

BESTEMMINGSPLAN 'VAN DE WALLSCHOOL'

GEMEENTE ZUNDERT

Opdrachtgever: Thuisvester

Werknummer: S/15.005.00

IMRO: NL.IMRO.0879.BPvanderwallschool-VS01

Datum: 9 november 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	6
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
3.1	Planbeschrijving	7
3.2	Verkeer en Parkeren	8
3.2.1	Ontsluiting plangebied	8
3.2.2	Parkeren	8
4.	BELEIDSKADER	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	MILIEU	20
5.1	Wegverkeerslawaaï	20
5.2	Bodem	21
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.4	Geur	23
5.5	Externe veiligheid	23
5.6	Waterparagraaf	25
5.7	Flora- en faunaonderzoek	27
5.8	Luchtkwaliteit	27
5.9	Besluit milieueffectrapportage	28
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Verbeelding	29
6.3	Regels	29
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
8.1	Aankondiging	32
8.2	Vooroverleg en inspraak	32
8.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	32
8.4	Vaststelling bestemmingsplan	33

Afzonderlijke bijlagen:

	titel	opgesteld door	documentnr.	datum
1	Akoestisch onderzoek Gevelbelasting wegverkeer	Wematech Milieu Adviseurs	FG60160196.R001-0	30-03-2016
2	Verkennd bodemonderzoek "Vincent van Goghstraat 21" Zundert	Wematech Bodem Adviseurs	RN50140371.R001-0	11-09-2014
3	Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek dmv boringen	Antea groep	409286 definitief revisie 01	20-04-2016
4	Watertoets Voormalige Van der Wall school te Zundert	Econsultancy	16023157	30-05-2016
5	Flora- en faunaonderzoek Van der Wall-school te Zundert	BTL Advies B.V.	16.210/TZ/226089	24-03-2016
6a	Vooroverlegreactie Brandweer Midden- en West-Brabant	Brandweer Midden- en West- Brabant	U.008359	25-04-2016
6b	Standaardadvies Brandweer Midden- en West-Brabant	Brandweer Midden- en West- Brabant	U.005574	18-12-2015
7	Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta	Waterschap Brabantse Delta	16UT006388	22-04-2016
8	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant	Provincie Noord-Brabant	Formulier Brabant	22-04-2016

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Aan de Vincent van Goghstraat in Zundert ligt de toekomstige woningbouwlocatie ‘Van de Wallschool’. De locatie ligt aan de noordzijde van Zundert. Woningbouwcorporatie Thuisvester ziet kans om de voormalige Van de Wallschool te hergebruiken c.q. te transformeren ten behoeve van de realisatie van zeven woningen. Het realiseren van het geschetste woningbouwscenario is op deze locatie binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is besloten om hiervoor een bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.2 Plangebied

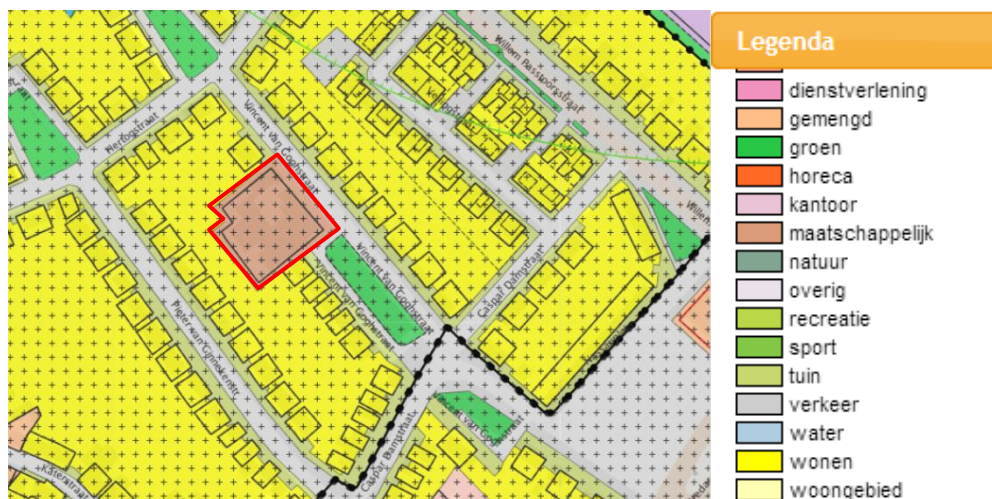
Het plangebied bestaat uit het perceel van de voormalige Van de Wallschool en is gelegen aan de Vincent van Goghstraat. De huidige school wordt rondom omsloten door woningbouw en parkeervoorzieningen. In de nabijheid is een speelveld/terrein gelegen. Het plangebied is circa 2085 m² groot.



Figuur 1 Ligging van het plangebied (indicatief) in het noorden van Zundert (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert', vastgesteld op 25 november 2010 en onherroepelijk geworden op 30 juni 2011, van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Daarnaast geldt het Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting arbeidsmigranten', vastgesteld op 24 april 2014 en op 3 juli 2014 in werking getreden en onherroepelijk geworden. De bestemmingsplannen maken de voorziene woningbouw niet mogelijk en derhalve dient het eerst genoemde bestemmingsplan aangepast te worden.



Figuur 3 Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Woongebieden Zundert (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Zundert, aan de Vincent van Goghstraat, welke aan de noordoostzijde van het gebied ook de plangrens vormt. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door een speelterrein en aan de overige zijden wordt het gebied begrensd door tuinen van de bestaande woonpercelen. De voormalige school ligt te midden van een rustige woonwijk. Het plangebied is circa 2.085 m² groot.



Figuur 4 Voormalige Van de Wallschool aan de Vincent van Goghstraat (Bron: Google Maps)



Figuur 5 Voormalige Van de Wallschool (van zuidoost naar noordwest) aan de Vincent van Goghstraat (Bron: Google Maps)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving



Figuur 7 Stedenbouwkundig ontwerp 'Van de Wallschool' met rechts de legenda inzake het bomenplan

Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op de bestaande contour van de voormalige Van de Wallschool. Daardoor zal het huidige beeld in de straat nagenoeg ongewijzigd blijven. Uiteraard is ook gestreefd naar een kwaliteitsverbetering. Deze is gecreëerd op en rondom het omsloten binnenterrein dat het karakter krijgt van een gezamenlijk 'woonerf'. Uiteraard met behoud en bescherming van de bestaande bijzondere waardevolle boom welke hierboven is aangeduid met B1. Daarnaast worden een aantal bomen behouden en verplant. Bomen die niet te behouden zijn, worden gekapt waarvoor herplant conform bovenstaand plan plaatsvindt. De groenrichting in de vorm van een haag langs de Vincent van Goghstraat blijft aanwezig zodat er aan de structuur en het straatbeeld minimale aanpassingen plaatsvinden. Evenals de bestaande bebouwing bestaat ook de 'nieuwe' c.q. getransformeerde bebouwing uit 1 laag met een (lesenaars)kap.

3.2 Verkeer en Parkeren

3.2.1 Ontsluiting plangebied

Het plangebied wordt ontsloten, ter plaatse van de entree van het schoolplein door een in-/uitrit op de Vincent van Goghstraat welke in een 30km/u zone is gelegen. De woningen worden via het binnenplein ontsloten waardoor verder geen ontsluitingen aan de bestaande infrastructuur worden toegevoegd. Gelet op het beperkte aantal van 7 woningen worden geen grootschalige aanpassingen in de infrastructuur voorzien. Het aantal verkeersbewegingen ter plaatse neemt af door de functiewijziging en heeft daarmee een gunstige invloed op de woonbeleving in de straat. Momenteel liggen er langspaarkeerplaatsen aan de Vincent van Goghstraat en 4 haakse parkeerplaatsen direct ten zuiden van de school.

Het plangebied is op korte afstand van de voorzieningen in het centrum van Zundert gelegen (vijf minuten loopafstand) en tevens is er binnen deze afstand een bushalte (Markt). Vanuit deze halte is Breda met buslijn 115 te bereiken, waarmee het plangebied goed te bereiken is met het openbaar vervoer. Daarnaast stopt ook lijn 225, tussen Rijsbergen en Etten-leur vanuit deze halte. De bushalte aan de Willem Pastoorsstraat (tevens op vijf minuten loopafstand) ontsluit het plangebied middels lijn 220 de kernen Achtmaal, Schijf, en Klein Zundert.

3.2.2 Parkeren

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen (bij voorkeur op eigen terrein). De gemeente Zundert hanteert daarvoor de Nota Parkeernormen vastgesteld op 29 oktober 2010. Voor het opstellen van de parkeernormering wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid en niet aan de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De bandbreedte van het benodigde aantal parkeerplaatsen past derhalve wel binnen de uitgangspunten van de CROW-publicatie 317. Conform de (onderstaande) parkeernormen dienen er minimaal 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn, waarvan tenminste 2 in het openbaar gebied voor de realisatie van de 7 woningen.

Functie	Norm (weinig stedelijk)	Aantal woningen	Parkeeropgave
Woning duur	0 per woning waarvan 0,3 per woning in openbaar karakter	0 vrijstaand	0 parkeerplaatsen waarvan 1,8 in openbaar karakter
Woning midden	0 per woning waarvan 0 in openbaar karakter	0 woningen midden	0 parkeerplaatsen waarvan 7,5 in openbaar karakter
Woning goedkoop	1,7 per woning waarvan 0,3 in openbaar karakter	7 woningen, waarvan 4 geclusterd en 3 vrijstaand	11,9 parkeerplaatsen waarvan 2,1 in openbaar karakter
Totale opgave			12 parkeerplaatsen waarvan 2 in openbaar karakter

Voor de huidige school dienen volgens de Nota Parkeernormen 24 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In praktijk wordt hier echter niet aan voldaan doordat in de jaren '70 bij de bouw van de school niet met deze normen gerekend werd. Daarnaast werd voor de school enkel overdag gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen, in de toekomstige situatie zal de parkeerdruk op de avonden liggen.

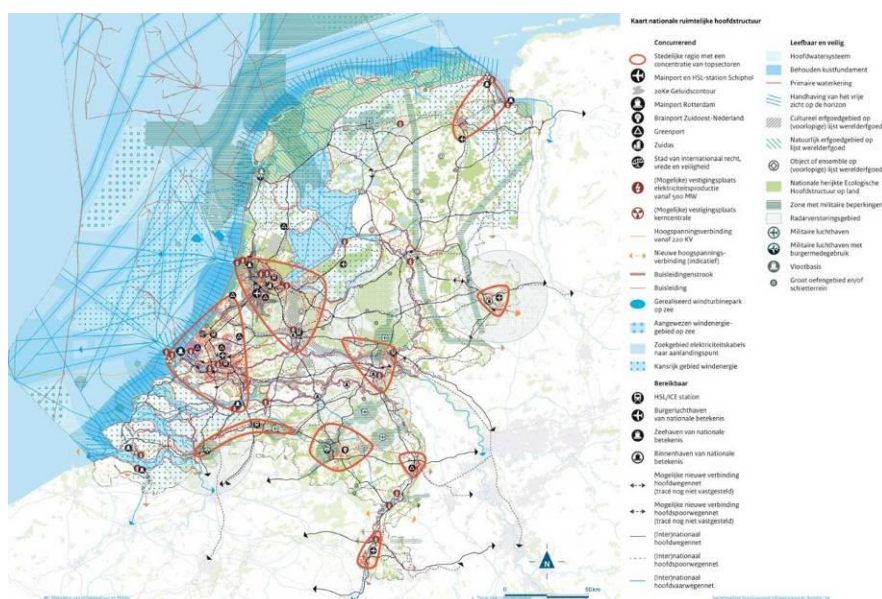
Het huidig ontwerp voorziet in 9 parkeerplaatsen op het eigen terrein en 4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied (zie figuur 7). De functiewisseling van school naar woningen levert echter op dit punt een positieve bijdrage. De school nam een theoretische parkeerdruk van 24 parkeerplaatsen in beslag in de openbare ruimte. De parkeerdruk neemt theoretisch met 12 parkeerplaatsen af als gevolg van de functiewijziging. Daarnaast worden er 9 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het plan voldoet aan de gestelde parkeernormen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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



Figuur 9 Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

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

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

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

Op 2 juli 2014 hebben de Provinciale Staten de “partiële herziening 2014” van de Structuurvisie 2010, vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

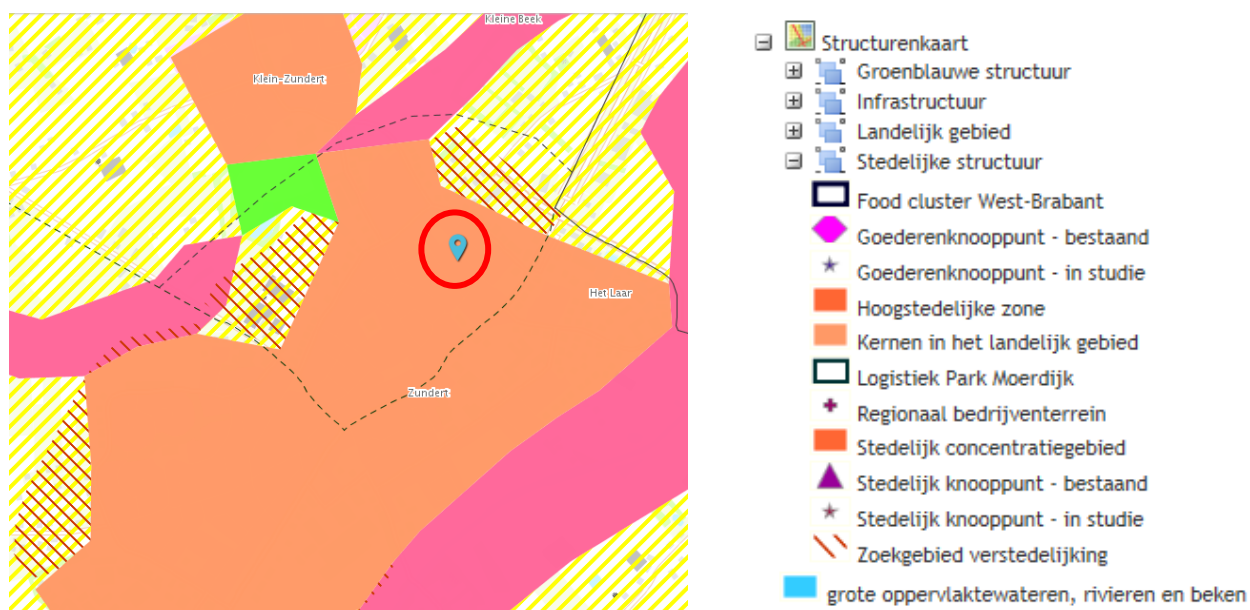
De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom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

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

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

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

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



Figuur 10 Kaartuitsnede uit de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

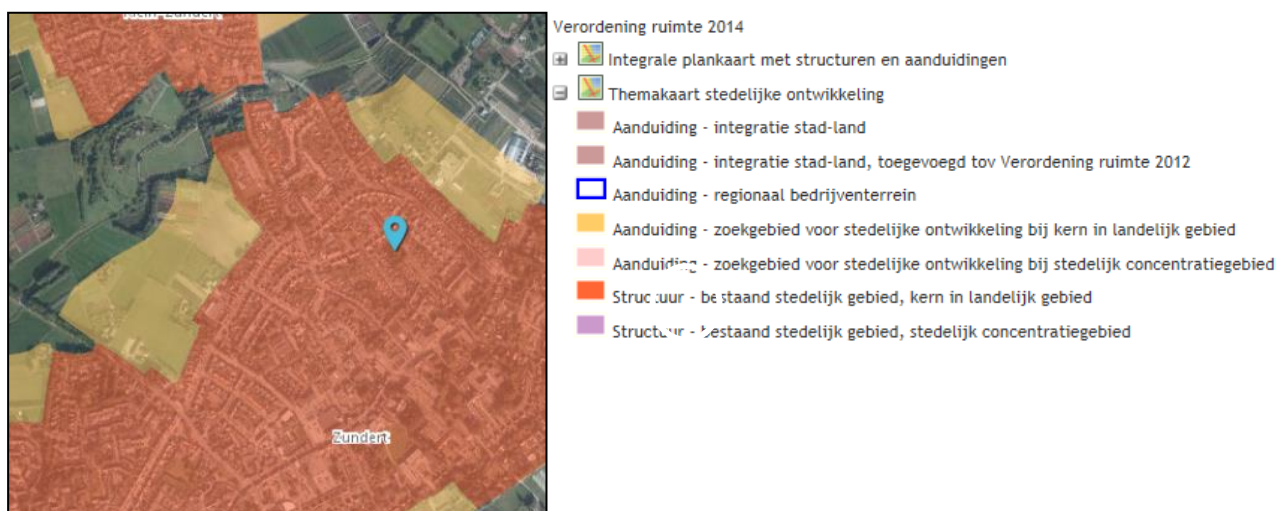
Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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

In de Vr zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

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

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



Figuur 11 Uitsnede Vr themakaart stedelijke ontwikkeling met daarop het plangebied aangeduid (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

4.1 Structuur-Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied

4.1.1 Binnen de Structuur-Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een stedelijk ontwikkeling.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een dergelijke stedelijke ontwikkeling ten behoeve van woningbouw, gelegen in het gebied aangeduid als kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

4.2.1 Het bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling welke uitsluitend gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee voldoet aan het gestelde in dit artikel.

4.3 Nieuwbouw van woningen

4.3.1 De toelichting van het bestemmingsplan, gelegen in bestaand stedelijk gebied, voorziet in nieuwbouw van woningen en bevat een verantwoording van de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;

In regionaal verband en met de provincie worden jaarlijks kwantitatieve afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de gemeenten binnen West-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken zijn gebaseerd op door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognoses, waarbij in eerste aanleg, vanuit het principe van doelmatig ruimtegebruik, tevens rekening is gehouden met de per gemeente beschikbare binnenstedelijke bouwcapaciteit.

- b. De beoogde nieuwbouw verhoudt zich tot de afspraken met betrekking tot bevolkings- en woningbehoefteprognoses, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

4.3.2 De harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, bestaat uit de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt;

- a. Dit wordt uitgedrukt in het aantal woningen, *te weten 7 stuks*, en;

- b. Deze worden opgenomen in het (nog vast te stellen) bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet verwezenlijkt is.

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



Figuur 13 Uitsnede Themakaart Vr-Agrarische ontwikkeling en windturbines (aanduiding teeltgebied Zundert), met daarop het plangebied aangeduid (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

Trede 1 Behoefte:

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

Tijdens het RRO van 9 december 2015 zijn de afspraken op basis van de Regionale Agenda Wonen gemaakt. Voor 16 gemeenten zijn de afspraken binnen de regio en de gemeentelijke woningbouwcapaciteit, passend. De gemeente Zundert voert haar woningbouwopgave en aantallen uit conform de RRO afspraken. De gemeente Zundert heeft hieruit een benodigde capaciteit aan woningbouwopgave van 835 woningen, dit betreft de opgave van 785 uit het RRO plus 50 te slopen woningen. Er zijn 905 woningen voorzien in plannen (waaronder onderhavig plan) waarvan 270 in harde plancapaciteit (plannen die vastgesteld of onherroepelijk zijn). De gemeente Zundert zal niet alle voorziene woningen in de plannen tot en met het jaar 2024 kunnen realiseren binnen de woningbouwafspraken. Gezien het lage aantal woningen die aanwezig zijn in harde plancapaciteit, ligt het niet in de lijn der verwachting dat alle plannen, en daarmee 835 woningen, tot en met het jaar 2024 gerealiseerd gaan worden. Resteert een opgave per 9 december 2015 van 835 minus 270 wat neerkomt op 565 woningen die tot en met 2024 gerealiseerd dienen te worden.

Deze aantallen en plannen zijn verdeeld per woonkern binnen de gemeente Zundert, in de gemeentelijke Woonvisie Zundert 1.0, de woningbouwprogrammering. Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de afspraken uit het RRO en de plannen die in dat jaar, na procedure of realisatie binnen de harde plancapaciteit zijn gekomen.

De kwalitatieve samenstelling wordt volgens het RRO met name bepaald door de woonwensen van de consument. In de samenstelling van gemeentelijke woningbouwprogramma's blijft variatie gewenst. In het onderhavig plan worden in totaal 7 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, deze zijn allen grondgebonden. De woningen zijn verdeeld in 4 patiowoningen aaneengebouwd waarbij 1 patiowoning geschakeld aangebouwd en 2 patiowoningen vrijstaand worden gebouwd. De patiowoningen bestaan uit één bouwlaag met een lessenaarskap, zodat gelijkvloers gewoond kan worden. Op die manier wordt er voor een specifieke doelgroep voorzien in woningen binnen de gemeente Zundert.

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

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

Trede 2 Binnen- of buitenstedelijk:

Zoals uit de kaarten behorende bij de Provinciale verordening blijkt, valt de planlocatie binnen 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied. Derhalve kan de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Dit kan door herontwikkeling van de voormalige 'Van de Wallschool' en daardoor benutting van de beschikbare gronden.

Conclusie:

De regionale behoefte voor het beoogd woningbouwprogramma kan binnen het 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied' worden gerealiseerd. Binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is in de onderhavige planlocatie een geschikt plangebied gevonden om het onderhavige woningbouwprogramma te realiseren.

Trede 3 Bereikbaarheid:

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

Algemene conclusie:

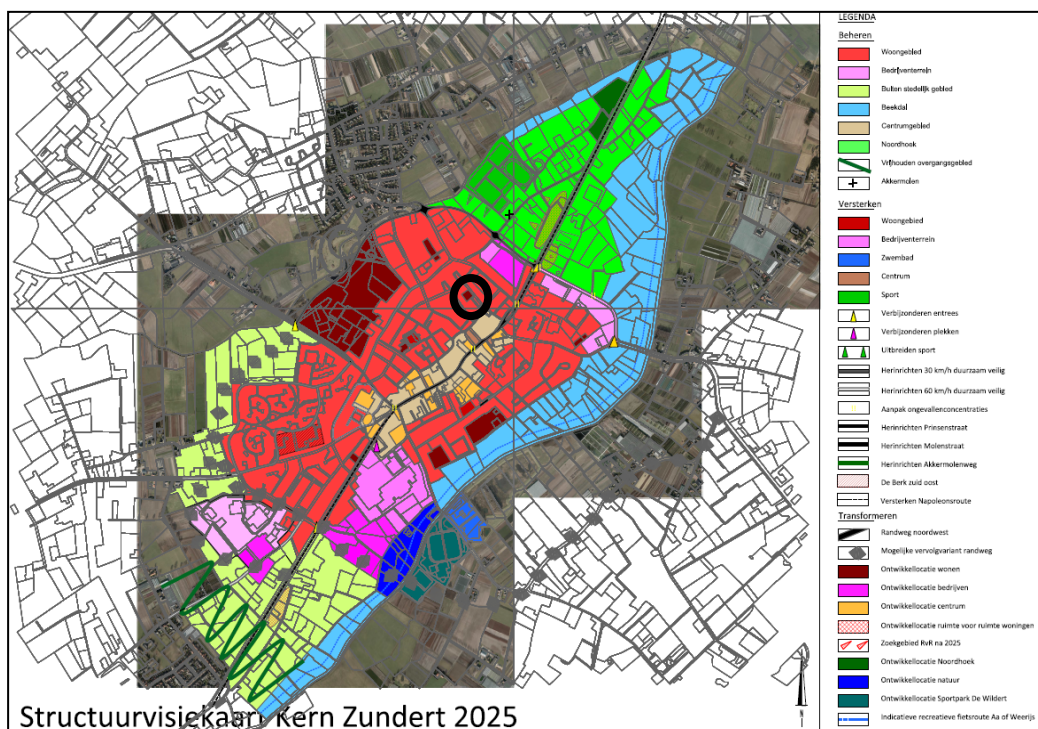
Het stedenbouwkundig- en onderhavig bestemmingsplan passen binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte 2014 en de Ladder van duurzame verstedelijking.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kern Zundert 2025

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

Op onderstaand afbeelding is de structuurvisiekaart Kern Zundert 2025 weergegeven.



Structuurvisiekaart Kern Zundert 2025

Figuur 14: Structuurvisiekaart Kern Zundert 2025, onderhavig plangebied met zwart omlijnd.

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

Woonvisie Zundert 1.0

Op 15 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Zundert de "Woonvisie Zundert 1.0" vastgesteld. De Woonvisie Zundert 1.0 bouwt voort op de lijnen en analyses zoals die voor een belangrijk deel in beeld zijn gebracht in de vorige woonvisie. De vorige woonvisie 2010 - 2014 is geactualiseerd aan de bestaande regionale woningbouwopgaven en -afspraken. In de Woonvisie Zundert 1.0 zoomt de gemeente in op de woningbouwopgave en de verdeling in woonkwaliteit en de opgaven in de afzonderlijke kernen en bouwprojecten.

In de Woonvisie 1.0 is voor de periode 2015-2018 de lijn van volkshuisvesting uitgezet. De ervaringen van 2016 en de lokale gevolgen van de Woningwet zullen in het voorjaar van 2017 worden teruggekoppeld waarna in de zomer van 2017 de Woonvisie Zundert 2.0 ter vaststelling wordt aangeboden. De Woonvisie 2.0 borgt enerzijds het lokale woonbeleid en is anderzijds afgestemd op de actuele effecten van de Woningwet en de regionale woningbouwafspraken. Er is aansluiting gezocht op de regionale agenda wonen in de woningbouwkwantiteit en -kwaliteit. Daarnaast maakt het woningbouwprogramma in ruimtelijke plannen onderdeel uit van de verantwoording in het kader van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uit het Bro. Gedurende de periode 2015-2018 is de Woonvisie 1.0 het uitvoeringskader voor de periode 2015-2018. Jaarlijks worden het woningbouwprogramma per kern en geactualiseerd waarbij de in aanbouw genomen woningen verwerkt worden.

Het accent in het woonbeleid van de gemeente ligt op het voorzien in woningen in prijscategorieën vanuit de markt. Hiertoe wordt voorzien in kansen van de groepen die niet vanzelfsprekend aan bod komen op de Zundertse woningmarkt, zoals jongeren en starters, mensen met een laag inkomen, senioren/ouderen en mensen met een (woon)zorgvraag. De uitkomsten vanuit de woningvraag zijn onderverdeeld verschillende prijssegmenten, woningbouwtypologieën en woningbouwaantallen per kern. Het woningbouwprogramma per kern is een dynamisch document en een kwantitatief overzicht van de woningbouwopgave in de gemeente Zundert. De kwalitatieve opgave wordt geborgd door lokaal maatwerk te leveren per locatie. woningbouwproject is een overzicht als bijlage bij het beleid gevoegd.

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

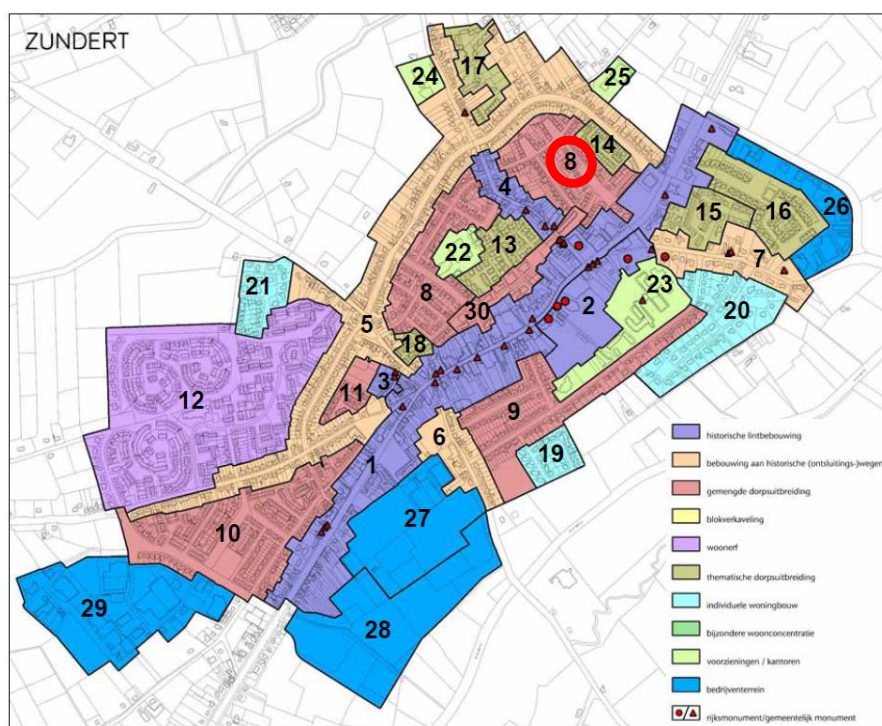
Welstandsnota 2014 Zundert

In de gemeentelijke welstandsnota 2014 zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstandscriteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders, specifieke objectgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen/aanbouwen/bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik.

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

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

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



Figuur 15 Gebiedsindeling Welstandsnota 2014 Zundert (bron: www.zundert.nl)

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

De planlocatie is gelegen binnen de gebiedsindeling ‘voorzieningen/kantoren’. Omdat onderhavige plan voorziet in een woningbouw wordt er aansluiting gezocht bij de omliggende

woongebieden. Deze gebieden zijn in de welstandnota opgenomen als zijnde ‘Gemeente dorpsuitbreiding’ binnen welstandsniveau 3. Onderstaande tabel geeft weer op welke toetsingscriteria bouwplannen binnen dit deelgebied worden getoetst en welke beoordelingsaspecten zullen gelden.

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

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

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

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

Ambtelijke toetsing vindt plaats op de volgende bouwactiviteiten:

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

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

Nota Archeologie Gemeente Zundert

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

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

5. MILIEU

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

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

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

5.1 Wegverkeerslawaaï

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

Wet geluidhinder

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Willem Pastoorsstraat ten hoogste 27dB berekend wordt. De voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt derhalve niet overschreden in onderhavige situatie. Het treffen van geluidreducerende maatregelen of het aanvragen van hogere grenswaarden zijn niet aan de orde.

Bouwbesluit

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) dient voldaan te worden aan het Bouwbesluit, welke eisen stelt aan de geluidwering van uitwendige scheidingsconstructies. Op grond van artikel 3.2 van het Bouwbesluit dient een gevel van een nieuwe woning een geluidwering van ten minste 20 dB te hebben. Het vaststellen van een hogere grenswaarden is niet aan de orde waardoor op grond van het Bouwbesluit geen aanvullende eis wordt gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Ruimtelijke ordening

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een geluidbelasting variërend van 34dB tot 52 dB en derhalve op grond van het onderzoek is te kwalificeren als een redelijk tot zeer goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan ter plaatse van de nieuwe woning een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie

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

5.2 Bodem

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

Wet bodembescherming

Geconcludeerd wordt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK en minerale olie. De ondergrond is licht verontreinigd met lood, PAK en minerale olie. Ondanks dat er geen belemmering is voor het beoogd gebruik, is het gehalte minerale olie wel relatief hoog te noemen. De oorzaak is echter niet bekend.

Het grondwater is niet verontreinigd.

Besluit bodemkwaliteit

De bovengrond voldoet plaatselijk aan de klasse wonen (ontvangende bodem) en indicatief aan de klasse industrie (toe te passen bodem). De ondergrond kan indicatief worden aangemerkt als niet toepasbaar (in verband met het verhoogde gehalte minerale olie).

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

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

Conclusie

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

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

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

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

Archeologie

In maart 2016 heeft Antea Group in opdracht van Thuisvester een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor onderhavig plangebied en het gebied “Vincent van Goghstraat / Van de Wall-school”. Het onderzoek bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek en een booronderzoek, verkennende fase. Het onderzoek maakt als separate bijlage onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Verwachtingswaarde

Onderhavig plangebied ligt op de gemeentelijke archeologische beleidskaart in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie dient onderzoek te worden uitgevoerd indien de bodemingrepen een oppervlakte groter dan 5.000 vierkante meter beslaan en de bodem dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld zullen verstoren. Voor onderhavig plangebied (circa 2.085 vierkante meter) wordt deze oppervlakte niet gehaald maar er is ter in het vigerend bestemmingsplan wel dubbelbestemming archeologie opgenomen. Daarom is voor onderhavige ontwikkeling een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

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

Resultaten booronderzoek

Uit het booronderzoek is naar voren gekomen dat de top van de C-horizont verloren is gegaan. Dit is het niveau waarop de archeologische sporen zichtbaar zouden moeten zijn. Op grotere diepte (dan een eventueel archeologisch relevant vlak) komen wel moderne intrusies (waaronder plastic) voor. Dit is waarschijnlijk gebeurd bij de bouw van de bestaande bebouwing waarbij het gebied als bouwput uit is gegraven. Voor het gebied wordt geadviseerd de verwachtingswaarde bij te stellen naar laag en het gebied vrij te geven wat betreft archeologie voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

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

5.4 Geur

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

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

5.5 Externe veiligheid

Risico inventarisatie externe veiligheid

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Veiligheidsregio

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

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

ding groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

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

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

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

Signaleringskaart Externe veiligheid

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

Op de signaleringskaart zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

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

¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

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

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

⁴ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

⁵ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is



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

Conclusie

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

5.6 Waterparagraaf

Beleid

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

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

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

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

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

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

Watertoets

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

Het vigerend bestemmingsplan wordt gewijzigd ten behoeve van woningbouw binnen het bestaande casco van de voormalige school. Het verhard oppervlak behelst in de huidige situatie 1.265 m², in de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak circa 1.035 m² (met inbegrip van (bij)gebouwen en erfverharding) behelzen. Door de ontwikkeling vindt er een afname in verhard oppervlak plaats van circa 230 m² waardoor er geen compenserende maatregelen benodigd zijn.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (HWA) van bebouwing en verhardingen op eigen terrein verwerkt worden met een overstort op het gemeentelijk riool. De aansluiting op het bestaande riool geschiedt middels een gemengd stelsel conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. Hierbij wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de Vincent van Goghstraat. De ontwikkeling is in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren.

Conclusie

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

5.7 Flora- en faunaonderzoek

In het kader van onderhavige ontwikkeling is door BTL Advies B.V. een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd die in de vorm van een briefrapportage is bijgevoegd als separate bijlage aan dit bestemmingsplan.

In onderstaande tabel zijn de onderzoeksresultaten per soortgroep samengevat.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/opmerkingen
Grondgeb. zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Geen aantasting van verblijfsplaatsen of leefgebied
Vogels	Nee	Nee	Nee	Mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen
Amfibieën	Nee	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig
Planten	Nee	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig

Conclusie

De resultaten van dit onderzoek vormen geen aanleiding tot het doen van specifiek vervolgonderzoek. Binnen de begrenzing van onderhavig plangebied komen wel tijdens het broedseizoen strikter beschermde soorten voor. Bij planning en uitvoering van de werkzaamheden dient hiermee rekening gehouden te worden. Door op deze wijze zorgvuldig te handelen is geen ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden is wel de algemene zorgplicht van toepassing. Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zo veel als mogelijk voorkomen moeten worden.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

Woningbouw:

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

Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen.

Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht danwel een motivering dat geen m.e.r. (-beoordeling) nodig is.

Conclusie

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

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van zeven nieuwe wooneenheden aan de Vincent van Goghstraat ter plaatse van de voormalige Van de Wallschool aan de noordkant van Zundert.

6.2 Verbeelding

Bij het bestemmingsplan is op de verbeelding aangegeven:

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

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

6.3 Regels

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

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

Tuin

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

Waarde – Waardevolle boom (Dubbelbestemming)

Op de verbeelding zijn drie waardevolle Zomer eiken voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle boom'. Naast de regels van de bestemmingen gelden er tevens regels ter bescherming van de waardevolle bomen.

Wonen

De nieuw te realiseren woningen hebben de bestemming Wonen gekregen. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt aangegeven hoeveel wooneenheden worden toegestaan en welke type woning. Eveneens worden de maximale toelaatbare goot- en bouwhoogte aangegeven c.q. wordt hiervoor verwezen naar de planverbeelding. Voorts is geen bebouwing toegestaan, daar waar de aanduiding; 'specifieke vorm van wonen – waardevolle boom' is vermeld. Dit ter bescherming en behoud van de monumentale boom. Er zijn geen verdere regels gegeven voor het plaatsen van bijgebouwen opdat hier aangesloten wordt op de wettelijke mogelijkheden van vergunningsvrije bouwwerken. Daarnaast zijn er wel regels opgenomen voor 'bouwwerken geen gebouwen'.

Algemene regels

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening paragraaf 1.3 “Vorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft op 24 februari 2016 plaatsgevonden.

8.2 Vooroverleg en inspraak

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

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

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

De desbetreffende instanties zijn tot en met 20 mei 2016 in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. Er zijn drie vooroverlegreacties ingediend, deze zijn als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De resultaten van de vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

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

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Van de Wallschool’ heeft vanaf 22 september 2016, gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

8.4 Vaststelling bestemmingsplan

Naar aanleiding van een enkele ambtshalve aanpassing is het plan aangepast en vervolgens gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- De naam van het bestemmingsplan is in de toelichtende teksten en titels aangepast in 'Van de Wallschool' in plaats van de 'Van der Wallschool'. De bijlagerapportages en het planidentificatienummer is hierop niet aangepast;
- In de toelichting is figuur 7 aangepast. Boom 4 stond in het ontwerpbestemmingsplan nog opgenomen als "te verplanten boom" en is nu opgenomen als "te behouden boom";
- In de regels is artikel 4.2 aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan was er geen mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle boom' te bouwen. Dit is nu wel mogelijk indien wordt aangetoond dat door het gebruik van de gronden, de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen de wijzigingen ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan en het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.