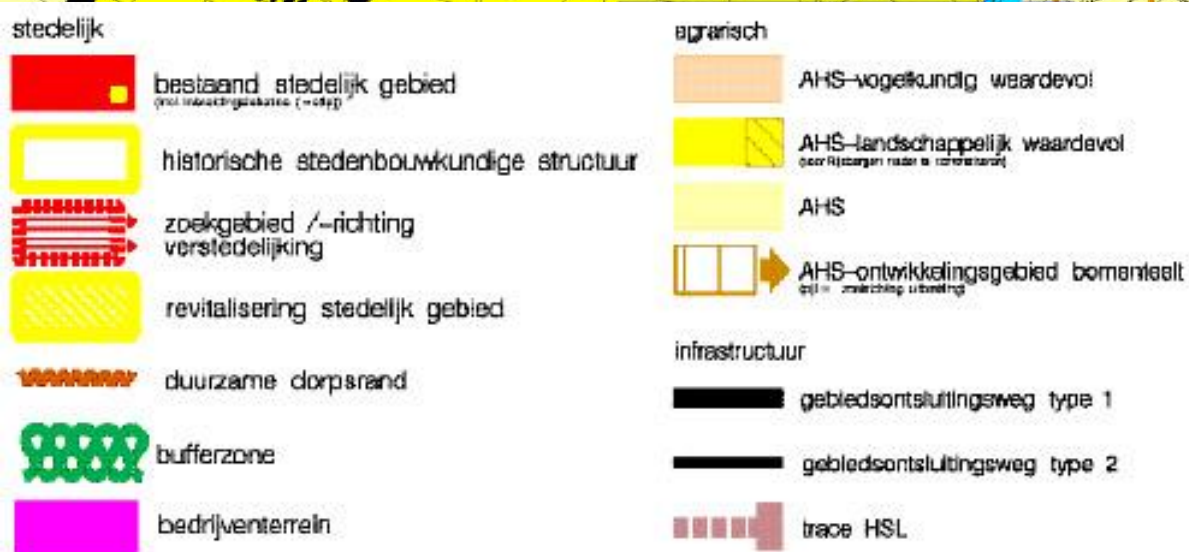
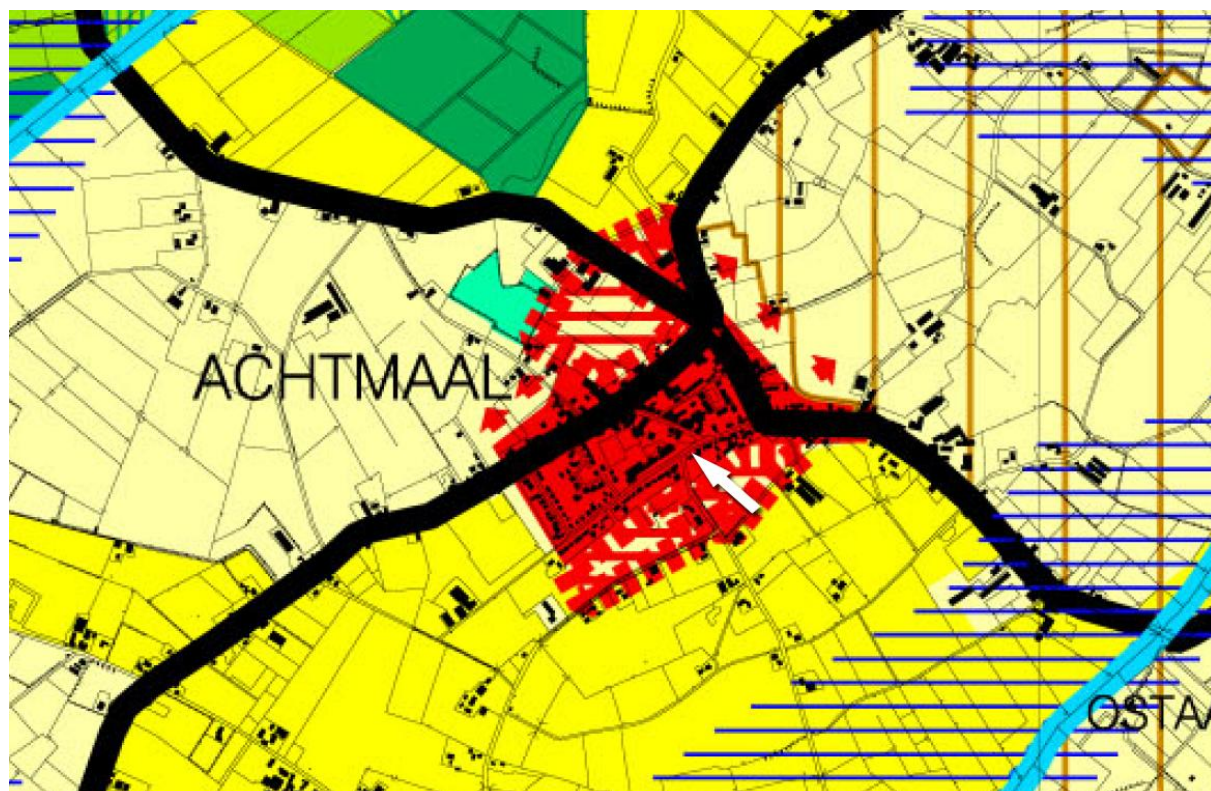
3.3.2 Woonvisie 2010 -2014 Zundert

Eind 2009 heeft de gemeenteraad van Zundert de Woonvisie 2010-2014 Zundert vastgesteld. De woonvisie heeft als functies het inzicht geven in ontwikkelingen op de woningmarkt, het verwoorden van de ambities op het terrein van wonen, kader voor de uitvoering en een basis voor samenwerking van derden.

De gemeente Zundert streeft naar levendige kernen met een gevarieerde bevolkingsopbouw. Voor het beleidsveld wonen houdt dat in dat er voldoende gevarieerd aanbod moet zijn in alle kernen om iedereen, dus ook jongere mensen, de kans te geven om te gaan of blijven wonen in Zundert.

Achtmaal is de kleinste kern van de gemeente Zundert. Achtmaal telt in 2010 1.700 inwoners en 670 woningen, de meeste mensen wonen in het buitengebied. De 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.



Figuur 9: Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, StructuurvisiePlus Gemeente Zundert

- Hoofdzakelijk grondgebonden woningen, mogelijk zeer kleinschalig appartementencomplex voor ouderen.
- Beperkte uitbreiding zorg- en welzijnsvoorzieningen gecombineerd met bestaand steunpunt.

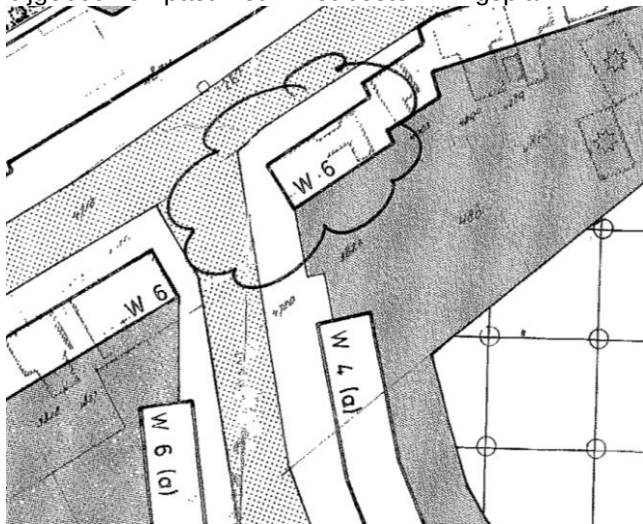
Om de kern Achtmaal leefbaar te houden is het van belang dat men in de woonbehoefte kan worden voorzien. Door de voorgestane ontwikkeling op het perceel blijft men in de kern Achtmaal wonen en vertrek niet naar een ander dorp of stad.

3.3.3 Bestemmingsplannen

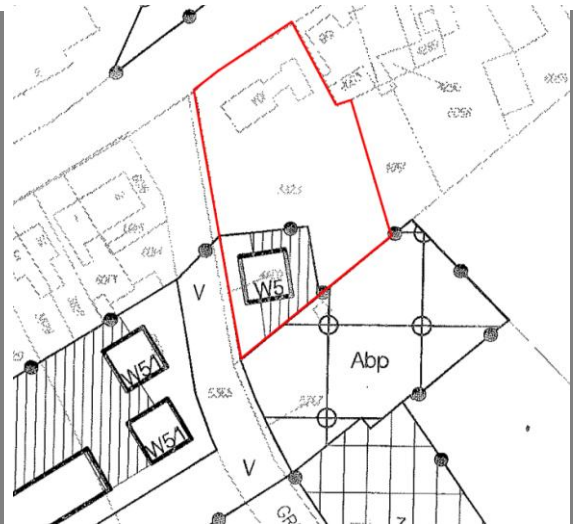
De planlocatie is gelegen binnen verschillende bestemmingsplannen: bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' en het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal 1^e partiële herziening'. Het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' is op 30 juni 1994 vastgesteld door de gemeenteraad en 28 oktober 1994 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten. Het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal 1^e partiële herziening' is op 14 februari 2002 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 11 juni 2002.

In het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' heeft de planlocatie de bestemming 'woondoeleinden' (artikel 5) met een maximale goothoogte van 6 meter. Een gedeelte van de planlocatie valt onder het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal 1^e partiële herziening', en heeft de bestemming 'woondoeleinden' met een maximale goothoogte van 5 meter.

De ontwikkeling is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Het totaal oppervlakte van de bijgebouwen past niet in het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplankaart BP Kern Achtmaal



Uitsnede bestemmingsplankaart BP Kern Achtmaal 1^e partiële herziening

3.3.4 DorpsOntwikkelingsPlan Achtmaal

Het DorpsOntwikkelingsPlan (DOP) Achtmaal is vastgesteld op 30 oktober 2008. Het DOP is een programma dat ervoor moet zorgen dat Achtmaal sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal blijft. In het DOP komen verschillende thema's aanbod: bedrijvigheid, recreatie en toerisme, natuur, ouderen, jeugd, zorg, woningbouw, onderwijs, verenigingsleven en cultuur. Deze thema's dienen te worden vertaald naar een structuurvisie voor de langere termijn en naar een aantal projecten op korte termijn uitgevoerd met worden om de leefbaarheid van het dorp te versterken.

De voorgestane ontwikkeling heeft weinig of geen invloed op het dorpsontwikkelingsplan. Het plan staat de voorgenomen dorpsontwikkelingen niet in de weg.

3.3.5 Welstandsnota 2009

In deze welstandsnota wordt voor verschillende te onderscheiden gebieden binnen de gemeente respectievelijk de kernen aangegeven welke welstandscriteria van toepassing zijn op het realiseren, vernieuwen, veranderen en/of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken.

De welstandsnota is een basis voor een gebiedsgericht welstandsbeleid met raakvlakken aan het overig gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente acht het van groot belang dat onderscheid gemaakt wordt in de verschillende niveaus. De gemeente hanteert 4 niveaus. Gebieden met niveau 1 worden gezien als zeer waardevolle welstandsgebieden en niveau 2 heeft betrekking op gebieden met een bijzonder welstandsniveau. De reguliere welstandsgebieden vallen onder niveau 3 en welstandsvrije gebieden hebben betrekking op niveau 4.

Het beoordelingskader omvat de welstandscriteria die voor een bepaald gebiedstype van toepassing zijn. De criteria zijn gekoppeld aan kenmerken, die per gebiedstype zijn geformuleerd. Met deze kenmerken wordt aangegeven welke elementen voor de kwaliteit en beleving van de bebouwde omgeving belangrijk zijn.

De onderhavige locatie maakt onderdeel uit van de objectcriteria: bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen. Voor de locatie geldt een welstandsniveau 3. Het plan dient voorgelegd te worden aan de welstandcommissie.

Niveau 3	Beoordelingsaspecten		Toetsingscriteria
hoofdaspecten	Type bebouwing	Vrijstaand, 2-1-kap	Kritisch
	Plaats / situering	Geclusterd in een rooilijn	Kritisch
	Massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	Kritisch
	Gevelopbouw	Evenwichtig	Licht
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen, dakpannen, leien	Kritisch
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Rood en geeltinten	Licht
deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig	Kritisch
	Gevelindeling	Traditioneel	Licht
	Plasticiteit van de gevel	gevarieerd	Licht
detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)		Vrij
	Kleurgebruik (onderdelen)		Vrij
	detaillering		vrij

Tabel 1: Beoordelingsaspecten niveau 3, Welstandsnota 2009

3.3.6 Waterplan

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

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

Doelstelling 1: Veerkrachtig en duurzaam watersysteem

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

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

Doelstelling 2: Optimaal functionerende waterketen

De waterketen is zodanig geoptimaliseerd dat de negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen;

Het schone hemelwater maakt zo weinig mogelijk deel uit van de waterketen;

Overstortingen vinden minimaal plaats en overal waar renovaties of werkzaamheden plaatsvinden.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

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

- Gewenste ruimtelijke structuur
- Functionele structuur
- Geluid
- Bodem
- Archeologie en Cultuurhistorie
- Hinder
- Externe veiligheid
- Waterhuishouding
- Kabels en leidingen
- Flora en fauna
- Luchtkwaliteit
- Parkeren/Verkeer

4.1 Gewenste ruimtelijke structuur

Het behoud en/of versterking van de ruimtelijke karakteristieke structuur van de omgeving is het uitgangspunt bij de ontwikkeling. De bebouwingsstructuur wordt met de voorgestane ontwikkeling niet verstoord. De nieuwe woning wordt in de bestaande rooilijn van de Pastoor de Bakkerstraat en de Griendweg gesitueerd. Het vrijstaande bijgebouw, op de planlocatie, wordt in dezelfde richting gebouwd als de bebouwing van de Griendweg en wordt hoofdzakelijk in het bestaande bouwvlak gesitueerd. In de omgeving van de planlocatie is bijna of geen groenstructuur in de openbare ruimte aanwezig. In de bestaande situatie is op de locatie een inheemse erfafscheiding aanwezig, deze blijft behouden. De inrit aan de Pastoor de Bakkerstraat wordt verplaatst naar de Griendweg.

4.2 Functionele structuur

De functionele structuur van de planlocatie verandert niet, het blijft wonen. Wonen is de belangrijkste functie in de nabije omgeving van de planlocatie.

4.3 Geluid

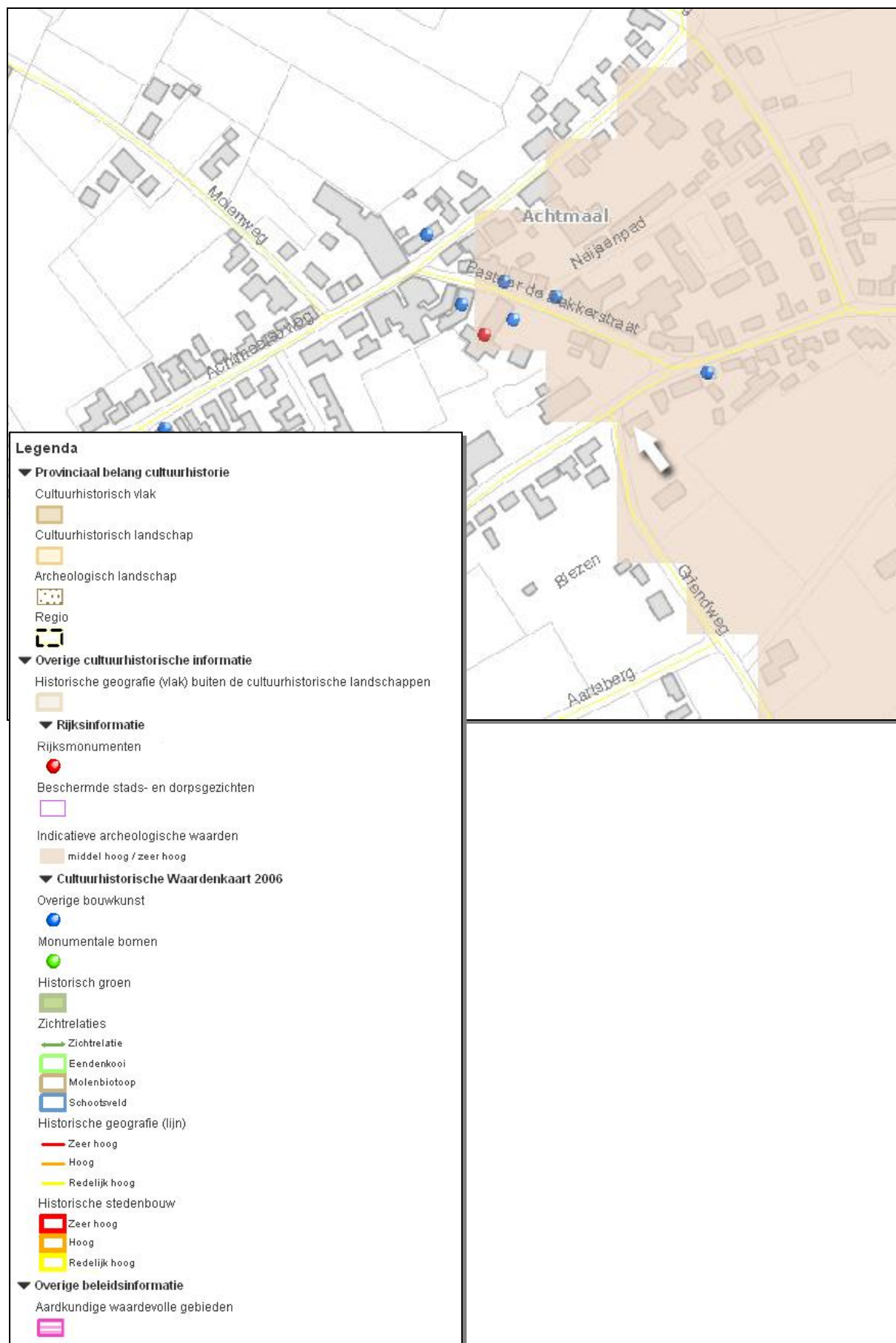
Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan.

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Door Av Consulting BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning aan de Pastoor de Bakkerstraat 18a. Het akoestisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.

De geluidbelasting op de gevels is berekend ten gevolge van het wegverkeer op de Pastoor de Bakkerstraat, de Griendweg en de Van den Berghstraat.

Alle wegen nabij de locatie van de planontwikkeling zijn 30 km/uur wegen en hebben hierdoor geen geluidzone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting evenwel beschouwd. Voor de complete berekening wordt korthedshalve verwezen naar het volledige akoestisch rapport.



Figuur 10: Cultuurhistorisch Waardenkaart 2010, Provincie Noord-Brabant

Conform de Wet geluidhinder hebben de beschouwde wegen geen zone. Er hoeft daardoor geen toetsing aan de Wet geluidhinder plaats te vinden. Vanuit de Wet geluidhinder kan derhalve bezwaar bestaan tegen de realisatie van de planontwikkeling.

4.4 Bodem

Door Milec BV is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan. Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen en de huidige inzichten van de bodemkwaliteit kan geconcludeerd worden dat dit verkennend bodemonderzoek voor de standaard NEN 5740-parameters op de bemonsterde locaties in de bodem voor de geplande bouwactiviteiten en het toekomstige gebruik vanuit milieuhygiënische oogpunt, geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het bodemonderzoek, welke is toegevoegd als separate bijlage.

4.5 Archeologie en Cultuurhistorie

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

Archeologie:

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

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart geeft op de voorgestane locatie aan dat er een middelhoog / zeer hoog archeologische waarde aanwezig is. Vanwege de bouw mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen is het niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Het advies van het Regiobureau Breda van 21 juli 2010 is door het Regiobureau Breda her overwogen. In de bijlage is het advies van 5 oktober 2010 toegevoegd.

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

Cultuurhistorie:

Aan de locatie zelf worden op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geen cultuurhistorische waarden toegekend.

4.6 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.

In de omgeving zijn de volgende milieubelastende activiteiten aanwezig:

Adres:	Gebruik:	SBI-2008:	Milieucategorie:
Van den Berghstraat 2	basisschool	852, 8531	2 (30 mtr.)
Van den Berghstraat 4	dorpshuis	94991	2 (30 mtr.)
Pastoor de Bakkerstraat 6 / 8	Kerk/pastorie	9491	2 (30 mtr.)
Pastoor de Bakkerstraat 19	Café	56.1, 56.3	1 (10 mtr.)
Pastoor de Bakkerstraat 13-15	Supermarkt	47.11	1 (10 mtr.)
Griendweg	Corsobouwplaats (tent)		2 (30 mtr.)

Tabel 2: Overzicht bedrijven in de nabije omgeving



Kwetsbare objecten	
	Woonverblijf
	Hotel / pension
	Onderwijsinstelling
	Ziekenhuis
	Tehuis
	Publieksgebouw
	Kantoor/bedrijf
	Ander object

Figuur 11: Risicokaart, provincie Noord-Brabant

De hoogste richtafstand is 30 meter met betrekking tot Van den Berghstraat 2 en 4. Beide locaties liggen meer dan 30 meter van de planlocatie. Het aspect (bedrijfs)hinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de onderhavige ontwikkeling.

4.7 Externe Veiligheid

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

Binnen een afstand van 250 meter van de bouwlocatie, zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig, zie de uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant (figuur 11). Het aspect externe veiligheid belemmert de realisatie van het voorgestane bouwplan niet.

4.8 Waterhuishouding

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

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 betekent. Op de locatie Pastoor de Bakkerstraat 18a is al een bestaande riolering aanwezig.

Het waterschap is voorstander van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel. Bij verandering aan en bij de nieuwe aanleg van uitstroomvoorzieningen van hemelwater dient een ontheffing bij het waterschap aan te worden gevraagd.

Aangezien het voorgestane plan buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m², is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Watertoets

De toename van het verhard oppervlakte bedraagt minder dan 2000 m², er is een toename van 248,6 m² aan verhard oppervlakte (zie figuur 12 en 13). Een watertoets is niet noodzakelijk.

Nieuw (figuur 12)	
Oppervlakte bebouwing	396,1 m ²
Bestaand (figuur 13)	
Oppervlakte bebouwing	147,5 m ²
Toename Verharding	
Oppervlakte nieuw	396,1 m ²
Oppervlakte bestaand	147,5 m ²
Totaal toename verharding	248,6 m²

Tabel 3: Overzicht verhardingen



Figuur 12: Bestaande situatie



Figuur 13: Nieuwe situatie

4.9 Kabels en Leidingen

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

4.10 Flora en Fauna

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord Brabant" van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

Gelet op het bovenstaande en de nieuwe ontwikkelingen 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.

4.11 Luchtkwaliteit

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

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

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 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 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er wordt geen extra woning toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. De luchtkwaliteit zal door de voorgestane ontwikkeling niet veranderen. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.12 Parkeren/Verkeer

De 'Nota parkeernormen Zundert' is in conceptuele vorm bekend. Voordat de nota vastgesteld wordt gelden de algemene kencijfers van het CROW (publicatie 182).

Volgens de 'Nota parkeernormen Zundert' valt de planlocatie aan de Pastoor de Bakkerstaat te Achtmaal onder het gebied: overig gemeente Zundert (weinig stedelijk) en de functie: woning duur.

Volgens de CROW publicatie en de 'Nota parkeernormen Zundert' geldt een parkeernorm van minimaal 2,0 tot maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning.

Uitgangspunt voor parkeren op de planlocatie is 2,2 parkeerplaatsen, de parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, er komen 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.13 Totaalbeeld milieuaspecten

De bovenvermelde aspecten geven aan dat vanuit milieu- oogpunt geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling.

4.14 Bouwplan

4.14.1 Nieuwe situatie

Het voornemen is om in de bebouwde kom van Achtmaal een nieuwe woning op te richten met aangebouwde bijgebouwen en vrijstaand bijgebouw. Momenteel is op de planlocatie een woning met een aangebouwd bijgebouw aanwezig.



Foto's bestaande situatie

4.14.2 Beeldkwaliteit

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

Voor de beeldkwaliteit van de woning is het materiaalgebruik en kleurstelling belangrijk. Zowel de kleur als het materiaal dient in de omgeving te passen. Hiervoor is de welstandsnota opgesteld. Aan de hand van deze nota beoordeelt de welstandscommissie de nieuw te bouwen woning, of deze qua uitstraling past in de omgeving. In figuur 15 zijn de gevelimpressies van de woning en bijgebouw weergegeven.

4.14.3 Stedenbouwkundig

De planlocatie is gelegen op een markante locatie in de kern van Achtmaal, tegen over het (dorps)plein en de basisschool. Het voornemen is om de locatie een invulling te geven, die stedenbouwkundig verantwoord is. Het plan dient te passen in haar omgeving, qua uiterlijk, maat en schaal. Door de markante locatie mag het plan ook enigszins een uitsprekend karakter hebben.

Door het opzetten van een massamaquette van de omgeving en het voorgenomen plan, is bekeken of het plan past in haar omgeving qua hoogte en volume. Tot de conclusie is hieruit gekomen dat het voorgenomen plan past in de omgeving.



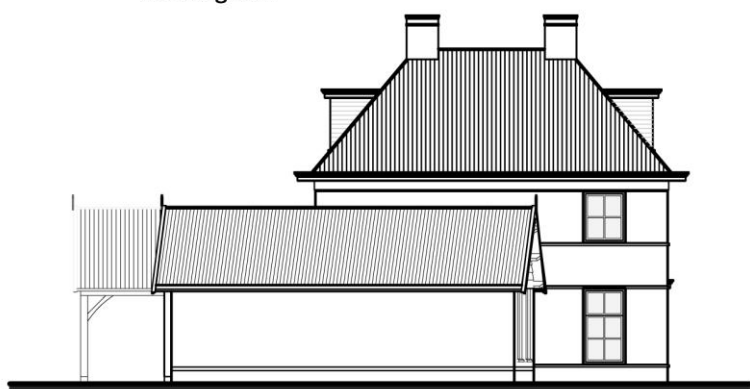
Figuur 14: Impressie invulling planlocatie



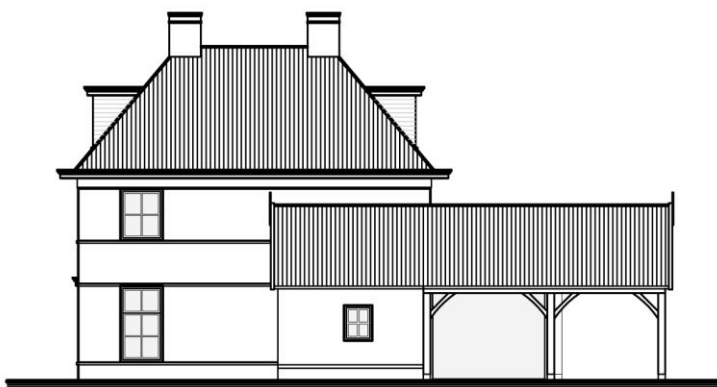
Voorgevel



Achtergevel



Linkerzijgevel



Rechterzijgevel

Figuur 15: Gevelimpressies

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van de vigerende bestemmingsplannen 'Kern Achtmaal' en 'Kern Achtmaal 1^e partiële herziening', gedetailleerde bestemmingsplan. In paragraaf 5.1 worden de bestemmingen die aanwezig zijn in het plangebied nader toegelicht.

5.1 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 opgenomen en/of een ontheffingsbevoegdheid.

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 is 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 van aanvragen om bouwvergunning.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoelt voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Alsmede voor gronden gelegen achter de woning die vrij van bebouwing zijn en waar geen bebouwing is toegestaan.

Artikel 4 Wonen

Gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en verhardingen.. Verder zijn binnen deze bestemming mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven. Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken is in de ontheffing van de gebruiksregels daarnaast de mogelijkheid opgenomen om dit gebruik elders binnen de woonbestemming toe te staan. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend. Eveneens is mantelzorg middels een ontheffing toegestaan. Hiervoor is het wonen ten behoeve van de mantelzorg in vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen middels een ontheffing toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Bestemmingsplan Pastoor de Bakkerstraat 18a te Achtmaal'. Paragraaf 6.1 bevat de resultaten van het vooroverleg. In paragraaf 6.2 komt de economische uitvoerbaarheid aanbod.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 17 februari 2011 tot en met woensdag 30 maart 2011 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Op het plan zijn geen zienswijzen gekomen.

Op 5 juli 2011 is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatie ontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgesteld wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is o.a. het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De voorgestane ontwikkeling op de locatie Pastoor de Bakkerstraat 18a te Achtmaal is een particulier initiatief. De grond is in bezit van de initiatiefnemer. Er wordt een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen en waardoor de gemeente gevrijwaard is van kosten en risico's. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is.

Bijlagen

Het advies van 21 juli 2010 betreffende de archeologische Monumentenzorg-cyclus, locatie Pastoor de Bakkerstraat 18 te Achtmaal is na een heroverweging veranderd.

In eerste instantie (in het advies van 21 juli 2010) werd er van uit gegaan dat de verstoringen als gevolg van de aanleg van nieuwbouw, dusdanig zouden zijn dat zij de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden zouden aantasten. De initiatiefnemer heeft echter voldoende aangetoond dat de al plaatsgevonden bodemingrepen dusdanig zijn dat een archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven overbodig is. Tevens is de overgebleven omvang van de bodemingreep kleiner dan de onderzoeksgrens van 100 m² en is daarmee niet meer onderzoeksplichtig.

De hoge verwachting voor het plangebied is voor de onverstoorde delen van het plangebied nog steeds aanwezig door de aanwezigheid van hoge zware enkeerdgronden (esdek). Met de initiatiefnemer is daarom afgesproken dat tijdens de werkzaamheden eventueel aangetroffen archeologische waarden worden gemeld. Tevens is er afgesproken dat de initiatiefnemer d.m.v. foto's de bodemopbouw vastgelegd (i.v.m. de aanwezigheid van het esdek). Wanneer hieruit blijkt dat de bodem van het overige deel van het plangebied ook dusdanig verstoord blijkt te zijn zal ze archeologische verwachting voor het plangebied naar beneden moeten worden bijgesteld.

Het Regiobureau Breda adviseert de gemeente Zundert om de archeologische monumentenzorg-cyclus af te ronden en het plangebied verder vrij te geven voor de geplande bouwactiviteiten.

Breda, 5 oktober 2010
Leonie Weterings-Korthorst
Regioarcheoloog

