

Toelichting

Bestemmingsplan “Tiendpad 46”

Planstatus:	definitief
Datum:	2011-11-10
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPTiendpad46-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel: Bestemmingsplan "Tiendpad 46"

Opdrachtgever: Mw. A.M.C. Schrauwen
Molendreef 18
4884 AN Wernhout

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

*Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl*

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 091291

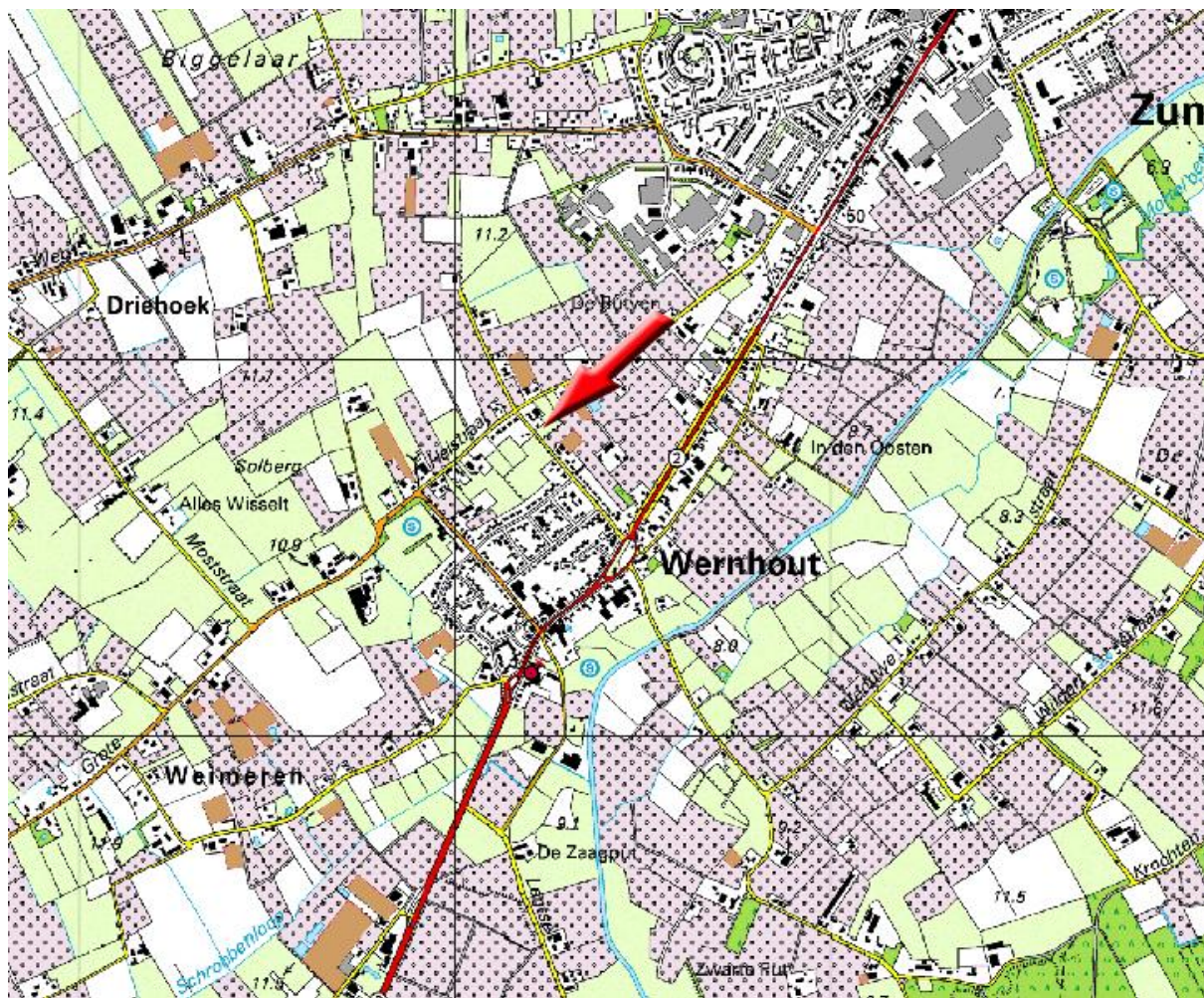
Rapportnummer 091291.01

Datum: 10 november 2011

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding & doel	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	8
2.1	Beschrijving plangebied	8
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Europees- en rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijke beleid	19
Hoofdstuk 4	Planuitgangspunten	25
4.1	Ruimtelijke structuur	25
4.2	Functionele structuur	25
4.3	Geluid	25
4.4	Bodem	26
4.5	Archeologie en Cultuurhistorie	26
4.6	Hinder	27
4.7	Externe Veiligheid	29
4.8	Waterhuishouding	29
4.9	Kabels en Leidingen	30
4.10	Flora en Fauna	30
4.11	Luchtkwaliteit	30
4.12	Parkeer/Verkeer	31
4.13	Totaalbeeld milieuaspecten	31
4.14	Bouwplan	31
Hoofdstuk 5	Economische Uitvoerbaarheid	34
Hoofdstuk 6	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	36
Bijlage		
- Zienswijzenverslag, gemeente Zundert.		
- Zienswijze provincie Noord-Brabant d.d. 5 juli 2011.		
Afzonderlijke bijlage:		
- Archeologisch onderzoek, Becker & Van de Graaf bv, november 2010;		
- Bodemonderzoek, RPS BCC, maart 2010;		
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Agel Adviseur BV, april 2010;		
- Akoestisch onderzoek agrarisch bedrijf Tiendpad 42, Agel Adviseur BV, september 2010;		
- Bevestiging uitgangspunten akoestisch onderzoek agrarisch bedrijf, januari 2011.		



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Het initiatief is om op het perceel Tiendpad 46 te Wernhout een vrijstaande woning op te richten. Het perceel wordt momenteel gebruikt als cultuurgrond. Het initiatief brengt met zich mee dat de opdrachtgever doorstroomt naar de nieuwbouwwoning en hiermede de starterswoning, van de opdrachtgever, in de kom van Wernhout wordt aangeboden.

Op 30 november 2009 is er een principeverzoek, voor het voorgestane initiatief, ingediend bij de gemeente Zundert. De gemeente heeft het verzoek beoordeeld en is akkoord met het principeverzoek. Om de ontwikkeling op het perceel Tiendpad 46 te Wernhout te realiseren dient de bestemming te worden gewijzigd in de bestemming wonen.

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 Tiendpad 46 te Wernhout. Het bestemmingsplan is tevens een ruimtelijke onderbouwing voor het afwijkingsbesluit.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt aan de rand van de kern Wernhout. Wernhout is een dorpskern in de gemeente Zundert. Het dorp Wernhout staat direct in verbinding met de kern Zundert. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. In figuur 1 en 2 wordt de ligging van de planlocatie weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied, kadastraal bekend bij de gemeente Zundert onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie T, nummer 2013 is het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zundert/Wernhout' van kracht:

- vaststelling door de gemeenteraad op 20 februari 1997;
- goedkeuring door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 1998;
- schorsingsuitspraak Raad van State op 19 maart 1998;
- Beroep Raad van State op 21 januari 2000.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de ruimtelijke en functionele structuur aanbod komen. 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 zelf omschreven. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid omschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.



Figuur 2: luchtfoto's planlocatie



Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Algemeen

Wernhout is ontstaan als tiendakkerdorp langs de Aa of Weerij. Door de verbetering van de weg Breda – Antwerpen, vanaf circa 1750, heeft het dorp zich verder ontwikkeld langs deze weg. De voorzieningen in het dorp zijn tot de dag van vandaag geconcentreerd aan deze weg.

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

De bebouwing van de kleine kern Wernhout is ontstaan langs de Aa of Weerij. De vroegste nederzettingvorm van Wernhout is die van een driehoekig plein waar bebouwing omheen ontstond. De ontwikkeling van Wernhout kreeg in de 19^e eeuw een grote impuls door de aanleg van de verbinding Antwerpen naar Breda.

Tussen de kernen Zundert en Wernhout wordt de Wernhoutseweg gekenmerkt door open bebouwing. In het centrale deel van de kern gaat deze bebouwingsstructuur over in een aaneengesloten bebouwingswand.

De in de loop ter tijd planmatig gerealiseerde woonbuurten aan de westzijde van het historische lint bestaan uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime percelen, hetgeen deze gebieden een meer open karakter geeft. Ten noord oosten van de Diepstraat ontstaat een 'jaren 60-wijk' met een 'grid-achtig verkavelingspatroon'. De laatst gerealiseerde uitbreiding, ten zuidwesten van de Diepstraat, heeft een bochtachtige structuur van woonerven.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Uitbreiding van de kern Wernhout gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf 19^e eeuw werden percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het gebied kent een rijke afwisseling van oude boerderijen en woningen vanaf midden 19^e eeuw tot en met nu.

Aan het Tiendpad wordt het straatbeeld bepaald door vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij de meest voorkomende dakvorm het zadeldak is met de noklijn evenwijdig aan de weg.

Het straatprofiel bestaat uit een rijweg met aan beide zijden een trottoir, aan één zijde van de weg is deze gescheiden door een smalle groenstrook met bomen en lage struiken.



Foto's nabije omgeving

2.2.2 *Wegenstructuur*

De structuurdrager van de kern Wernhout is de Wernhoutseweg, de verbindingsweg van Zundert naar België. De kern bestaat tevens uit twee ontsluitingswegen naar de Wernhoutseweg, namelijk de Diepstraat en het Tiendpad. Deze wegen ontsluiten tevens aan de lokale verbindingsweg de Grote Heistraat. In de onderstaande figuur is de wegenstructuur weergegeven.



figuur 3: Wegenstructuur Kern Wernhout

2.2.3 *Groenstructuur*

De planlocatie ligt aan de rand van de kern Wernhout. In de omgeving bestaat de groenstructuur op een grote schaal uit cultuurgronden. In de kern van de Wernhout bestaat de groenstructuur voornamelijk uit bomenrijen en groenstroken.

2.3 **Functionele structuur**

2.3.1 *Wonen*

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



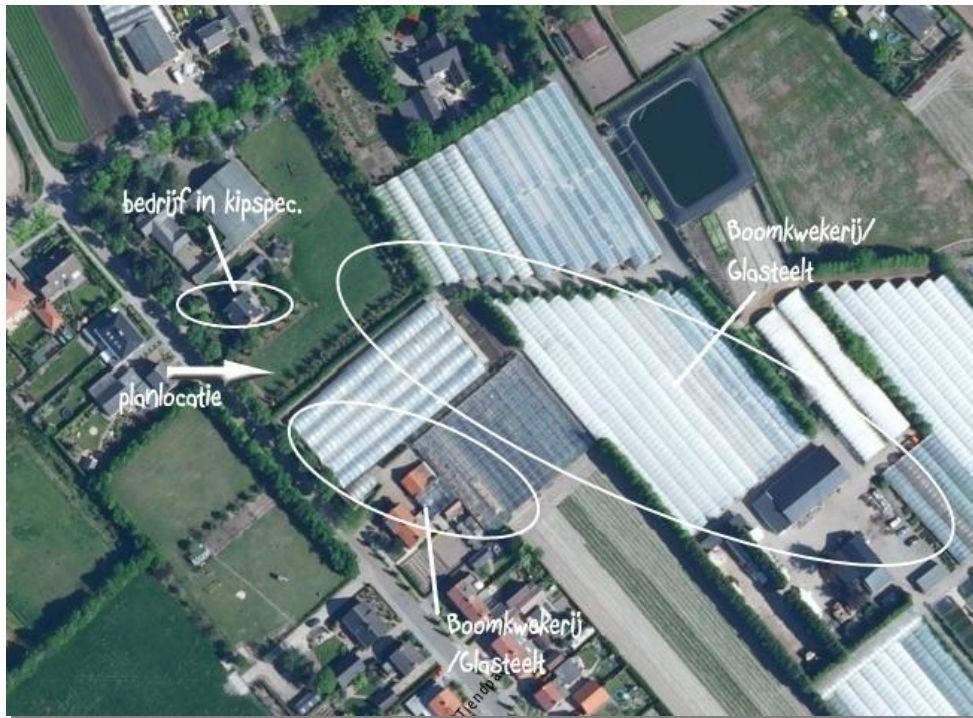
Foto's nabije omgeving

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

In de directe omgeving van de planlocatie Tiendpad 46 zijn geen maatschappelijk voorzieningen aanwezig.

2.3.3 Detailhandel, horeca en bedrijven

Rechts naast de planlocatie Tiendpad 46 is een agrarisch glasteelt bedrijf gevestigd. Links van de planlocatie is een bedrijf in kipspecialiteiten gevestigd. Achter de planlocatie is een boomkwekerij gevestigd. In figuur 4 zijn de bedrijven weergegeven.



Figuur 4: bedrijven in de omgeving

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 wordt 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 ruimtevragerende 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 bestaand 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.

Het voorgenomen initiatief, het oprichten van een nieuwbouwwoning , op de locatie Tiendpad 46 te Wernhout sluit aan bij de beleidslijnen van de Nota Ruimte. De nieuwe bebouwing sluit aan op het bestaand bebouwde gebied.

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 dochterrichtlijnen 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.

De aspecten Water, Cultuurhistorie, Ecologie en Milieu worden in hoofdstuk 4 uitgebreid behandeld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

Deel C heeft geen betrekking op de planontwikkeling op het perceel Tiendpad 46.

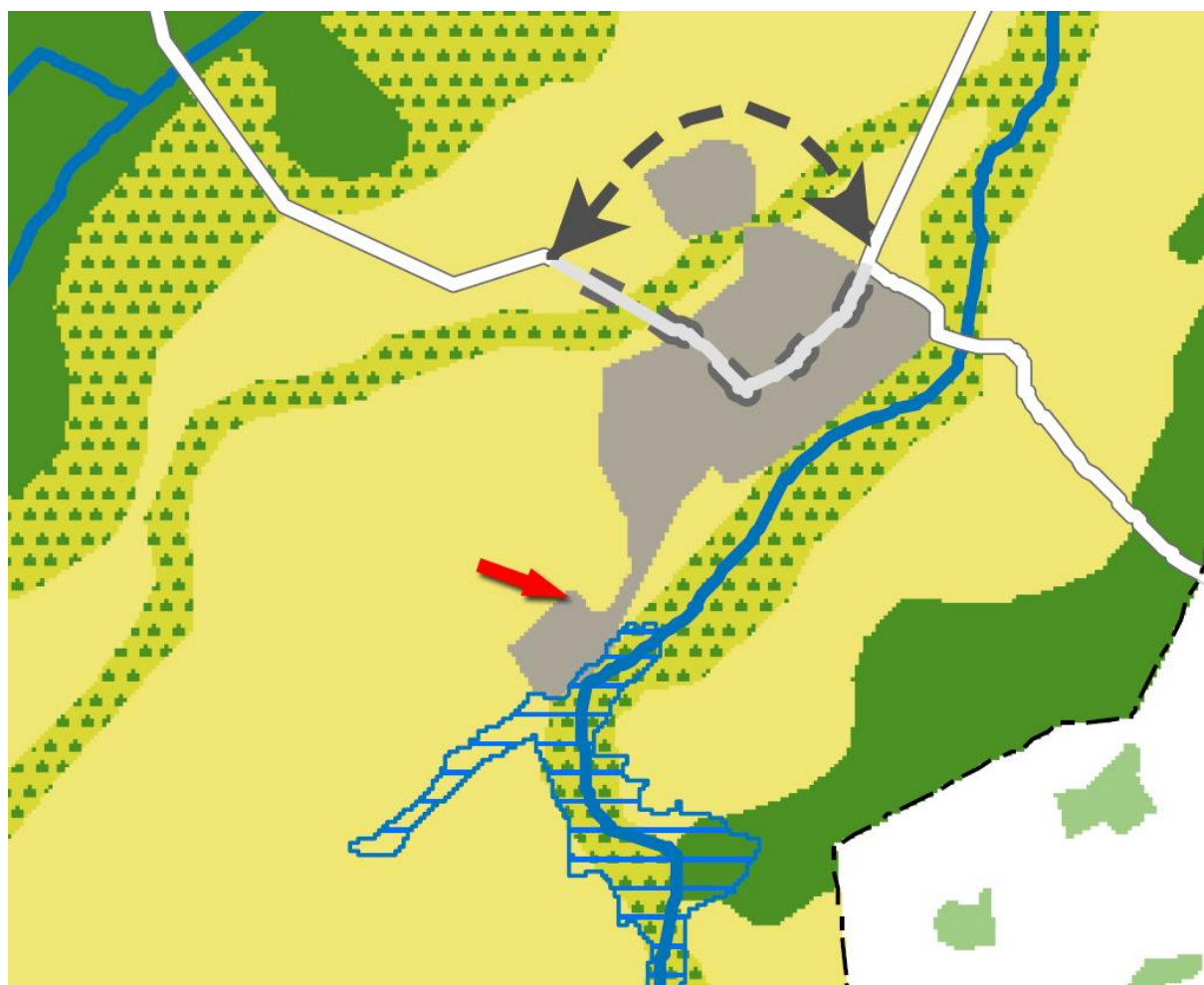
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 de structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant. 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.

In figuur 5 is een uitsnede van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie gelegen is in de stedelijke structuur, overig stedelijk gebied.

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse Landschap.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen dienen te passen qua maat en schaal bij de kern.



LEGENDA

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
Agrarische structuur	Waterbergingsgebied	
	Gemengd agrarisch gebied	
	Zoekruimte primair agrarisch gebied	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Overig stedelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied	
	Bos en heide	

Figuur 5: Uitsnede Structurenkaart, provincie Noord-Brabant

De voorgestane ontwikkeling op de locatie Tiendpad 46 past qua maat en schaal bij de kern. Het karakter van de kern wordt behouden door de ontwikkeling. Het plan past in de beleidslijnen van de structuurvisie.

3.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

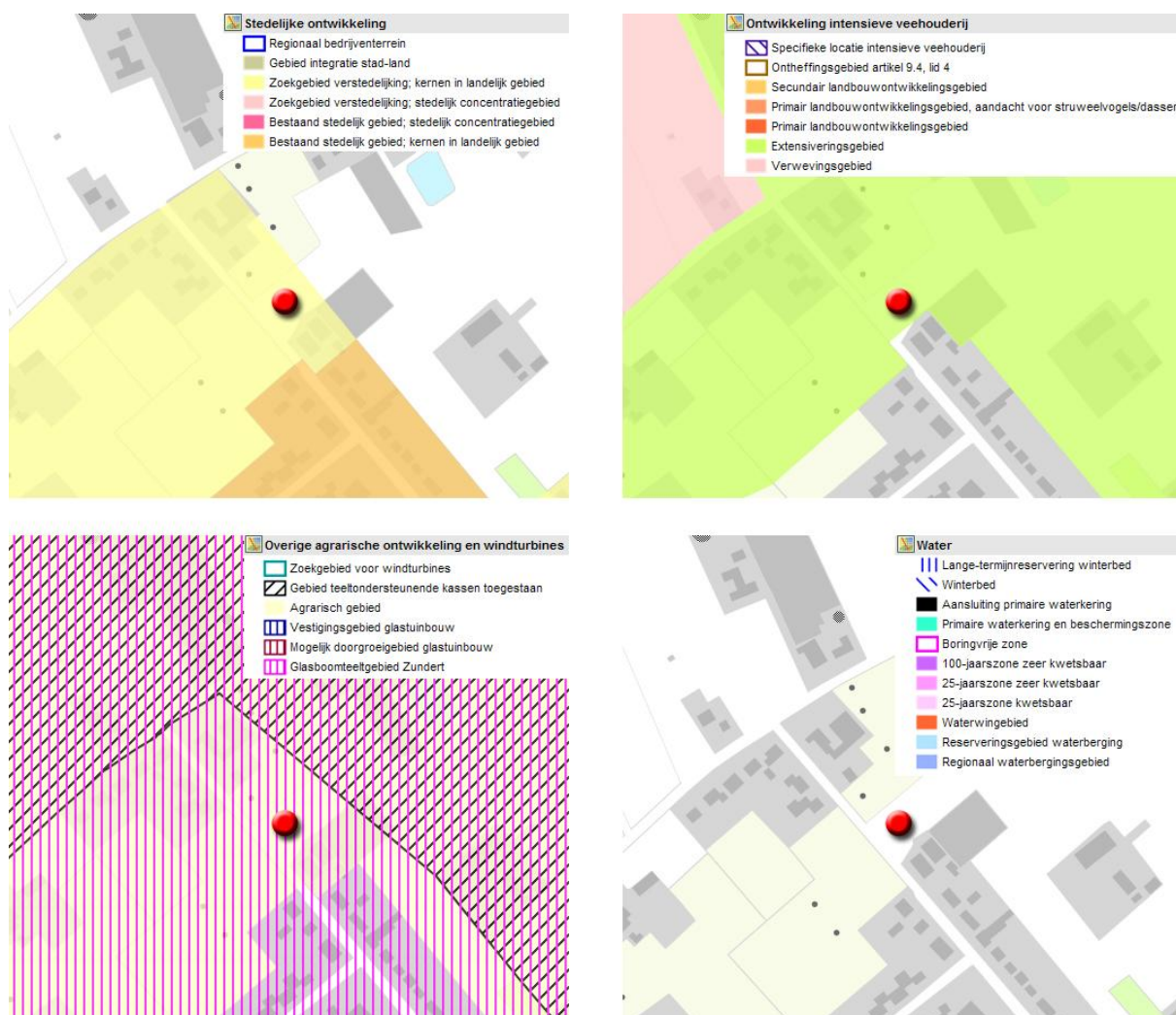
In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

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.

Inhoud

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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



Figuur 6: Uitsneden kaarten behorende bij Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011



Figuur 7: Uitsneden kaarten behorende bij Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

Uit figuur 6 en 7 blijkt dat de locatie in de Verordening ruimte is aangemerkt als:

- Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
- Extensiveringsgebied
- Agrarisch gebied
- Glasboomteeltgebied Zundert
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is een gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is. De stedelijke ontwikkeling aansluiting geeft bij een bestaand stedelijk gebied. Er rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de ontwikkeling en daarbij de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving wordt behouden.

In het extensiveringsgebied is nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan.

Het agrarisch gebied is een gebied waar onderscheidt wordt gemaakt tussen:

- a. een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, en
- b. een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.

In het glasboomteeltgebied Zundert wordt in de verordening bepaald dat kassen mogen worden uitgebreid tot ten hoogste de maxima die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 van gemeente Zundert.

In artikel 11.4 worden voorwaarden gesteld, die van toepassing zijn op een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land. De ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits uit de verantwoording blijkt dat:

- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- er geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeeling.

Het plan voorziet in de toevoeging van één woning. De locatie waar de woning wordt toegevoegd is agrarische cultuurgrond aan de rand van de kern van Wernhout. De aanwezige ruimtelijk en landschappelijke kwaliteiten worden niet aangetast door de ontwikkeling. Het plan ligt in het zoekgebied verstedelijking, stedenbouwkundig is het passend. De woning wordt landschappelijk ingepast, in paragraaf 4.14.3 komt de landschappelijke inpassing aanbod.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd door rood-voor-groen toe te passen. Het uitgangspunt is een minimale bijdrage per m² uit te geven grond: 1% van de uitgifteprijs. Het uit te geven perceel omvat 783 m², met een reële uitgifteprijs van € 275,- per m².

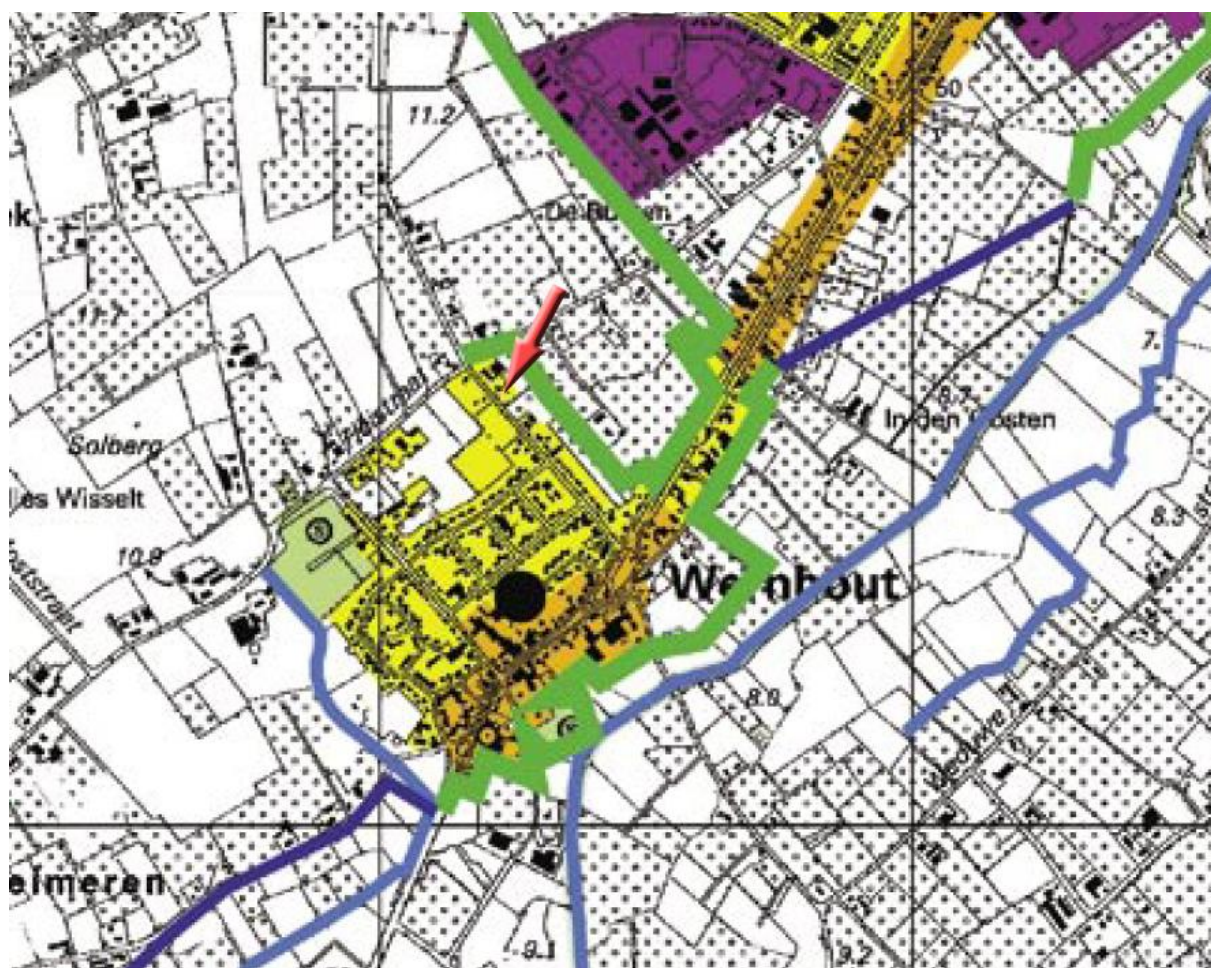
1% van de uitgifteprijs					
	m ²	grondprijs		totaal	1% van totaal
perceel woning Tiendpad 46	783	€	275,00	€ 215.325,00	€ 2.153,25

Achter de op te richten woning is een agrarisch perceel gelegen. Rondom het agrarisch perceel is een houtwal voorzien, deze is al deels aanwezig. De houtwal wordt versterkt en herstelt met inheemse bouwen en struiken. Het landschapselement versterkt het buitengebied en is passend in de omgeving.

De minimale basisinspanning ligt op 1% van de totale uitgifteprijs, dus minimaal € 2.153,25. De houtwal wordt voorzien van de bestemming groen-landschapselement. De tegenprestatie omvat agrarische grond naar groen-landschapselement en de aanleg en onderhoudskosten voor 10 jaar. In de onderstaande tabel wordt weergegeven wat de tegenprestatie is:

Tegenprestatie van agrarische grond naar groen-landschapselement					
	m ²	grondprijs		totaal	
Agrarische grond	987	€	6,00	€	5.922,00
Groen-landschapselement	987	€	3,00	€	2.961,00
aanleg/onderhoudskosten				€	1.300,00
totaal				€	4.261,00

De tegenprestatie voldoet, dit bedrag is meer dan 1% van de uitgifteprijs. Er is een ruime kwaliteitsverbetering van het landschap aanwezig ten behoeve van de oprichting van de woning. De landschappelijke inpassing wordt verzekerd doordat de landschappelijke inpassing wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en ter plaatse van de houtwal de bestemming 'groen-landschapselement' wordt aangegeven. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt zowel duurzaam beschermd door een waarde aan het gebied te geven (de bestemming groen-landschapselement) als visueel.



Legenda

- Centrumgebieden
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen
- Inbreidingslocatie / herstructureringslocatie
- Strategische locatie werken nader af te wegen
- Stedelijk groen
- Water
- GHS + AHS-landschap

Programma verstedelijking > 5 ha

- Te ontwikkelen bedrijventerrein
- Te reserveren bedrijventerrein
- Te ontwikkelen woningbouw

- RNLE begrenzing
- Duurzame grens SV+
- Grens infrastructuur
- Grens potentieel nat gebied
- Waterwingebieden
- Hoge cultuurhistorische waarden (zicht)
- Toekomstig wegtracé

Figuur 8: Kernbeeld van Wernhout, Uitwerkingsplan Zundert e.o., provincie Noord-Brabant

3.2.4 *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 het voormalige Streekplan is verwoord vormgegeven. Het voormalige Streekplan heeft een globaal karakter.

Gezien de kleine onderlinge afstand vormen de kernen Zundert, Klein-Zundert en Wernhout één deelgebied. De kernen liggen op een dekzandrug die de beekdalen van de Aa of Weerijds en de Kleine beek begeleiden. De kernen worden omgeven door oude besloten zandontginningen.

Binnen de kern Wernhout vormt de Wernhoutseweg de belangrijkste structuurdrager. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de kern zijn beperkt. De Schrobbe en de Aa of Weerijds beperken de ontwikkelingsrichtingen in zuidelijke en oostelijke richting. Aan de oostzijde van het Tiendpad is een beperkte afronding van de bestaande bebouwingscontour afweegbaar. Aan de noordwestzijde van de kern vormt locatie Tiendpad een afweegbare transformatieruimte.

In figuur 8 is het kernbeeld van Wernhout weergegeven. De planlocatie is aangemerkt als woongebied. In figuur 9 is een uitsnede van de kaart behorende bij het uitwerkingsplan getoond, de planlocatie is hierop aangemerkt als stedelijk gebied, beheer en intensivering. Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant worden de uitwerkingsplannen vervangen.

3.2.5 *Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'*

Het provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. De provincie wil, dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin men veilig kan wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen.

3.3 **Gemeentelijke beleid**

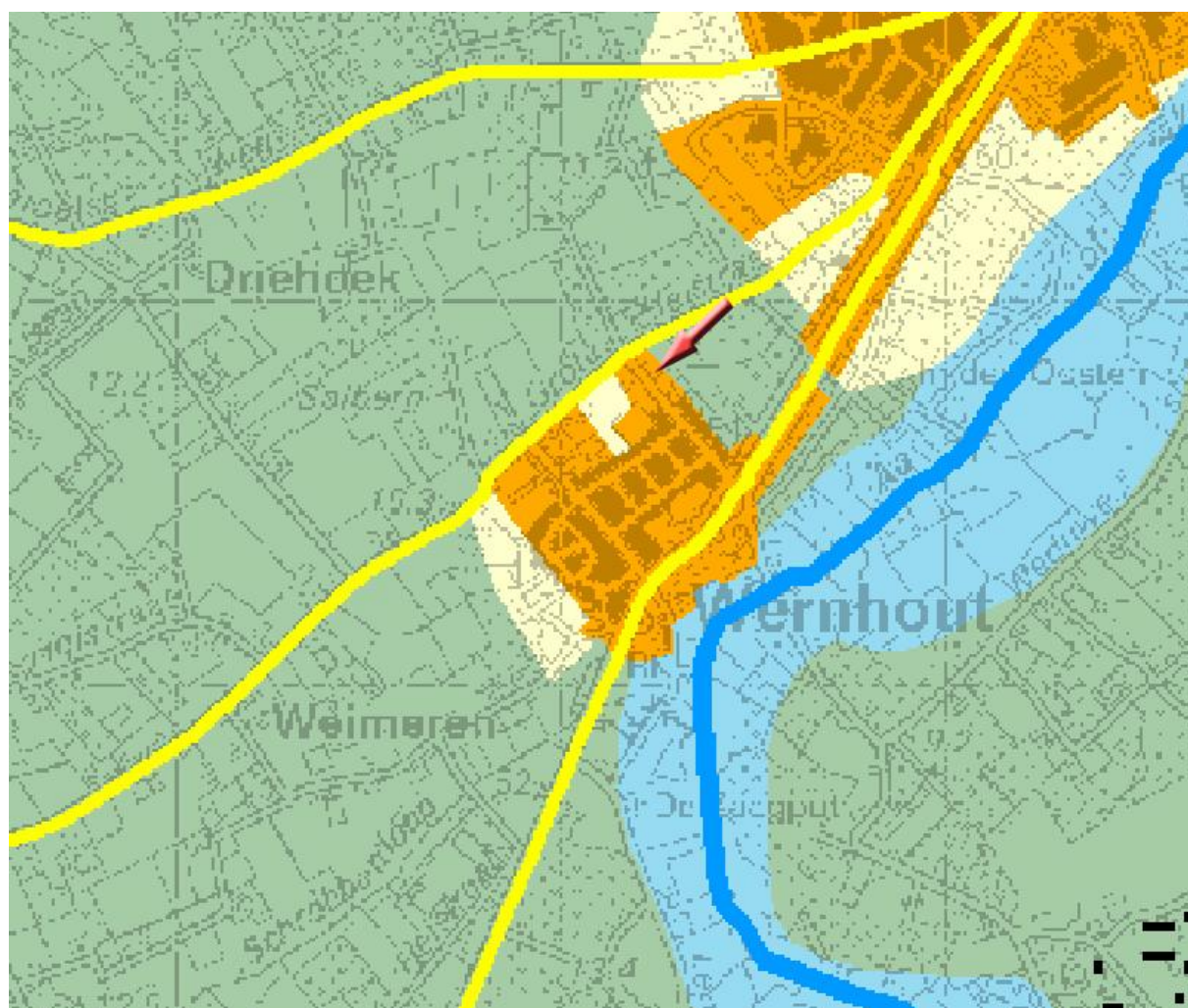
3.3.1 *StructuurvisiePlus, Gemeente Zundert*

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.



Legenda

Stedelijk gebied

 beheer en intensivering

Landelijk gebied

 Beekdalsysteem

 Landschapsbeheer

 Landschapsontwikkeling

 Transformatie afweegbaar

Programma verstedelijking > 5ha

 Te ontwikkelen bedrijventerrein

 Te reserveren bedrijventerrein

 Te ontwikkelen woongebied

Figuur 9: Uitsnede kaart behorende bij het uitwerkingsplan Zundert e.o., provincie Noord-Brabant

In figuur 10 is een uitsnede weergegeven van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld behorende bij de StructuurvisiePlus, uit de kaart blijkt het volgende: de planlocatie is gelegen in de AHS en zoekgebied/-richting verstedelijking.

De ontwikkeling op de locatie Tiendpad 46 past binnen de structuurvisiePlus van de gemeente Zundert. De locatie valt in het zoekgebied van verstedelijking.

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.

Wernhout ligt ten zuiden van de kern Zundert. De kern Wernhout heeft 3.190 inwoners en iets meer dan 900 woningen. Wernhout is gelegen aan de Wernhoutseweg die langs recreatiepark Patersven naar de Belgische grens loopt. In de afgelopen jaren hebben zich – onder meer op Patersven – veel arbeidsmigranten uit Midden-Oost Europa gevestigd. Dit heeft gezorgd voor een behoorlijke toename van het aantal inwoners in Wernhout, ondanks dat er vrijwel geen nieuwbouw is gerealiseerd.

In vergelijking met Zundert als geheel wonen er veel jonge mensen tussen de 25 en 35 jaar, een deel hiervan zijn arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. Er wonen een stuk minder 65-plussers in Wernhout, vanwege het ontbreken van zorgvoorzieningen. Veel ouderen zijn in de loop der jaren naar Zundert verhuisd. Bewoners vrezen dat ook jongeren uit Wernhout vertrekken als er geen aantrekkelijke woningen voor hen worden aangeboden.

In de afspraken met de provincie zijn ongeveer 30 woningen in Wernhout opgenomen. Gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Wernhout zijn:

- Koesteren dorpse karakter en historische uitstraling.
- Woningbouw heeft een hoge prioriteit, onder andere omdat er weinig is gebouwd.
- Meer nieuwbouw realiseren in de komende jaren, 60 à 70 woningen in de periode 2010 – 2020.
- Nadruk op betaalbare koop en huurwoningen, met het oog op het vasthouden van jongeren uit Wernhout.
- Fatsoenlijk huisvesten van arbeidsmigrantengezinnen die zich voor langere tijd of permanent vestigen, overigens hoeft dat niet alleen in Wernhout.
- Op zeer beperkte schaal appartementen. Belangrijke kenmerken: levensloopbestendig en niet te klein.
- Ouderen uit Wernhout willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, vandaar ook aandacht voor zorg en welzijnvoorzieningen, zoals een 24-uurszorg-steunpunt. Als de zorgvraag te intensief wordt, is men aangewezen op Zundert of Rijsbergen.

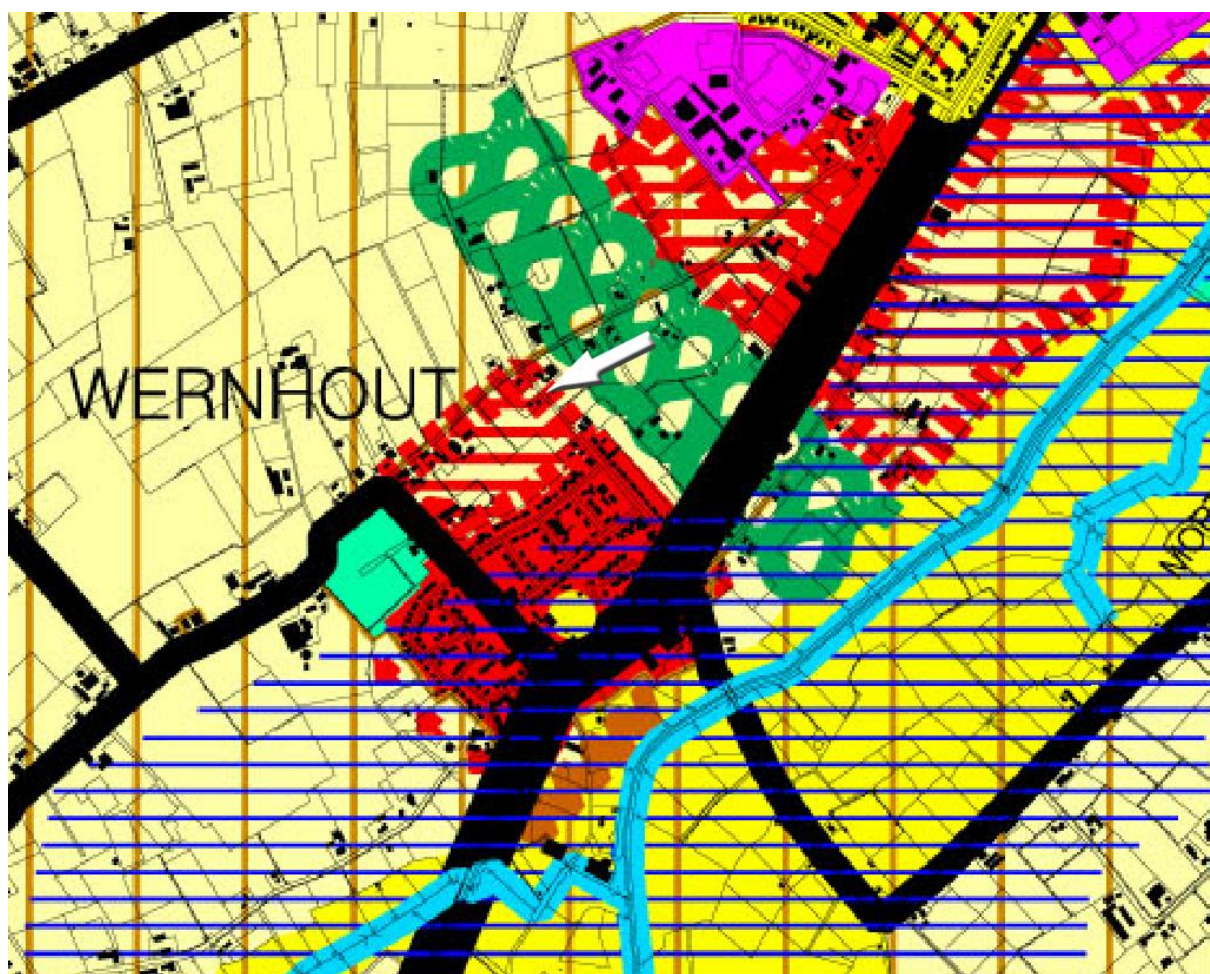
Het realiseren van woningen in Wernhout heeft een hoge prioriteit. Het initiatief op de locatie Tiendpad 46 brengt met zich mee dat er een starterswoning in de kern van Wernhout vrij komt. Het voorgestane initiatief past in de beleidslijnen van de Woonvisie.

3.3.4 Bestemmingsplan Bebouwde kom Zundert/Wernhout

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zundert/Wernhout' van kracht:

- vaststelling door de gemeenteraad op 20 februari 1997;
- goedkeuring door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 1998;
- schorsingsuitspraak Raad van State op 19 maart 1998;
- Beroep Raad van State op 21 januari 2000.

De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch gebied met een landschappelijk open karakter'.



Legenda

stedelijk

-  bestaand stedelijk gebied
(incl. inbreidingskwaliteit (=stip))
-  historische stedenbouwkundige structuur
-  zoekgebied /-richting verstedelijking
-  revitalisering stedelijk gebied
-  duurzame dorpsrand
-  bufferzone
-  bedrijventerrein
-  zoekgebied bedrijventerrein
-  bijzondere doeleinden /landgoederen
-  camping /recreatiepark
-  sportterrein

agrarisch

-  AHS-vogelkundig waardevol
-  AHS-landschappelijk waardevol
(voor Rijksoverheid nader te concretiseren)
-  AHS
-  AHS-ontwikkelingsgebied bomensteelt
(bij = zoekrichting uitbreiding)

Figuur 10: Uitsnede Duurzaam structuurbeeld, structuurvisiePlus, gemeente Zundert

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 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
	Detailering		Vrij

Tabel 1: Welstandsniveau 3

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
- Bouwplan

4.1 Ruimtelijke structuur

4.1.1 *Bebouwingspatroon*

In het bebouwingslint wordt afgewisseld met vrijstaande- en halfvrijstaande woningen. De woning wordt in het bestaande bebouwingslint opgenomen en sluit aan op het aanwezige dorpse karakter qua maat en schaal.

4.1.2 Groen-, verkeers- en waterstructuur

De groenstructuur, verkeersstructuur en de waterstructuur verandert door de voorgestane ontwikkeling niet.

4.2 Functionele structuur

De functie van de planlocatie verandert van cultuurgrond naar de functie wonen. De functie wonen past in de omgeving.

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 (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wgh noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. In het kader van de Wgh wordt een woning beschouwd als een geluidsgevoelig object.

Door Agel adviseurs is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Het volledige onderzoek wordt als separate bijlage bij het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd. De hoofdpunten uit het onderzoeken worden hieronder in het kort omschreven.

Met betrekking tot het wegverkeerslawaai dient de gevelbelasting van de nabij gelegen gezoneerde wegen in beeld gebracht te worden. Voor de planlocatie wordt het Tiendpad aangemerkt als woonstraat en de Grote Heistraat als een lokale verbindingsweg. De verkeersgegevens zijn door de gemeente Zundert aangeleverd.

De Wgh kent een algemene voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Afhankelijk van de ligging in een stedelijk of een

buitenstedelijk gebied is na het volgen van een procedure 'hogere waarde' een maximale geluidbelasting mogelijk van 63 dB in stedelijk gebied en 53 dB in buitenstedelijk gebied. Er is sprake van nieuwbouw in het stedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB is hierop van toepassing, mist voldaan kan worden aan de ontheffingscriteria voor een hogere grenswaarde is een maximale geluidsbelasting toegestaan van 63 dB.

Naam	omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	Overschrijding voorkeursgrenswaarde 48 dB
01_A	Voorgevel nieuwbouw	1.50	39.3	36.0	30.0	40	--
01_B	Voorgevel nieuwbouw	5.00	41.2	37.8	31.9	42	--
02_A	Linkerzijgevel nieuwbouw	1.50	39.9	39.6	30.6	40	--
02_B	Linkerzijgevel nieuwbouw	5.00	43.4	40.1	34.1	44	--
03_A	Achtergevel nieuwbouw	1.50	39.6	36.3	30.3	40	--
03_B	Achtergevel nieuwbouw	5.00	42.4	39.0	33.0	43	--
04_A	Rechterzijgevel nieuwbouw	1.50	27.7	24.4	18.4	28	--
04_B	Rechterzijgevel nieuwbouw	5.00	29.0	25.6	19.6	30	--

Tabel 2: gevelbelasting Grote Heistraat, incl. aftrek artikel 110g Wgh

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij alle beoordelingspunten voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB. De hoogste geluidbelasting treedt op ter plaatse van de linkerzijgevel van de woning en bedraagt 44 dB. Op basis van de rekenresultaten kan gesteld worden dat de Wgh geen beperkingen geeft voor de planontwikkeling. Voor de volledige berekening wordt korthedshalve verwezen naar het akoestisch rapport.

Uit de cumulatieberekening van alle nabij gelegen wegen blijkt dat sprake is van een maximale geluidbelasting van 50 dB. Op basis hiervan kan de kwaliteit van de akoestische omgeving als redelijk tot goed beoordeeld worden.

Ten aanzien van de geluidwering van de gevel kan gesteld worden dat geen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Alle geveldelen dienen te voldaan aan de minimale eis voor geluidwering van 20 dB.

4.4 Bodem

Door RPS BCC is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem op de planlocatie niet verontreinigd is. De in het grondwater aangetoonde verontreinigingen aan zink en barium betreffen regionaal verhoogde achtergrondconcentraties. Er zijn geen milieuhygiënisch bezwaren tegen de voorgenomen bouwactiviteiten.

Het volledig bodemonderzoek is als separate bijlage bij het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd.

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.



Figuur 11: Cultuur historische waardenkaart 2010, provincie Noord-Brabant

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor de voorgestane locatie een hoge of middelhoge archeologische waarde (figuur 11). Een verkennend archeologisch onderzoek wordt hierdoor noodzakelijk geacht. Door Becker & Van de Graaf BV is een archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als afzonderlijke bijlage bij het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het onderzoek is geconstateerd dat de aanvankelijk hoge archeologische verwachting moet worden bijgesteld tot een lage verwachting. De voorgenomen graafwerkzaamheden bedreigen geen archeologisch waarden. Geen aanvullende maatregelen worden noodzakelijk geacht. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve naar het bijgevoegde rapport verwezen.

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

Door de gemeente Zundert is aangegeven welke bedrijven in de omliggende omgeving van de planlocatie, Tiendpad 46, liggen. De bedrijven zijn in de onderstaande tabel weergegeven:

SBI-2008	Omschrijving	Afstand in meters				Incides		
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Visueel	Bodem
4722-4723	Solberg, kipspec. Tiendpad 48	10	0	10	10	1 P	1	0
0111	Boomkwekerij Domen Tiendpad 3	10	10	30 C	10	1G	1	B
0112	Glasteelt Vissenberg Tiendpad 42	10	10	30 C	10	1 G	1	B
0112	Glasteelt Douglas Wernhoutseweg 80c	10	10	30 C	10	1 G	1	B
		10	10	30 C	10	1 G	2	B

Tabel 3: Overzicht omliggende bedrijven

De planlocatie ligt in de milieuzone van het tuinbouw- /akkerbouwbedrijf Vissenberg, Tiendpad 42. Het aspect geluid vormt de basis van de milieuzone van 30 meter. De locatie dient nader te worden bekeken te worden om te concluderen of het bedrijf ook daadwerkelijk een belemmering oplevert voor het woon- en leefklimaat van de planlocatie.

Door Agel Adviseurs BV is een akoestisch onderzoek opgesteld ten behoeve van het agrarisch bedrijf Tiendpad 42. Het rapport is als afzonderlijke bijlage bij het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd. Tevens is de bevestiging van de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek goedgekeurd, de bevestiging is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

Langtijdgemiddelde geluidniveau

De huidige activiteiten bestaan uit het kweken van plantmateriaal. Hiervoor worden de tunnels en een groot deel van de kas in het voorjaar volgereden met plantmateriaal. Na de groeiperiode wordt het plantmateriaal in het najaar/winterperiode uit de kas gereden en afgevoerd naar derden. In verband met de toename van de omvang van het plantmateriaal kan het uitrijden van het plantmateriaal in het najaar en in de winter aangemerkt worden als maatgevend voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Dit geldt eveneens voor de meest nabij de bouwlocatie gelegen tunnel.

Uitgaand van de aanwezigheid van een gesloten afscheidingsmuur op de perceelsgrens is ter plaatse van de rechtergevel van de woning sprake van een geluidbelasting van 36 dB(A) in de dagperiode. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) geldend voor een rustige woonwijk.

Maximaal geluidniveau

Maximaal optredende geluidniveau ontstaan als gevolg van transportbewegingen van motorvoertuigen alsmede van laad-/loshandelingen. Ter plaatse van de rechter zijgevel is voor de dagperiode sprake van een maximaal geluidniveau van 62 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 65 dB(A) geldend voor een rustige woonwijk. Als voorwaarde hiervoor geldt dat wel ter plaatse van de perceelsgrens een gesloten afscheidingsmuur wordt geplaatst met een hoogte van 2 meter. Bij het ontbreken van een afscheidingsmuur is sprake van een maximaal geluidniveau van 73 dB(A) ter plaatse van de rechter zijgevel.

Indirecte hinder

In de huidige situatie is er geen sprake van aan- en afvoerbewegingen van motorvoertuigen naar en van de inrichting. Er is uitsluitend sprake van intern transport tussen de aangrenzende boomkwekerij en de tunnels en kas binnen het agrarisch bedrijf Tiendpad 42. Gelet op de omvang van het agrarisch bedrijf wordt een eventuele omvang van het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting geraamd op 4 stuks in de dagperiode. Dit aantal kan als dermate gering aangemerkt worden dat met zekerheid gesteld kan worden dat voldaan kan worden aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

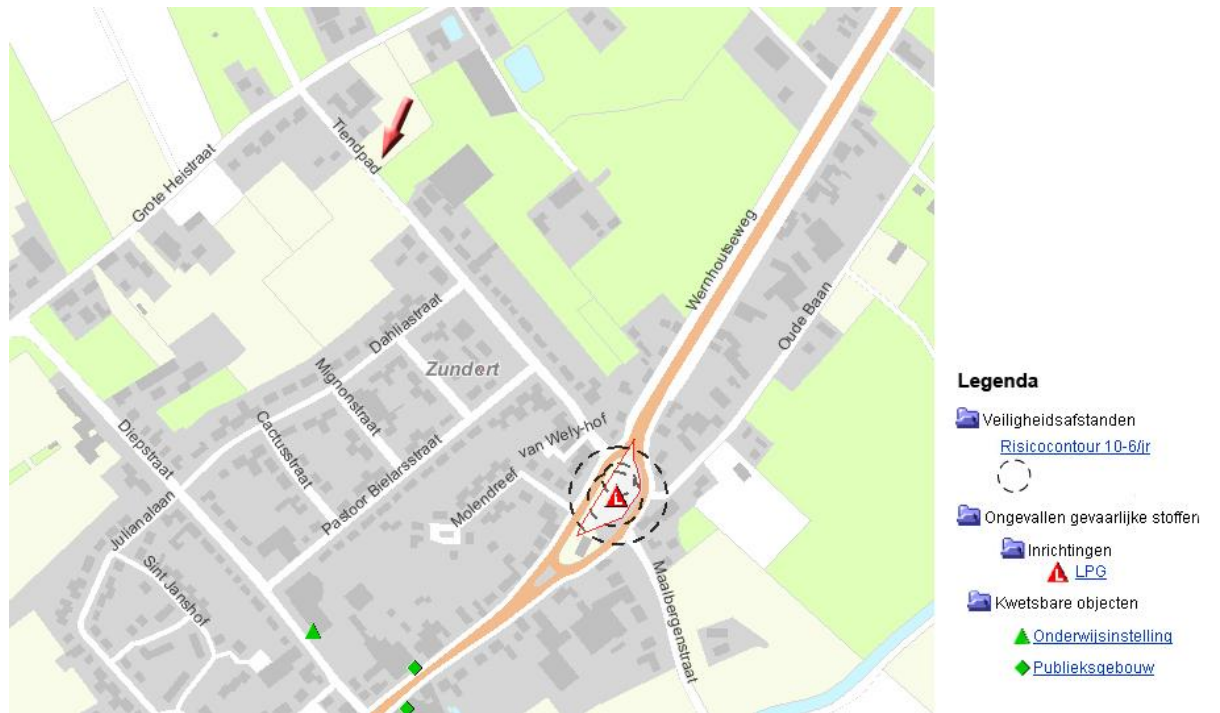
Er kan gesteld worden dat ter plaatse van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Hierbij is wel van belang dat op de perceelsgrens met het agrarisch bedrijf een gesloten afscheidingsmuur wordt geplaatst met een hoogte van tenminste 2 meter.

Voor de bestaande activiteiten binnen het agrarisch bedrijf kan gesteld worden dat deze niet onnodig worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Daarnaast kan opgemerkt worden dat het vigerend bestemmingsplan maar een

beperkte uitbreiding toestaat van het bestaand bebouwd oppervlak aan tuinbouwkassen. Voor de volledige berekeningen en onderzoeken wordt korthedshalve verwezen naar het akoestisch rapport.

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 12). Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de te realiseren van het bouwplan.



Figuur 12: Uitsnede Risicokaart Nederland

4.8 Waterhuishouding

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er 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 betekend. De straat Tiendpad is voorzien van een bestaande riolering aanwezig, hierop wordt de nieuwe woning aangesloten.

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 ca. 350 m² aan verhard oppervlakte. Een watertoets is niet noodzakelijk.

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 gladde slang, 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 uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

Voor de vleermuizen geldt dat op de planlocatie huisvesting voor de dieren in de bomen en gebouwen aanwezig is. Er zijn geen gebouwen aanwezig op de planlocatie en er zijn ook geen bomen aanwezig die door de ontwikkeling op de locatie worden gekapt. Het is dus hoogst onwaarschijnlijk dat de eventuele aanwezige vleermuizen door de ontwikkeling op de planlocatie Tiendpad 46 worden gestoord.

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.

De extra woning, welke ten opzichte van de huidige situatie wordt toegevoegd, zal niet resulteren in een

significante toename van het verkeer op het Tiendpad te Wernhout. Voor het onderhavige project is de grens van 3 % geldig. De extra verkeersbewegingen, als gevolg van de nieuwe woning, zullen naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse, en dusdanig de 3% grens nooit overschreden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.12 Parkeer/Verkeer

De 'Nota parkeernormen Zundert' is conceptuele vorm bekend. Voordat de nota tot stand komt gelden de algemene kencijfers van het CROW (publicatie 182).

Volgens de 'Nota parkeernormen Zundert' valt de planlocatie aan de Tiendpad 46 te Wernhout onder het gebied: overig gemeente Zundert (weinig stedelijk) en de functie: woning duur. Voor de planlocatie geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoek 0,3 per woning).

Volgens de CROW, publicatie geldt ook een parkeernorm van minimaal 2,0 tot maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning (rest bebouwde kom, niet stedelijk).

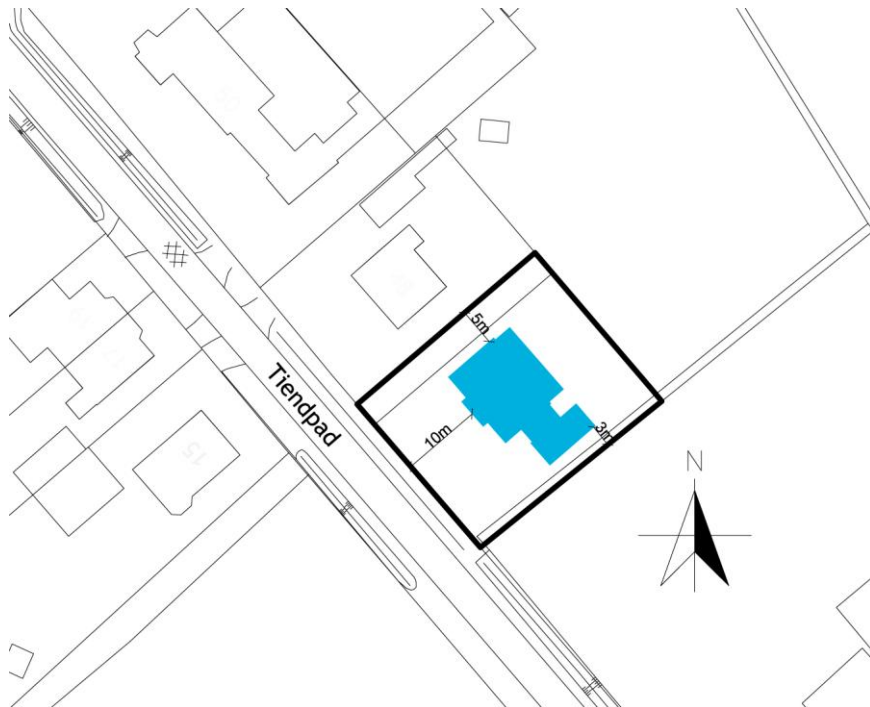
Uitgangspunt voor parkeren op de planlocatie is 2,2 parkeerplaatsen, de parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

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



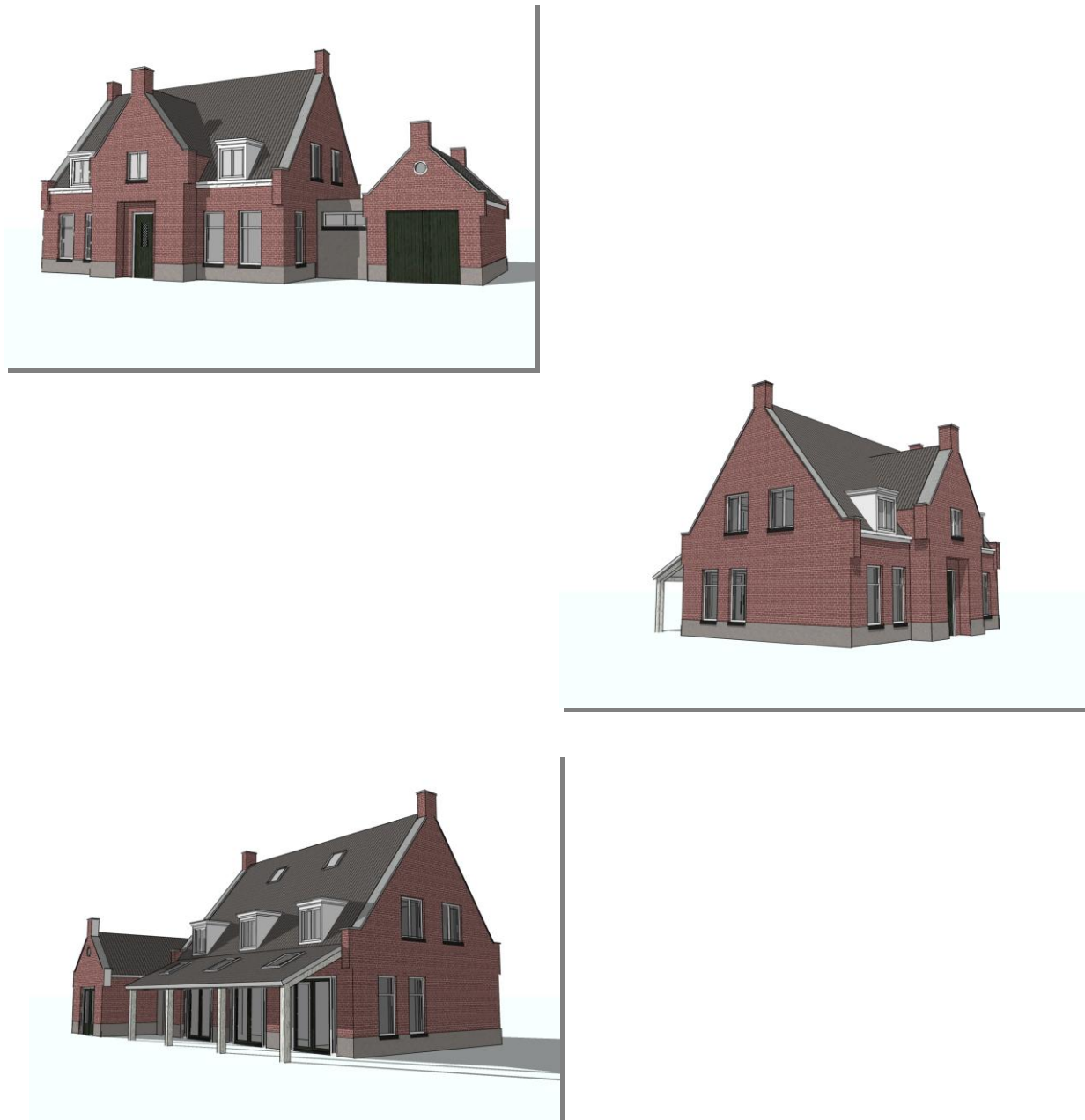
Figuur 13: Nieuwe situatie

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 14 zijn de gevelimpressies weergegeven, waaruit de sfeer en uitstraling van de woning naar voren komt.



Figuur 14: Gevelimpressies

4.14.3 Landschappelijke inpassing

Het gebied achter de planlocatie omvat agrarisch cultuurgrond. De locatie Tiendpad 46 ligt in het overgangsbied van de kern Wernhout naar het buitengebied. Om een inpassing te doen die landschappelijk verantwoord is wordt gekeken naar de naaste omgeving van het plangebied.

De omgeving bestaat uit diverse bebouwing naar de kern van Wernhout toe, waarna het gebied steeds meer verandert in het buitengebied. Achter de woning ligt een agrarisch perceel, waar al deels een houtwal aanwezig is. Een houtwal wordt meestal opgericht langs agrarische percelen, zoals weilanden. Om een goede

afronding te maken tussen het agrarisch perceel en de naaste omgeving wordt de houtwal versterkt met inheemse soorten. De inheemse soorten bestaan onder andere uit: zomereik, Berk, Hazelaar, Lijsterbes, Zoetekers. In figuur 15 is de landschappelijke inpassing weergegeven.



Referentiebeelden inheemse soorten



Figuur 15: Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan Bebouwde kom Zundert/Wernhout, een gedetailleerd bestemmingsplan. In paragraaf 5.1 worden de bestemmingen die binnen het bestemmingsplan worden gebruikt uitgelegd.

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 n/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 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 Tiendpad 46 te Wernhout 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.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Tiendpad 46'. Paragraaf 7.1 bevat de resultaten van het overleg en de reactie van gemeentezijde daarop. In paragraaf 7.2 worden de zienswijzen behandeld die op het plan zijn gekomen.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.3 Vooroverleg

p.m.

7.1.4 Resultaten vooroverleg

p.m.

7.2 Ontwerpbestemmingsplan

7.2.1 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tiendpad 46' heeft van 2 juni 2011 tot en met 13 juli 2011 ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In totaal is er één zienswijze binnen gekomen van de provincie Noord-Brabant. In de bijlage is het zienswijzenverslag toegevoegd, wat de gemeente Zundert heeft toegevoegd. In dit verslag wordt de zienswijze besproken.

7.2.2 Zienswijze

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 2 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend.

In de bijlage is de zienswijze van de provincie Noord-Brabant toegevoegd. De zienswijze omvat:

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's/hoofdstukken. Ten aanzien van de volgende thema's is de provincie van mening dat het plan in strijd is met de Verordening ruimte.

Hoofdstuk 11, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties (artikel 11.4)

Ingevolge de Verordening ruimte is de aan de orde zijnde locatie gelegen in agrarisch gebied, tevens zoekgebied voor verstedelijking. Er is sprake van een bebouwingsconcentratie. Het plan vormt geen aanzet voor stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening. In voorliggend geval zijn de voorwaarden in artikel 11.4 van toepassing. Dit houdt in dat de bouw van een woning ter plaatse uitsluitende is toegestaan mits uit de verantwoording blijkt dat:

1. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
2. een kwaliteitsverbetering van het landschap is verzekerd als bedoeld in artikel 2.2.;
3. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling als bedoeld in artikel 11.2.

Deze regeling ziet er mede op toe dat de realiseren kwaliteitsverbetering in verhouding staat tot de opbrengst van de te bouwen woning (rood-voor-groenbeleid). De koppeling met ruimte-voor-ruimte is om te voorkomen dat de kwaliteitsverbetering van het landschap niet in verhouding staat tot de (opbrengst van de te realiseren) woning.

Het plan wordt op de volgende punten aangepast:

- Een goede landschappelijke inpassing is verwerkt in paragraaf 4.14.3;
- kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verwerkt in paragraaf 3.2.3 en 3.2.4;
- ruimte-voor-ruimteregeling komt aan bod in paragraaf 3.2.3 en 3.2.4.

Bijlagen

Zienswijzenverslag, gemeente Zundert

Zienswijzenverslag

Behorende bij het bestemmingsplan
"Tiendpad 46"

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tiendpad 46' heeft van 2 juni 2011 tot en met 13 juli 2011 ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal is er één zienswijze binnengekomen, van de Provincie Noord-Brabant.

In voorliggend Zienswijzenverslag worden deze zienswijze besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

2. Zienswijze

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, zienswijze ingekomen op 6 juli 2011

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

1. *De provincie is van mening dat het plan in strijd is met de Verordening ruimte. In de zienswijze wordt hier nader op ingegaan.*
Ingevolge de Verordening ruimte is de aan de orde zijnde locatie gelegen in agrarisch gebied, tevens zoekgebied voor verstedelijking. Er is sprake van een bebouwingsconcentratie. het plan vormt geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening. In dit geval zijn de voorwaarden in artikel 11.4 van toepassing. Dit houdt in dat de bouw van een woning ter plaatse uitsluitend is toegestaan mits uit de verantwoording blijkt dat:
 - *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
 - *een kwaliteitsverbetering van het landschap is verzekerd als bedoeld in artikel 2.2;*
 - *geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling als bedoeld in artikel 11.2.*

De te realiseren kwaliteitsverbetering dient in verhouding te staan tot de opbrengst van de te bouwen woning.

De plantoelichting bevat geen verantwoording ten aanzien van bovenaangehaalde punten en komt daarmee in strijd met de Verordening ruimte.

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. In hoofdstuk 3.2.3 van de toelichting is een verantwoording opgenomen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het plan ligt in het zoekgebied verstedelijking, waar de woning landschappelijk wordt ingepast, hetgeen is uitgewerkt in hoofdstuk 4.14.3 van de toelichting.

De kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door rood-voor-groen toe te passen. Het uitgangspunt daarbij is een minimale bijdrage per m² uit te geven grond. Hiervoor wordt de bestaande houtwal achter de woning betrokken bij het bestemmingsplan en wordt deze agrarische grond omgezet naar een specifieke bestemming 'groen-landschapselement'. Naast deze omzetting wordt de houtwal eveneens versterkt. Deze investering samen met het omzetten van de bestemming staat voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze provincie Noord-Brabant d.d. 5 juli 2011

Gemeente Zundert

Reg nr:

2011/11886

Behandelaar:

Griffie

Ingekomen: - 6 JULI 2011

Gemeenteraad van Zundert

Postbus 10001

4880 GA ZUNDERT

Class code:

-1731.21

CC

: 5 KB

Aantekening: 27e ook: 2011/8465

Brabantlaan 1

Postbus 90151

5200 MC 's-Hertogenbosch

Telefoon (073) 681 28 12

Fax (073) 614 11 15

info@brabant.nl

www.brabant.nl

Bank ING 67.45.60.043

Postbank 1070176

VERZONDEN 05 JULI 2011

Onderwerp

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Tiendpad 46"

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp bestemmingsplan "Tiendpad 46" ligt met ingang van 2 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan

Het plan voorziet in de bouw van een woning op het perceel Tiendpad 46 aan de rand van de kern Wernhout

Vooroverleg

Ten aanzien van het plan heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met onze Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH).

Provinciaal beleidskader

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, die op 17 december 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking is getreden. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Provinciale belangen

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's/hoofdstukken.

Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening ruimte. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Datum

5 juli 2011

Ons kenmerk

C2033561/2768090

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

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



Hoofdstuk 11, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties (artikel 11.4)

Ingevolge de Verordening ruimte is de aan de orde zijnde locatie gelegen in agrarisch gebied, tevens zoekgebied voor verstedelijking. Er is sprake van een bebouwingsconcentratie. Het plan vormt geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening. In voorliggend geval zijn de voorwaarden in artikel 11.4 van toepassing. Dit houdt in dat de bouw van een woning ter plaatse uitsluitend is toegestaan mits uit de verantwoording blijkt dat:

1. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
2. een kwaliteitsverbetering van het landschap is verzekerd als bedoeld in artikel 2.2.;
3. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling als bedoeld in artikel 11.2

Deze regeling ziet er mede op toe dat de te realiseren kwaliteitsverbetering in verhouding staat tot de opbrengst van de te bouwen woning (rood-voor-groen beleid). De koppeling met ruimte-voor-ruimte is om te voorkomen dat de kwaliteitsverbetering van het landschap niet in verhouding staat tot de (opbrengst van de te realiseren) woning.

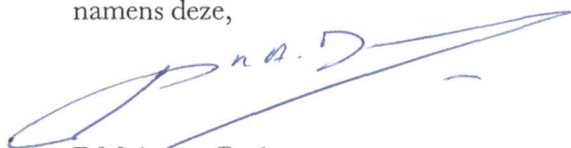
Wij constateren dat de plantoelichting geen enkele verantwoording bevat ten aanzien van bovenaangehaalde punten. Daarmee komt het plan in strijd met de Verordening.

Conclusie

Wij achten het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op bovengenoemde punten strijdig is met de Verordening ruimte. Wij dringen er op aan om het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



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

Datum

5 juli 2011

Ons kenmerk

C2033561/2768090