

Toelichting

bestemmingsplan “Van Lanschotstraat 6a en het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2015-12-08
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPvanschotstr6eo-VS01

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'Van Lanschotstraat 6a en het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10 D'

Opdrachtgever: Dhr. J. de Jong
Van Lanschotstraat 10a
4885 AC ACHTMAAL

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: 140250

Rapportnummer 140250.01

Datum: 08 december 2015

Status: Vastgesteld

Voorontwerp: n.v.t.

Ontwerp: 23 juli 2015 t/m 2 september 2015

Definitief: --

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	Beschrijving plangebied	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	9
2.4	Verkeer	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	12
3.1	Europees- en rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
Hoofdstuk 4	Planuitgangspunten	24
4.1	Ruimtelijke structuur	24
4.2	Functionele structuur	24
4.3	Ontstaansgeschiedenis	25
4.4	Milieu- en overige aspecten	27
4.5	Stedenbouwkundig ontwerp	39
4.6	Beeldkwaliteitsplan	40
4.7	Bouwplan	41
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	43
5.1	De bestemmingen	43
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44

Bijlagen:

1. Vooroverlegreacties.

Afzonderlijke bijlagen:

1. Milec Milieu-Economisch Ingenieursbureau, rapportnummer B14035/VO, 05 december 2015;
2. Amitec, Geuronderzoek, rapportnummer 14.909-GEUR.02, 9 januari 2015;
3. Buro Maerlant, quickscan Flora- en Fauna, 30 april 2015;
4. Kraaij Akoestisch Adviesbureau, akoestisch onderzoek , rapport 29 mei 2015, projectnr: VL.1527.R01.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Binnen de bebouwde kom van Achtmaal ligt aan de Van Lanschotstraat nog een perceel braak. Dit perceel is momenteel in gebruik voor de boomteelt. Het initiatief is om het bebouwingslint van de Van Lanschotstraat af te ronden en op het perceel, tussen de Van Lanschotstraat 10a en 10d, één woning te realiseren.

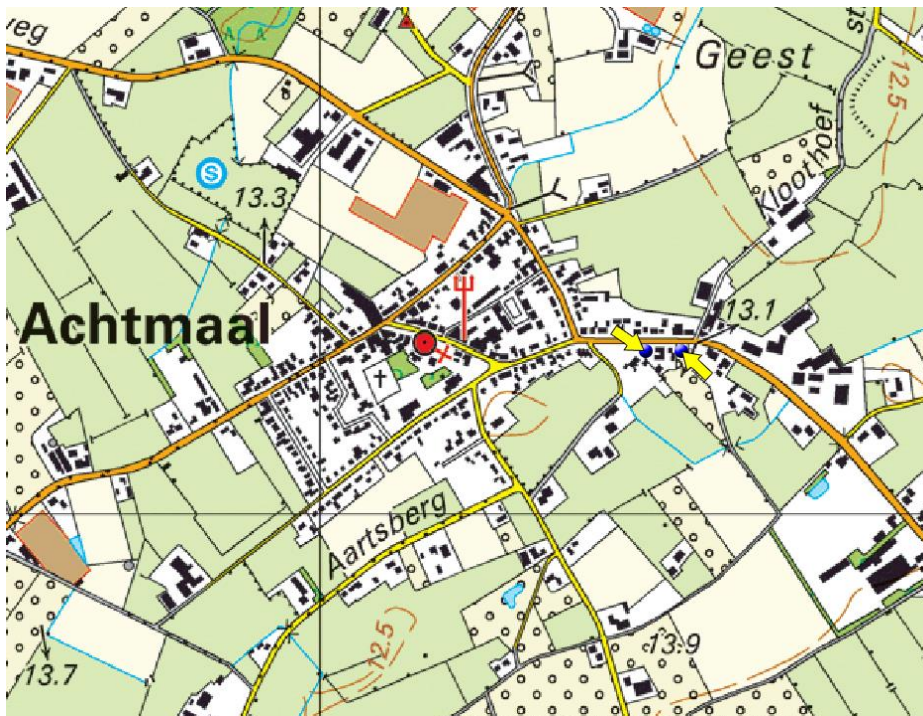
Daarnaast is op het perceel van Van Lanschotstraat 6a een vrijstaande woning aanwezig. Deze woning is verouderd. Hierbij is het initiatief om deze woning te saneren en voor de woning twee woningen op te richten in de huursector.

De bovenstaande initiatieven dragen bij aan een leefbare kern. Dit is voor Achtmaal een belangrijk item. Dit blijkt uit het dorpsontwikkelingsplan wat opgesteld is voor de kern Achtmaal.

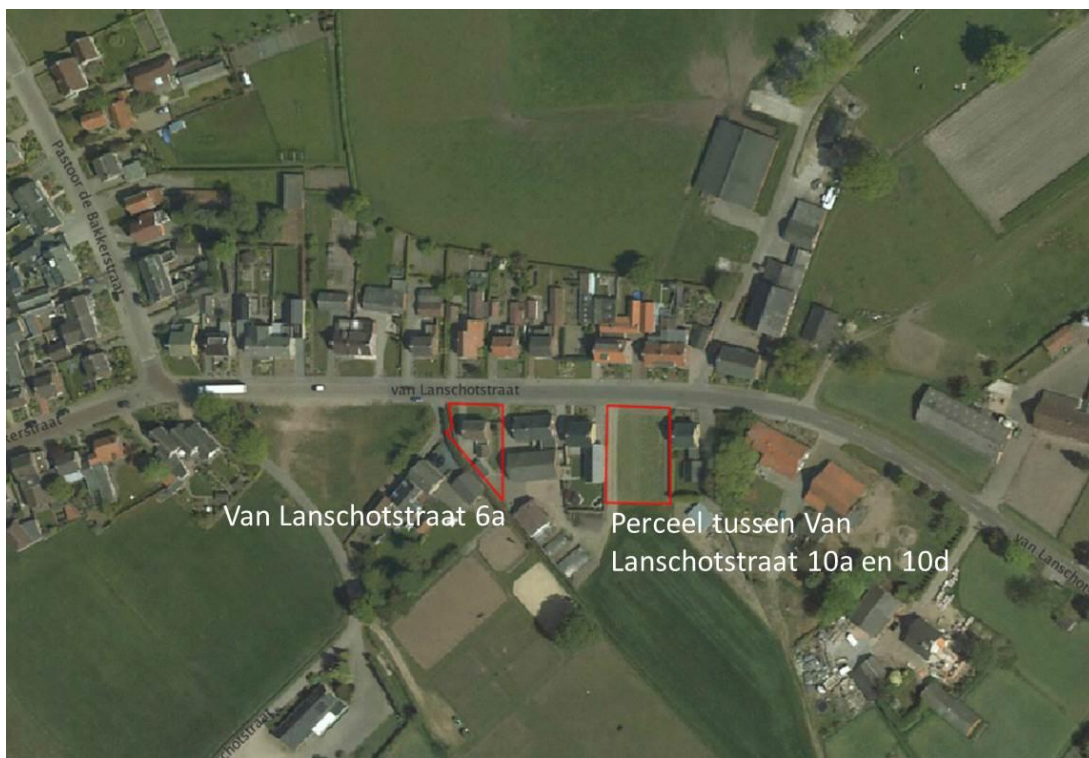
Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Achtmaal. Achtmaal maakt onderdeel uit van de gemeente Zundert. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is bekend onder de kadastrale gemeente ZDF, sectie F en de nummers 4433, 6115 en 6192.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie



Figuur 2: Luchtfoto planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Achtmaal'. De gemeenteraad heeft op 28 april 2011 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is geen beroep ingesteld. Het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' is op 7 juli 2011 in werking getreden en onherroepelijk geworden. Een klein gedeelte van het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Het bestemmingsplan 'buitengebied' is op 4 september 2012 gewijzigd vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. 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. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Algemeen

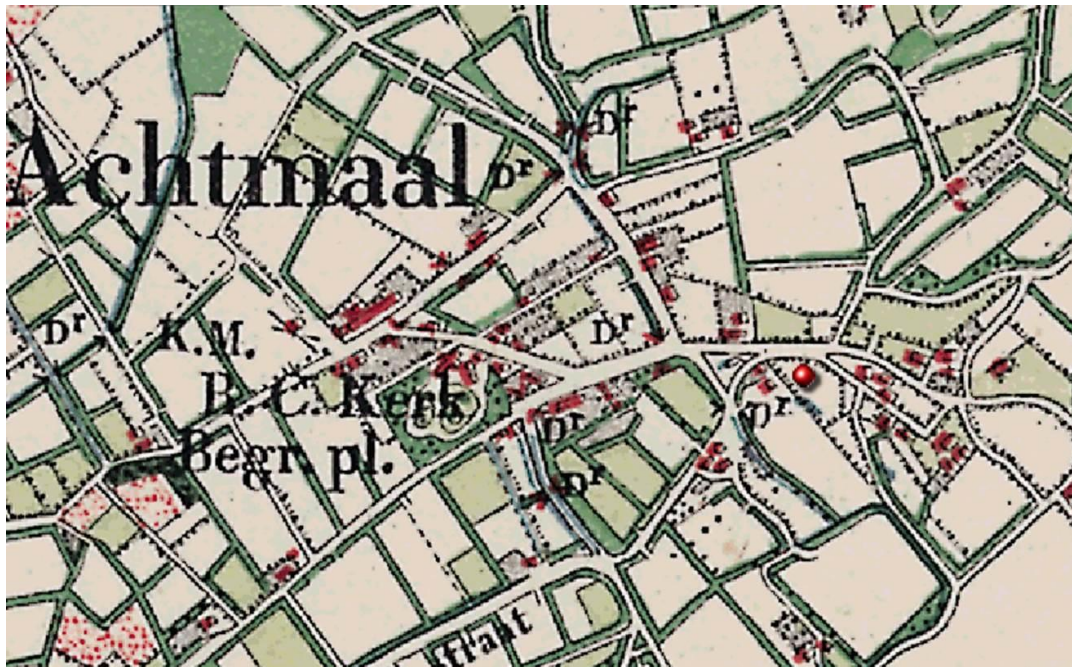
De gemeente Zundert bestaat uit vijf kernen. Achtmaal vormt een van de kleinste kernen van de gemeente. Achtmaal is een kerkdorp die ontstaan is op een kruispunt van wegen. Achtmaal is enkel langs historische wegen uitgebreid en heeft hiermee de historische structuur sterk behouden.

Direct noordelijk van de regio Zundert ligt de brede stedenband Roosendaal, Etten-Leur, Breda en Tilburg. Deze band valt binnen twee stedelijke regio's. De stedenband markeert ook de overgang van zandgronden naar de kleigronden van West-Brabant.

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

Achtmaal is een kerkdorp dat is ontstaan op het kruispunt van de wegen naar Zundert, Wernhout, Nieuwmoer en Roosendaal. Het historische lint is in ruimtelijk en functioneel opzicht het centrum van het dorp. De bebouwing is overwegend aaneengesloten gebouwd met als bijzonder element de kerk en de bijbehorende begraafplaats en pastorietaan.

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



Figuur 3: Uitsnede historische kaart 1890 – 1899 (bron: brabant.nl)

2.1.3 Plangebied Van Lanschotstraat

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Achtmaal. De planlocatie is gelegen aan de Van Lanschotstraat. De Van Lanschotstraat is één van de hoofdstructuurdragers van de kern Achtmaal. De planlocatie ligt in een gevarieerd, kleinschalig gebied bestaande uit voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De planlocatie ligt in het overgangsgebied van de bebouwde omgeving naar het buitengebied.



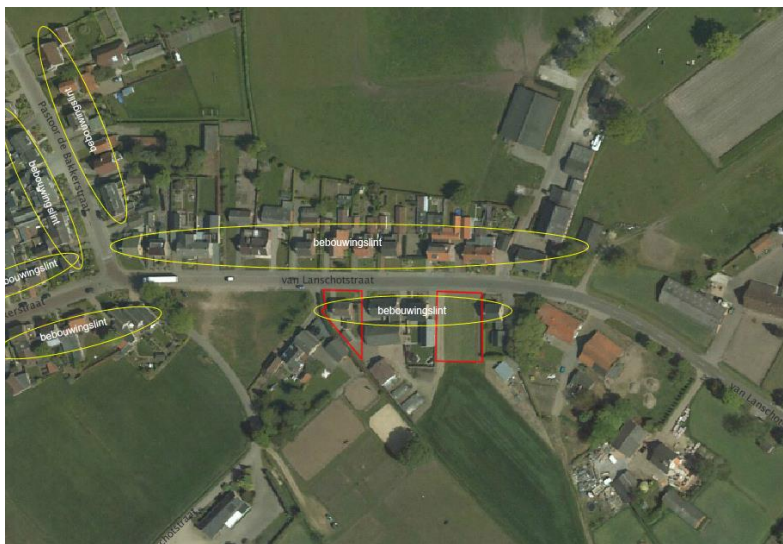
Figuur 4: Zicht op planlocatie van Landschotstraat

2.2 Ruimtelijke structuur

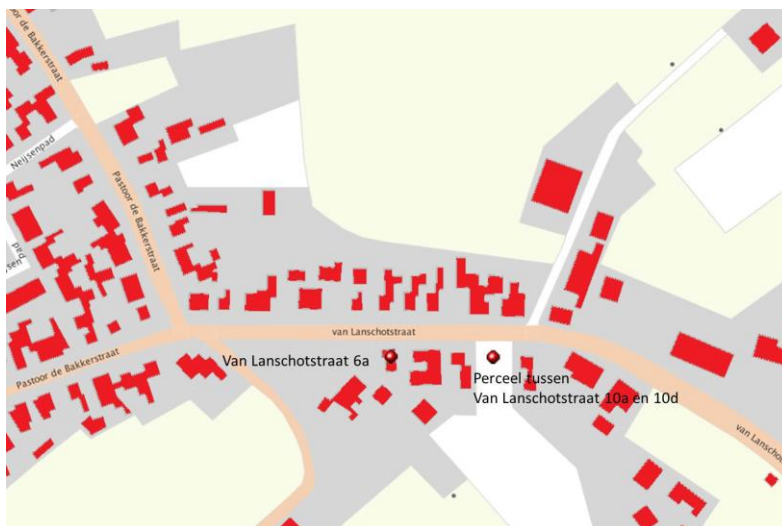
2.2.1 Bebouwingsstructuur

Achtmaal is niet in één richting gegroeid, maar rondom de kern uitgebreid. Kenmerkend is het uitwaaiende wegenpatroon vanuit de kern Achtmaal. De wegen komen samen in het centrum. De Achmaalseweg en de Pastoor de Bakkerstraat vormen de belangrijkste lijnelementen in de kern. Het historisch lint is in ruimtelijk en functioneel opzicht het centrum van het dorp. De bebouwing is overwegend aaneengesloten gebouwd met als bijzonder element de kerk en de bijbehorende begraafplaats en pastorietaan.

De planlocatie is gelegen in een gemengd woongebied. Over het algemeen bestaat de bebouwing uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.



Figuur 5: Luchtfoto/bebouwingstructuur Van Lanschotstraat



Figuur 6: Bebouwingstructuur Van Lanschotstraat

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

In de omgeving van het plangebied komt overwegend de functie wonen voor. Over het algemeen bestaat de omgeving van de planlocatie uit eengezinswoningen. Op de functiekaart (figuur 8) is met geel aangegeven, waar de functie wonen aanwezig is.



Figuur 7: Functie wonen

2.3.2 Detailhandel en horeca

In de kern van Achtmaal zijn twee horecagelegenheden aanwezig (Pastoor de Bakkerstraat en Achtmaalseweg). Verder is in de Pastoor de Bakkerstraat een buurtsupermarkt aanwezig.

2.3.3 Bedrijven en kantoren

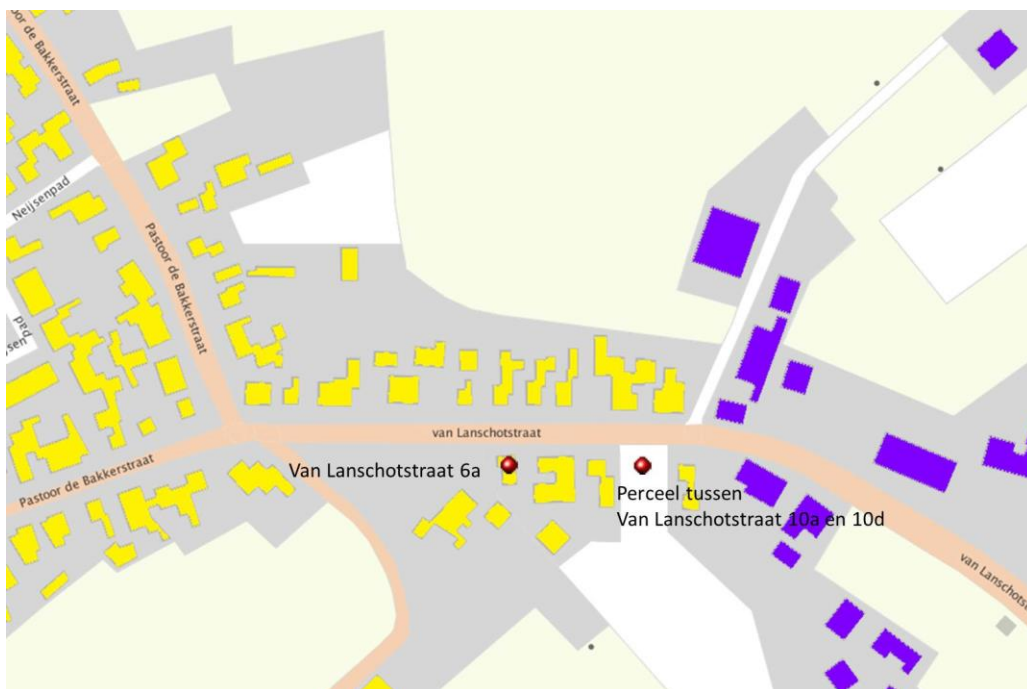
In de directe omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven aanwezig. Twee veehouderijbedrijven en een aannemersbedrijf. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen zelfstandige kantoren aanwezig. In figuur 9 is met paars de functie bedrijf aangegeven.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

In de kern van Achtmaal zijn enkele maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Aan de Van Berghstraat is het multifunctionele accommodatie gelegen. Waarin de basisschool, kinderopvang, gemeenschapshuis en dergelijke gevestigd zijn. Aan de Pastoor Bakkerstraat is de Rooms katholieke kerk en de pastorie gevestigd. Naast het plangebied is een maatschappelijke bestemming gelegen, momenteel ligt dit terrein braak.

2.3.5 Sport en recreatie

Aan de noordwestkant van de kern is het sportpark V.V. Achtmaal gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen sportvoorzieningen aanwezig.



Figuur 8: Functiekaart omgeving plangebied

2.4 Verkeer

2.4.1 Verkeerstructuur

De planlocatie is gelegen aan de Van Lanschotstraat. De Van Lanschotstraat is een verbindingsweg van de kern naar het buitengebied (richting Wernhout). Het overgrote gedeelte van deze weg ligt in het buitengebied. In figuur 9 is de wegcategorisering van de kern Achtmaal weergegeven. Van Lanschotstraat is in figuur 9 aangegeven als 'gebiedsontsluitingsweg 50 km/h'.



Figuur 9: Wegencategorisering kern Achtmaal (bron: Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert)

2.4.2 Parkeren

Aan de van Lanschotstraat wordt parkeren gesitueerd op eigen terrein. Aan de van Lanschotstraat liggen daarom ook geen parkeerplaatsen.

2.4.3 Openbaar vervoer

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

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

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

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

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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

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

3.1.3 *Nota Wonen*

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

3.1.4 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

3.1.5 *Wet op de archeologische monumentenzorg (nota belvédère)*

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

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. De gemeente Zundert heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder 3.3.7.

3.1.6 *Water*

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

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

3.1.7 *Wet geurhinder en veehouderij*

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij biedt met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting bescherming tegen overmatige geurhinder voor geurgevoelige objecten zoals bijvoorbeeld (burger)woningen. De emissie van stankstoffen, die een veehouderij produceert, wordt berekend in geureenheden, uitgedrukt in odour units (ou). In de Wet geurhinder en veehouderij zijn normen opgenomen voor de maximale geurbelasting, die een veehouderij mag uitstoten op een geurgevoelig object. Een geurgevoelig object moet voldoen aan de volgende criteria:

- het object moet een gebouw zijn;
- het gebouw moet bestemd zijn voor menselijk wonen en/of verblijf;
- het gebouw is blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en verblijf;
- het gebouw wordt permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze gebruikt.

In alle gevallen geldt altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand ten minste 50m, buiten de bebouwde kom 25m.

In de Meststoffenwet zijn landelijk twee gebieden aangewezen, waar een hogere maximale geurbelasting op een geurgevoelig object wordt toegestaan. Deze gebieden worden aangeduid als concentratiegebieden Oost en Zuid. Het plangebied ligt in het concentratiegebied Zuid.

3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 *Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'*

Met de 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 aan de Van Lanschotstraat te Achtmaal.

3.2.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

De Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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

1. Ontwikkelen

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

2. Beschermen

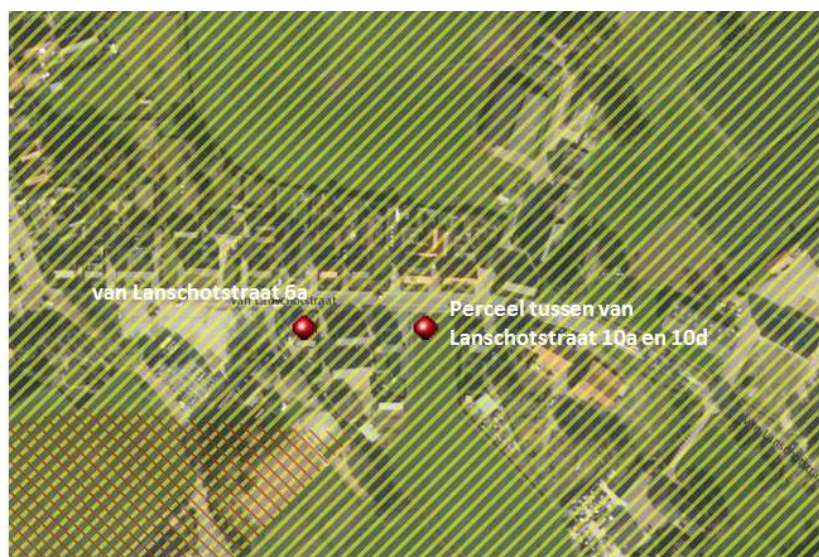
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

3. Regionaal samenwerken

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

4. Stimuleren

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



Legenda

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw		
	Groenblauwe mantel		
Landelijk gebied	Waterbergingsgebied		
	Gemengd landelijk gebied		
	Accentgebied agrarische ontwikkeling		
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied		
	Hoogstedelijke zone		
	Stedelijk knooppunt		
	Goederenknooppunt		
	Zoekgebied verstedelijking		
	Kernen in het landelijk gebied		
	Agrofood-cluster West-Brabant		
	Logistiek Park Moerdijk		
	Regionaal bedrijventerrein		
			bestaand
			in studie
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied		
	Bos en heide		

Figuur 10: Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

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

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

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. Gemengd landelijk gebied;
2. Accent agrarische ontwikkeling.

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

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

Het ontwikkelingsplan tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d en Van Lanschotstraat 6a voorziet in een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier zorgvuldig ruimtegebruik. Met de inbreiding wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de SVRO.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

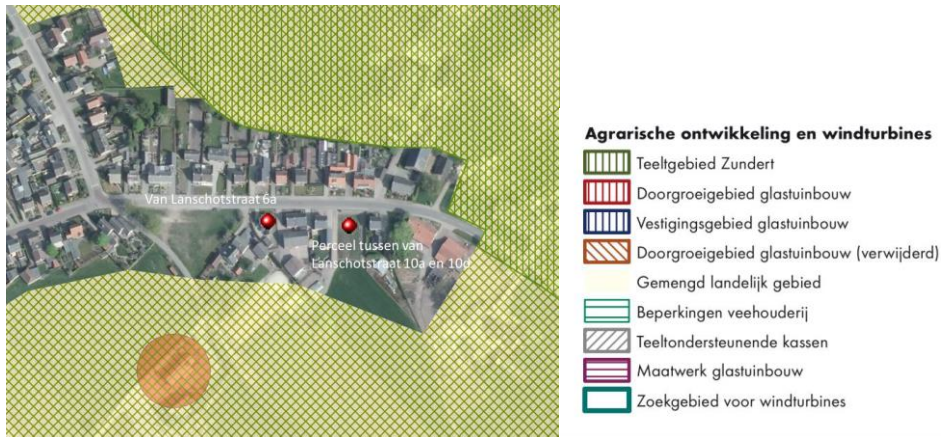
In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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





Figuur 11: Uitsneden kaarten behorende bij de Verordening Ruimte 2014

In figuur 11 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 weergegeven voor de locatie tussen van Lanschotstraat 10a en 10d en van lanschotstraat 6a. Uit figuur 12 blijkt dat de planlocaties gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied. Een plan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

Het initiatief is om twee nieuwe woningen op te richten binnen het bestaand stedelijk gebied. In artikel 4.3 van de verordening zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbaar harde plancapaciteit voor woningbouw.*

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

In het bestaand stedelijk gebied is het uitsluitend mogelijk om in een stedelijke ontwikkeling te voorzien. Een plan dat voorziet in nieuwbouw van woningen dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente over het algemeen vrij - binnen de grenzen van andere wetgeving- om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking:

- Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Ja, in de recent opgestelde Structuurvisie Achtmaal 2025 is de planlocatie opgenomen als woningbouwlocatie. Onderbouwd wordt dat door middel van de lijst 'Woningbouwcapaciteit per kern' de gemeente Zundert aan geeft waar de planningsruimte (locaties) voor de komende 10 jaar worden gereserveerd. Dit programma is afgestemd met de Provincie Noord-Brabant en de Regio West-Brabant (RWB) en is in overeenstemming met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant. Voor de kern Achtmaal zijn op peildatum 1 januari 2014 voor de komende tien jaar daarop volgend circa 54 wooneenheden voorzien. De woningen in onderhavig plan behoren tot deze 54 wooneenheden. Daarnaast kan aan kleine particuliere initiatieven (het toevoegen van 1 á 2 woningen) op inbreidingslocaties altijd medewerking worden verleend, mits dit stedenbouwkundig te verantwoorden is. Deze stedenbouwkundige verantwoording wordt in paragraaf 4.5 beschreven.

- Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Ja, de beoogde ontwikkeling voorziet in grondgebonden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied.

- Trede 3: n.v.t.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Achtmaal 2025

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

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

- het dorpshart;
- de woongebieden;
- gemengd gebied.

De planlocaties behoren tot het opgavegebied 'De woongebieden'. De opgave voor de woongebieden ligt in het goed beheren van de bestaande situatie om zodoende zorg te dragen dat de buurten hun vitaliteit behouden. Transformeren kan op locaties welke door het gebruik ervan niet gewenst zijn en/of waarbij een (her)ontwikkeling van de locaties een kwaliteitsverbetering oplevert en dus stedenbouwkundig aanleiding geeft.

Middels de lijst 'Woningbouwcapaciteit per kern' geeft de gemeente weer waar de planningsruimte (locaties) voor de komende 10 jaar worden gereserveerd. Voor de kern Achtmaal zijn op peildatum 1 januari 2014 voor de komende 10 jaar daarop volgend circa 54 wooneenheden geprojecteerd. Aan kleine particuliere initiatieven (het toevoegen van 1 á 2 woningen) op inbreidingslocaties kan altijd medewerking worden verleend, mits dit stedenbouwkundig te verantwoorden is. Binnen de Structuurvisie Achtmaal 2025 zijn inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties aangewezen.

Inbreidingslocaties zijn gebieden van enige omvang binnen de bebouwde kom die de mogelijkheid bieden, dan wel stedenbouwkundig aanleiding geven, voor het realiseren van nieuwe functies en/of woningen. Vanuit het streven naar duurzaam en zuinig ruimtegebruik biedt het uitdagingen om binnen

het bestaand stedelijk gebied op nieuwe locaties (woningbouw-)ontwikkelingen te realiseren. De kern Achtmaal kent een tweetal potentiële inbreidingslocaties (cluster wonen aan de Molenstraat en de oude locatie van het witgele kruisgebouw). Naast deze twee potentiële inbreidingslocaties zijn er altijd mogelijkheden voor kleine particuliere initiatieven.



Figuur 12: Uitsnede Structuurvisie Achtmaal 2025, woongebieden (bron: zundert.nl)

In figuur 12 is het perceel tussen Van Landschotstraat 10a en 10d aangewezen als 'Ontwikkellocatie wonen'. De beoogde ontwikkeling op deze locatie is een particulier initiatief en betreft het realiseren van een vrijstaande woning op een inbreidingslocatie. Het beoogde initiatief past hierdoor binnen de Structuurvisie Achtmaal 2025.

De locatie Van Landschotstraat 6a is aangewezen als bestaand woongebied. Het initiatief betreft het vervangen van de verouderde woning voor een nieuwe twee-onder-een kapwoning. Het vervangen van de woning draagt hiermee bij aan een kwaliteitsverbetering van de locatie en past de beoogde ontwikkeling binnen de Structuurvisie Achtmaal 2025. Een verdere stedenbouwkundige onderbouwing volgt in paragraaf 4.5.

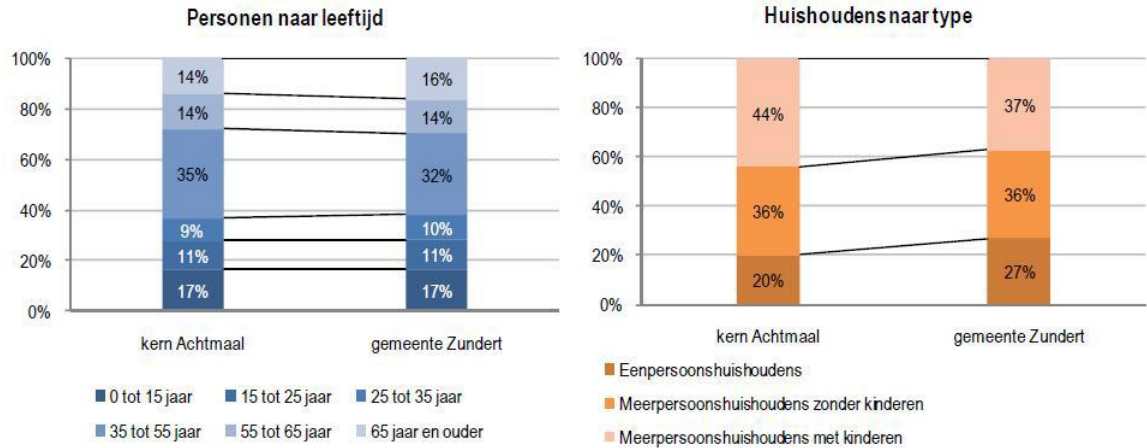
3.3.2 Woonvisie Zundert 2010-2014

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

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

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

Achtmaal is de kleinste kern van de gemeente Zundert met 1.700 inwoners en 670 woningen, de meeste mensen wonen in het buitengebied. Achtmaal is sterk agrarisch van karakter, veel inwoners werken of hebben gewerkt in de agrarische sector. Er zijn weinig voorzieningen, wel is er onder meer een zorgsteunpunt en een gemeenschapshuis. Er wonen iets minder ouderen in Achtmaal dan gemiddeld in Zundert, maar het aandeel 65-plussers neemt wel toe de komende jaren naar bijna een kwart in 2020. Nu nog bestaat een groot deel (44%) van de huishoudens uit gezinnen met kinderen. Nu nog bestaat een groot deel (44%) van de huishoudens uit gezinnen met kinderen.



Figuur 13: Grafieken personen naar leeftijd en huishouden naar type (bron: Woonvisie Zundert 2010-2014)

In de afgelopen jaren zijn er enkele woningen gebouwd in Achtmaal, maar er was geen sprake van grote uitbreiding. In de afspraken met de provincie zijn voor de komende jaren ruim 30 woningen opgenomen.

Gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Achtmaal zijn:

- behoud eigen identiteit en agrarische karakter;
- nieuwbouw in de periode 2010-2020 circa 40 à 45 woningen;
- nieuwbouw gericht op diverse doelgroepen: behoud jongeren, voorzien in behoefte oudere dorpsbewoners, ruimte voor terugkeerders, pas daarna op instroom van vestigers;
- nieuwbouw deels gerealiseerd door marktpartijen, deels door bewoners door middel van kaveluitgifte;
- hoofdzakelijk grondgebonden woningen, mogelijk zeer kleinschalig appartementencomplex voor ouderen;
- beperkte uitbreiding zorg- en welzijnsvoorzieningen gecombineerd met bestaand steunpunt.

In de Woonvisie wordt verwezen naar het dorpsontwikkelingsplan Achtmaal waarin de planlocaties zijn aangewezen voor woningbouw. De beoogde ontwikkeling op het perceel tussen van Lanschotstraat 10a en 10d en aan van Lanschotstraat 6a past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting en accenten uit de Woonvisie Zundert 2010-2014.

3.3.3 Dorpsontwikkelingsplan Achtmaal 2025

Het dorpsontwikkelingsplan is een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is vastgelegd welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om Achtmaal, als kleine kern in het landelijk gebied, sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden.

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

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

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

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

Visie 2020

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

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

De nieuw te realiseren vrijstaande woning tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d is een particulier initiatief waarbij de woning wordt gebouwd voor eigen behoefte. De twee-onder-een kapwoning ter vervanging van de oude woning zijn grondgebonden eengezinswoningen. De planontwikkelingen sluiten hierdoor aan op het Dorpsontwikkelingsplan Achtmaal.

3.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011- 2020

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

3.3.5 Nota Parkeernormen Zundert

De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen van de gemeente Zundert te waarborgen. Het aspect parkeren komt in paragraaf 4.2.2 aan bod, het parkeren dient te voldoen aan de nota parkeernormen.

3.3.6 Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstandscriteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders, specifieke objectgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria. De welstandscriteria hebben betrekking op de

plaatsing van woningen/aanbouwen/ bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik.

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

De planlocatie ligt in gebied 3: bebouwing aan historisch (ontsluitings-)wegen. Voor het plangebied geldt een welstandniveau 3.

3.3.7 *Nota Archeologie Gemeente Zundert*

Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming is staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Het aspect archeologie is in paragraaf 4.3 verder uitgewerkt.

3.3.8 *Bestemmingsplan kern Achtmaal*

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Kern Achtmaal. Het bestemmingsplan is op 28 april 2011 gewijzigd vastgesteld. Op 7 juli 2011 is het plan inwerking getreden en onherroepelijk geworden.

Het perceel aan Van Lanschotstraat 6a heeft de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d heeft de bestemming 'Agrarisch'. Over beide de locaties ligt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te kunnen wijzigen naar 'Wonen'. Het initiatief van het oprichten van één woning op het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan.

Het perceel Van Lanschotstraat 6a heeft een woonbestemming met een bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan, het is echter niet toegestaan om het hoofdgebouw te splitsen in meerdere woningen. Het initiatief omvat het slopen van de huidige woning en het oprichten van een twee-onder-een kapwoning. De nieuwe woningen zijn zo gepositioneerd dat deze stedenbouwkundig gezien passend zijn in het bebouwingslint. Hierdoor passen de woningen niet in het ingetekende bouwvlak. In figuur 14 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 14: Uitsnede plankaart behorend bij Bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.3.9 Bestemmingsplan buitengebied Zundert

Voor een klein gedeelte ligt de planlocatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De gronden achter de percelen Van Lanschotstraat 6a en het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d heeft de bestemming 'Agrarisch'. Over dit gedeelte van de planlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen. In figuur 15 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 15: Uitsnede plankaart behorend bij Bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

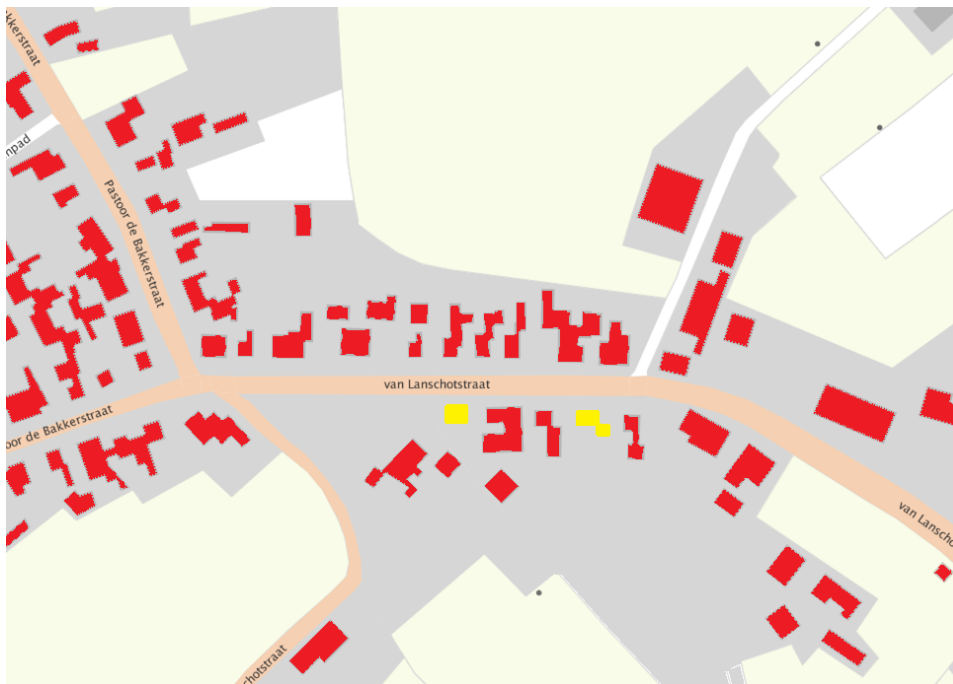
4.1 Ruimtelijke structuur

4.1.1 Bebouwingspatroon

De planlocaties liggen aan de rand van het dorp Achtmaal en zorgen voor een gepaste afronding van de kern ter plaatse. Vanuit historisch perspectief vonden uitbreidingen van de kern van Achtmaal in eerste instantie plaats langs de historische landwegen. Vanaf midden 19e eeuw werden percelen tussen de aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. De Van Lanschotstraat kent dan ook veelal een rijke afwisseling in oude boerderijen en woningen vanaf midden 19e eeuw tot en met nu. Momenteel is in het bebouwingslint een open ruimte (tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d). Door één nieuwe woning toe te voegen, wordt het bebouwingslint op een passende manier aangevuld.

Op de locatie Van Lanschotstraat 6a is een verouderde vrijstaande woning aanwezig. Het voornemen is om deze woning te saneren en op de locatie een twee-onder-een kapwoning te realiseren. De twee-onder-een kapwoning past qua bebouwingstype in het bebouwingslint van de Van Lanschotstraat.

In onderstaande afbeelding is met geel de nieuwe bebouwing weergegeven binnen het bebouwingspatroon.



Figuur 16: Bebouwingspatroon, nieuw

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Algemeen

Het initiatief bestaat uit het bouwen van een nieuwe vrijstaande grondgebonden woning op het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d. Op de locatie Van Lanschotstraat 6a wordt de huidige woning gesaneerd en een twee-onder-een kapwoning gerealiseerd.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Grenzend aan het plangebied is een bestaande verkeersstructuur aanwezig, de te realiseren planontwikkeling sluit hierop aan. Het parkeren wordt voorzien conform de Nota Parkeernormen Zundert (oktober 2010). Voor het parkeren is het uitgangspunt 1,9 parkeerplaatsen per woning voor de twee-onder-een-kapwoningen en 2,2 parkeerplaatsen per woning voor de vrijstaande woning. Er is voldoende ruimte om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

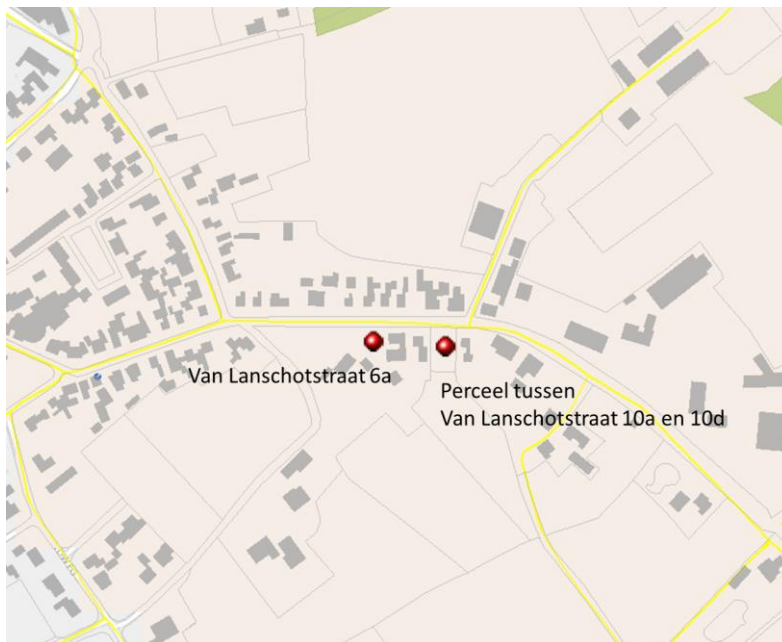
4.3 Ontstaansgeschiedenis

4.3.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

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 als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te 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 rekening 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.





Figuur 17: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 17) is te zien dat binnen de plangebieden geen relevante cultuurhistorische objecten of zones aanwezig zijn. De plangebieden grenzen wel aan de historische geografische lijn met een redelijk hoge waarde (Van Lanschotstraat). Deze lijn wordt niet aangetast door de voorgenumen ontwikkelingen.

Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De archeologen van de Regio West Brabant adviseren de gemeente hierin.

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. Op figuur 14 is de uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart weergegeven, de planlocaties aan de Van Lanschotstraat zijn op de kaart aangeduid als: archeologisch waardevol gebied 4 en 5.

Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie –hoog

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

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 500 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog

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

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

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



Figuur 18: Uitsnede Archeologische beleidskaart Zundert (bron: Nota Archeologie Gemeente Zundert)

De ontwikkeling op de planlocatie Van Lanschotstraat 6a heeft een oppervlakte van circa 500 m² en het perceel tussen de Van Lanschotstraat 10a en 10d circa 720 m² en vallen beide voor een deel in beleidsgebied 5 en voor een deel in beleidsgebied 4. De voorgenomen sloop en nieuwbouw op beiden planlocaties vinden plaats in beleidsgebied 5 en overstijgen de vrijstellingsgrenzen niet. Het gedeelte dat in beleidsgebied 4 (hoge archeologische verwachting) bevindt zich buiten het te bebouwen perceel (voornamelijk agrarische grond). Er vinden geen werkzaamheden op die locatie plaats. In het onderhavige bestemmingsplan zijn conform de Archeologische beleidskaart twee dubbelbestemmingen Archeologie opgenomen.

4.4 Milieu- en overige aspecten

4.4.1 Wegverkeerslawaaï

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

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

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

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. De van Lanschotstraat is een 50 km/u verkeersweg. Dit betekent dat deze verkeersweg onder de werking van de Wet geluidhinder valt en er aan beide zijden van de weg een geluidzone geldt. Akoestisch onderzoek vanuit de Wet geluidhinder is daarom nodig.

Onderzoek

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport 29 mei 2015, projectnr: VL.1527.R01). Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt inzicht gegeven of er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. De nieuwbouwwoningen zijn beide gelegen aan de Van Lanschotstraat. Deze weg is alleen voor het buitenstedelijk gebied zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. Op grond van deze Wet moet de geluidbelasting op de woningen, welke binnen de geluidzone van de Van Lanschotstraat zijn gelegen, worden bepaald. Het binnenstedelijk gebied van de Van Lanschotstraat heeft een maximale rijsnelheid van 30 km/uur en daarmee volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone. Dit wegvak valt dan ook buiten de toetsingsplicht van de Wet geluidhinder. Deze weg is wel betrokken in de beschouwing voor een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan de Wet geluidhinder

Vanwege de Van Lanschotstraat (buitenstedelijk) is de hoogst berekende geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen 39 dB. Hiermee wordt bij alle drie de nieuwbouwwoningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet noodzakelijk.

Woon- en leefklimaat

De geluidbelasting op de gevels, waar mee gerekend moet worden voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat, is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

In onderstaande tabel staat de gecumuleerde geluidbelasting per woninglocatie aangegeven met daarbij de beoordeling volgens de milieukwaliteitsmaat gecumuleerde geluidsbelasting (zie tabel 2.2 in het rapport).

woninglocatie	Geluidbelasting In Lden zonder aftrek	kwalificatie
Van Lanschotstraat 6a	35 tot 55 dB	goed/redelijk
Tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d	22 tot 54 dB	goed/redelijk

Tabel 1: Gecumuleerde rkenresultaten per woning en beoordeling woon- leefklimaat

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorgevel kan als 'redelijk' worden gekwalificeerd. Ter plaatse van de overige gevels is het woon- en leefklimaat 'goed'. De achtergevel van beide woningen is geluidluw.

Toets aan Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast mag, indien er een hogere waarde besluit is vastgesteld, de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting en 33 dB. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Voor de nieuwbouwwoningen is geen hogere waarde aanvraag noodzakelijk. Een toets aan het Bouwbesluit is vanuit akoestisch oogpunt dus niet verplicht. Om toch een goed woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen, kan overwogen worden de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval moet de karakteristieke geluidwering dan 22 dB(A) bedragen. Deze geluidwering kan bij de huidige nieuwbouwwoningen vrij eenvoudig worden behaald.

Conclusie

De bouw van de woningen kan vanuit het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) doorgang vinden. Er hoeven geen aanvullende eisen te worden gesteld aan het bouwplan. Ook het treffen van geluidsbeperkende maatregelen aan de weg en/of in de overdracht is niet noodzakelijk.

4.4.2 Hinder

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

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

omschrijving	Afstanden in meters				indices			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Verkeer	Visueel	Bodem	SBI
v. Lanschotstraat 12	100	30	30C	0	1G	1	-	-
v. Lanschotstraat 14	100	30	30C	0	1G	1	-	-
v. Lanschotstraat 31	100	30	30C	0	1G	1	-	-
v. Lanschotstraat 33	100	30	30C	0	1G	1	-	-
Grootste afstand	100	30	30C	0	1G	1	-	-

Tabel 2: omgevingstabel bedrijfsactiviteiten

Uit tabel 2 blijkt dat de richtafstand voor geur maatgevend is. Omdat op het perceel tussen de Van Lanschotstraat 10a en 10d een nieuwe woning wordt toegevoegd dient antwoord te worden gegeven op de volgende vragen:

- Worden de nabij gelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).
- Wordt er ter plaatse van de te realiseren woning een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Door Amitec is een geuronderzoek uitgevoerd. Het voorgenoemde onderzoek is uitgevoerd door Amitec, Geuronderzoek, rapportnummer 14.909-GEUR.02, 9 januari 2015 en als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Uit het rapport blijkt het volgende:

Geurbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor, dat geurgevoelige objecten niet binnen de geurcontouren van veehouderijen gebouwd mogen worden. Omdat daarmee de, eventuele, ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen kunnen worden geschaad. Volgens de berekeningen, uitgevoerd met V-Stacks vergunning, blijkt dat, de geurbelasting op het nieuwe geurgevoelig object gemiddeld.

Ten westen en oosten van de onderzoek locatie bevinden zich twee geurgevoelige objecten (van Landschotstraat 10a en 10d). Hiervan is tevens de geurbelasting berekend, welke gemiddeld 4,4 ouE /m³ bedragen.

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de nieuwe én bestaande woningen niet aan de geur norm van 3,0 ouE /m³ wordt voldaan. Hierdoor staat vast dat de huidige situatie als "overbelast" moet worden beschouwd.

Gezien de afstand en geurbelastingen van de bestaande geurgevoelige objecten ten opzichte van de nieuwe woning, zal de oprichting hiervan weinig invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen. Er kan geconcludeerd worden dat met de oprichting van een nieuwe woning, de omliggende veehouderijen niet onevenredig worden geschaad.

Voorgrondbelasting

Voor de voorgrondbelasting is de geurbelasting van de individuele veehouderijen rondom het onderzoeksgebied bepaald. Gebleken is dat de veehouderij op de locatie Van Lanschotstraat 39 de meeste geurbelasting op de, op te richten woning, veroorzaakt.

De gemiddelde voorgrondbelasting bedraagt 1,7 ouE /m³. Het percentage geureghinderden, op basis van de GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002), op de onderzoeklocatie komt hierdoor op 5 - 10 %.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is met V-stacks gebied bepaald. De gemiddelde achtergrondbelasting bedraagt 2,7 ouE /m³. Het percentage geureghinderden, op basis van de GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002), op de onderzoeklocatie komt hierdoor op < 5 %.

Het hoogste geurhinderpercentage is maatgevend voor de bepaling van het woon- en verblijfsklimaat. In deze situatie is de voorgrondbelasting maatgevend voor het geurhinderpercentage.

Conclusie

Op basis van het generieke beleid voldoet het plangebied niet aan de wettelijke geurnorm van 3 oudeur/m³. Echter in het hierboven vernoemde rapport is beschreven dat:

- De onderzochte veehouderijen door de ontwikkeling niet worden geschaad in hun belangen;
- Er op de planlocatie een voor geur aanvaardbaar verblijfsklimaat heerst.

Binnen de kaders van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kan de gemeente Zundert afwijken van de generieke geurnormen door het opstellen van specifiek beleid in de vorm van een geurgebiedsvisie en een verordening. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente stelt voor deze ontwikkeling een geurverordening op. De geurverordening zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden vastgesteld.

Drift van boomkwekerijbedrijven

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering houdt geen rekening met het gebruik gewasbeschermingsmiddelen en met de bespuitingen op de boomkwekerijpercelen in de open grondteelt. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Als aannemelijk wordt gemaakt dat met een kleinere afstand kan worden volstaan, dient dit te worden gemotiveerd. Jurisprudentie over driftzones gaat uit van de fruitteelt in de Betuwe.

In opdracht van de gemeente Zundert is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen bij de Zundertse boomkwekerijbedrijven. Het onderzoek betreft de driftblootstelling van bewoners en omstanders aan bespuitingen bij laanbomen. Dit onderzoek betreft een worst-case situatie (laanbomen), omdat de teelt van gewassen niet kan worden bepaald door de overheid. Het staat boomkwekers vrij te wisselen van soort en type beplanting. Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen blijkt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen van laanbomen, op grotere afstand dan 20 meter van de perceelsrand van een boomkwekerij, geen overschrijding meer optreedt van AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De genoemde gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden nog steeds, zij het marginaal, toegepast binnen boomkwekerijen.

Er wordt op de planlocatie twee woningen toegevoegd in een bestaand bebouwingslint. De agrarische gronden achter de woningen zijn van dezelfde eigenaar als van de woningen. Op deze grond is een spuitvrijzone van 20 m opgenomen om de drift te ondervangen. Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitvrije zone' opgenomen.

4.4.3 *Bodem*

Voor de planlocaties van Lanschotstraat 6a en perceel tussen van Lanschotstraat 10a en 10d is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het voorgenoemde onderzoek is uitgevoerd door Milec Milieu-Economisch Ingenieursbureau, rapportnummer B14035/VO, 5 december 2014 en als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Onderstaand is een samenvatting van het bodemonderzoek opgenomen. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve naar de afzonderlijke bijlage verwezen.

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen kan geconcludeerd worden dat dit verkennend bodemonderzoek voor de standaard NEN 5740-parameters in de grond (00-200 cm -mv) en in het grondwater en voor de 'trigger'-parameter EOX in de bovengrond (00-50cm -mv) op de bemonsterde locaties in de bodem voor de geplande bouwactiviteiten en het toekomstig gebruik, "wonen met (moes)tuin" vanuit milieuhygiënisch oogpunt, voor beide onderzoeklocaties geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond.

De verontreinigingen blijven beperkt tot een lichte verontreiniging met kwik in de bovengrond (00-50 cm -mv) en een lichte verontreiniging met minerale olie in het freatisch grondwater op het perceel van Van Lanschotstraat 6a en tot enkele licht verhoogde metalen in het freatisch grondwater van beide onderzoeklocaties. De gemeten licht verhoogde concentraties geven in het kader van de bouwaanvraag geen aanleiding tot een nader bodemonderzoek.

Asbest

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De verkregen informatie tijdens het vooronderzoek en de veldwaarnemingen geven op dit moment geen aanleiding tot een aanvullend asbestonderzoek volgens NEN 5707.

Hergebruik grond

Indien bij de bouw grond vrij komt, kan deze onbeperkt worden hergebruikt binnen de perceelgrenzen.

Bij hergebruik van de grond buiten de perceelgrenzen is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij indicatieve toetsing van de standaard NEN 5740-parameters voldoet de grond (00-200 cm – mv) van perceel F 6143, welke gelegen is tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d, aan de bodemkwaliteitsklasse "Achtergrondwaarde" ofwel "Landbouw/natuur" en is in principe elders onbeperkt herbruikbaar.

Bij indicatieve toetsing van de standaard NEN 5740-parameters voldoet de bovengrond (00-50cm –mv) van Van Lanschotstraat 6a aan de bodemkwaliteitsklasse "Wonen". Deze grond heeft beperkte hergebruikmogelijkheden en mag alleen in woonwijken en hiermee gelijk gestelde terreinen of terreinen met een slechtere bodemkwaliteit worden hergebruikt.

De ondergrond van beide onderzoek locaties voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse "Achtergrondwaarde" ofwel "Landbouw/natuur" en is in principe elders onbeperkt herbruikbaar.

Bij afvoer van grond buiten de perceelgrenzen dient van de betreffende partij grond doorgaans de definitieve bodemkwaliteitsklasse en de definitieve toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld volgens de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit. Op deze regeling bestaan enkele uitzonderingen. Voor de toepassingsmogelijkheden en voorwaarden dient contact te worden opgenomen met de gemeente Zundert.

Geadviseerd wordt zoveel mogelijk te werken met een gesloten grondbalans, waarbij de bij de bouw vrijkomende grond binnen de perceelsgrenzen wordt hergebruikt.

4.4.4 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 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen

dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

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

Woningbouw:

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

Er vind in het plan een toevoeging plaats van maximaal twee nieuwe woningen. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocaties een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.5 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembbeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

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

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De 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 liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere 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 de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

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 betekent.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst. Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater gescheiden aan te leveren en aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar brief van april 2005 aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden.

Aangezien de planlocatie Van Lanschotstraat 6a buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en het plangebied niet groter is dan 2.000 m² (circa 500 m²) kan de toename van de verharding nooit meer zijn dan 2000 m², daarom is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie. In de bestaande situatie op het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d is geen verhard oppervlak aanwezig. Het plangebied omvat circa 720 m² waardoor er nooit meer dan 720 m² aan verhard oppervlak kan worden gerealiseerd. De toename van het verhard oppervlak bedraagt ten alle tijden minder dan 2.000m².

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het wateradvies is in bijlage 1 toegevoegd aan onderhavig plan. Uit het advies van het waterschap blijkt dat er een positief wateradvies wordt gegeven.

4.4.6 Ecologie

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. De rapportage (30 april 2015) is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. De ecologische quickscan bestaat uit een veldonderzoek en een bronnenonderzoek. Tijdens het veldonderzoek is de planlocatie onderzocht op de aanwezigheid van diersporen zoals uitwerpselen, krap- en graafsporen, en is de vegetatie bekeken. Tevens zijn waarnemingen van aanwezige diersoorten gedaan. Op basis van expert-judgement is een inschatting gemaakt van het mogelijke voorkomen van beschermde soorten. Dit is afgewogen tegen de toekomstige ontwikkelingen. Doel van het onderzoek is een goed onderbouwde inschatting te geven, zodat kan worden gehandeld conform de Flora- en faunawet.

Bronnenonderzoek

Voor het bronnenonderzoek zijn de gegevens uit de NDFF middels quickscanhulp opgevraagd. Het betreft waarnemingen van strikter beschermde soorten (Tabel II en III Flora- en faunawet) binnen een straal van 0 tot 5 km ten opzichte van de planlocatie. Deze gegevens zijn in tabel 4 van de rapportage weergegeven. Bij de uitwerking van de resultaten van het veldonderzoek wordt aangegeven in welke mate deze beschermde soorten binnen de planlocatie aanwezig kunnen zijn en in hoeverre effecten zijn te verwachten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet in de ecologische hoofdstructuur gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied (bos) ligt op een afstand van 300 m ten zuiden van de planlocatie. Door deze afstand en de aard van de ingrepen zijn de effecten op de EHS redelijkerwijs uit te sluiten. Natura 2000- gebieden liggen allen op ruime afstand van de planlocatie. Op Nederlands grondgebied is het dichtstbijzijnde gebied op een afstand van ruim 10 km of meer gelegen. Net over de Belgische grens (in de provincie Antwerpen), ten noordwesten van Ulicoten, ligt het Natura 2000-gebied Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en

Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop (Habitatrichtlijngebied). Dit is op ruim 4 km, waardoor effecten door de beperkte aard van de ingrepen en de afstand eveneens uit te sluiten zijn. Negatieve effecten op beschermde gebieden en haar soorten zijn niet aan de orde.

Veldonderzoek

Op de planlocatie zijn de volgende biotopen aanwezig:

- Bebouwing: woning opgetrokken uit baksteen met een pannendak. De muren zijn voorzien van een spouw. Lage berging opgetrokken uit betonnen platen met een golfplatendak;
- Tuin bestaande uit een gazon en verhardingen, omgeven door een lage haag van thuja;
- Paardenwei, voedselrijk tot uiterst voedselrijk, van het raaigras type.

In de omgeving zijn de volgende biotopen aanwezig:

- Weiden;
- Lint met vrij aaneengesloten bebouwing, grotendeels burgerwoningen en erven.

Beschermde soorten resultaten en verwachtingen

Planten

Er zijn binnen de planlocatie geen door de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. Door het huidige gebruik als strakke tuin en paardenwei (voedselrijk, relatief soortenarm) worden deze ook niet verwacht. In de ruimere omgeving zijn volgens de database van de NDFF (zie tabel 4 van het rapport) diverse strikter beschermde vaatplanten aangetroffen. Dit betreft vrijwel allen soorten van natuurterreinen met specifieke standplaatsen (vochtig tot droog matig-tot zeer voedselarm. Muren van de te slopen bebouwing waren gaaf (niet verweerd / vochtig). Muurplanten werden niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. De aanwezigheid van strikter beschermde vaatplanten kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Zoogdieren algemeen

Op de planlocatie werden op enkele sporen van het konijn na (algemene beschermde soort uit tabel 1 van de Flora- en faunawet), geen sporen van beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen. De bebouwing was ontoegankelijk voor grondgebonden zoogdieren. In de nabijheid en op grotere afstand van het plangebied is volgens de data van de NDFF de eekhoorn waargenomen. Voor de eekhoorn ontbreken potenties door de afwezigheid van bomen. De aanwezigheid van de eekhoorn, en overige strikt beschermde grondgebonden zoogdieren kan op basis van het huidige aanwezige biotoop en de gekende verspreiding redelijkerwijs worden uitgesloten.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

In de omgeving van de planlocatie zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, watervleermuis en op grotere afstand de rosse vleermuis. De te slopen woning is beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor gebouwbewonende soorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en eventueel de gewone grootoorvleermuis. Het dak bleek via gevelpannen toegankelijk voor vleermuizen. Doorgaans is de spouwmuur eveneens via de gevelpannen bereikbaar. De te slopen bebouwing kan door de aanwezigheid van een spouwmuur functie hebben als zomerverblijf, kraamverblijf, paarverblijf en eventueel winterverblijf. Sporen van vleermuizen werden niet aangetroffen, echter sluit dit de aanwezigheid van vleermuizen niet uit. Vleermuizen laten niet altijd sporen na en ná één regenbui of een forse windvlaag zijn sporen, zoals keutels op de muur, vaak al gewist.

Voorafgaand aan de sloop van het woonhuis is nader onderzoek nodig om zekerheid te krijgen over de aan- of afwezigheid van vleermuizen en welke functies aanwezig zijn. Door de nieuwbouw eveneens geschikt te maken voor vleermuizen, zijn indien er dieren worden aangetroffen, de effecten relatief eenvoudig te voorkomen. Onderzoek is echter noodzakelijk om passende maatregelen te kunnen nemen indien dat nodig is.

Foerageergebied en vliegroutes

Als foerageergebied heeft het plangebied mogelijk enige betekenis, echter is het oppervlak dermate gering in verhouding tot aanwezig geschikt(er) foerageergebied in de omgeving dat negatieve effecten

op de foerageermogelijkheden op voorhand uit te sluiten zijn. Structuren die kunnen dienen als vliegroute ontbreken in of in de relevante nabijheid van de planlocatie. Effecten op vliegroutes zijn op voorhand niet aan de orde.

Vogels

Algemene soorten, niet jaarrond beschermd

Op de planlocatie werden tijdens het veldbezoek algemene vogels aangetroffen als de kauw, merel en houtduif. Om te broeden zijn de mogelijkheden zeer beperkt. In de lage thujahaag kunnen soorten broeden als de winterkoning en heggenmus. Het betreft uiterst algemene broedvogels van categorie 5. Daar voor alle soorten ruimschoots alternatieven zijn is jaarronde bescherming niet aan de orde. Ingrepen buiten de broedperiode zijn zonder meer mogelijk.

Jaarrond beschermde soorten

De te slopen bebouwing is beoordeeld als mogelijk geschikt voor de huismus. Echter werd de huismus tijdens het veldonderzoek niet aangetroffen en ontbraken sporen van nesten. Goten waren omtimmerd met glad materiaal, voor mussen minder interessant. Aan de overzijde van de Van Lanschotstraat werd een kleine concentratie huismussen bij een woning aangetroffen. Er werd met nestmateriaal gesleept en er werden tijlpende mannetjes vanuit dakgoten waargenomen. Tevens verbleven dieren in klimop aan de gevel. Doordat deze en omringende woningen interessanter zijn voor huismussen om te nestelen en dieren daar verbleven (koloniebroeders), kan op basis van dit gegeven en de overige bevindingen de aanwezigheid van nesten van de huismus op de planlocatie redelijkerwijs worden uitgesloten.

Voor de gierzwaluw ontbreken potenties, doordat de bebouwing niet toegankelijk was voor de gierzwaluw. Openingen waren te klein of smal voor de gierzwaluw.

Op de planlocatie ontbreken potenties voor uilen en roofvogels. Als foerageergebied heeft de paardenwei mogelijk enige betekenis, echter is het oppervlak dermate gering dat effecten op de foerageermogelijkheden van roofvogels en uilen zijn uit te sluiten.

Vissen

Op de planlocatie ontbreekt water. Effecten op vissen zijn niet van toepassing.

Amfibieën

In ruimere omgeving zijn blijkens de data van de NDFF diverse strikter beschermde amfibieën waargenomen, echter ontbreken op de planlocatie door de afwezigheid van geschikte water - of landbiotoop potenties. Als winterbiotoop is het plangebied ongeschikt doordat schuilmogelijkheden ontbreken. De aanwezigheid van strikter beschermde amfibieën kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Reptielen

Op enige afstand van de planlocatie zijn de hazelworm en gladde slang waargenomen. In het plangebied ontbreken potenties voor beide soorten. Zij prefereren een afwisselend landschap met kruidenrijke vegetaties en of heide en open plekken. De aanwezigheid van reptielen in de omgeving is voor de plannen niet relevant.

Overige soortgroepen

Voor de overige door de Flora- en faunawet strikter beschermde soortgroepen ontbreekt geschikt leefgebied.

Conclusies

Soorten

Op de planlocatie of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen:

- Verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing;
- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter

beschermde soorten te verwachten. Van vleermuizen is voorafgaand aan de sloop zekerheid nodig óf verblijfplaatsen in de te slopen woning aanwezig zijn. Doordat nieuwbouw relatief eenvoudig geschikt te maken is voor vleermuizen, zijn negatieve effecten op voorhand te voorkomen. De onderstaande aanbevelingen zijn leidend om effecten en overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet tijdens de werkzaamheden te voorkomen.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden uitgesloten zijn.

Aanbevelingen

Vogels (gehele plangebied)

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen zowel sloop als het grondwerk bij voorkeur uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Het broedseizoen van vogels loopt globaal van half maart tot half juli. Dit is echter indicatief en vogels kunnen ook eerder of later broeden. Ook buiten deze periode zijn broedende vogels beschermd. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

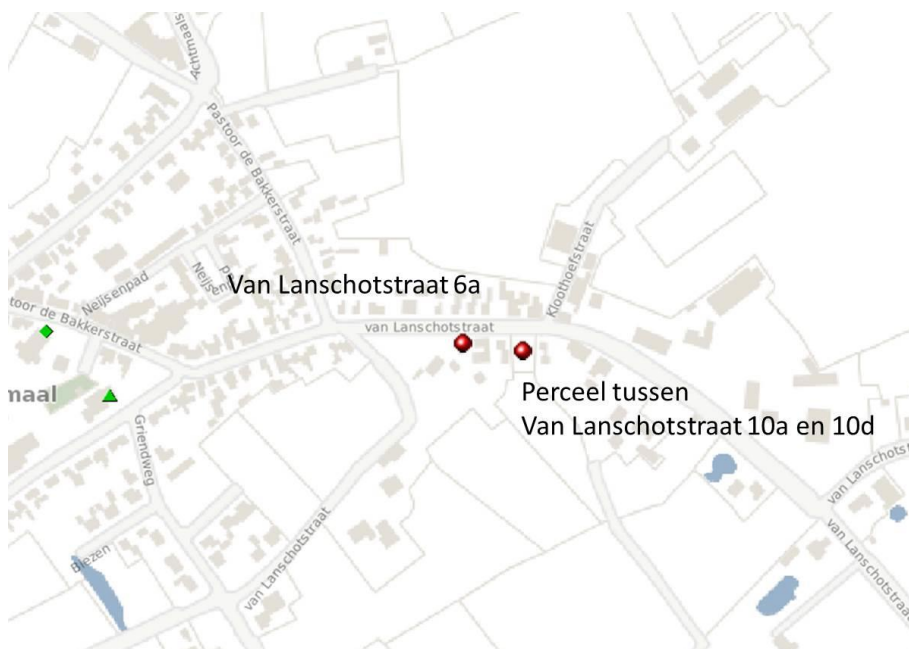
Vleermuizen (perceel 6a)

Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een bat detector conform het vleermuizenprotocol versie 2013 (GAN, maart 2013) naar de volgende functies: kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en winterverblijf. Dit onderzoek dient te bestaan uit twee bezoeken in de periode midden mei - midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus - 1 oktober. Allen met een minimale tussenpoos van 20 tot 30 dagen. Functies kunnen op deze wijze afdoende worden aangetoond.

De woning Van Lanschotstraat 6a blijft een geruime tijd behouden, voordat deze wordt gesloopt. De nieuwe woning op het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d zal als eerste worden gebouwd. Voor de woning Van Lanschotstraat 6a is nog geen sloopvergunning aangevraagd. Om het nader vleermuizen onderzoek uit te voeren is het voorstel om dit te doen voordat de woning daadwerkelijk gesloopt gaat worden. Om dit publiekrechtelijk vast te leggen is een voorwaardelijke verplichting aan het slopen van de bestaande bebouwing van de Van Lanschotstraat 6a opgelegd. Dit is vastgelegd in artikel 5.5 van de bijbehorende regels van onderhavig bestemmingsplan.

4.4.7 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.



Figuur 19: Uitsnede Risicokaart (bron: brabant.nl)

Extern veiligheid

De gemeente Zundert heeft een Beleidsvisie externe veiligheid (december 2010) vastgesteld waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst. De beleidsvisie externe veiligheid wordt ondersteund door een signaleringskaart. Het beleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die de gemeente Zundert belangrijk vindt:

- 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;
- Nieuwe Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen), in aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente Zundert het volgende ambitieniveau voor het groepsrisico:
 - Er wordt naar gestreefd om het invloedsgebied over woonwijken te verkleinen.
 - De oriëntatiewaarde van het GR is richtinggevend. De gemeente kan hier gemotiveerd van afwijken.
 - Binnen invloedsgebieden mogen geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen worden opgericht.

Signaleringskaart, verantwoording en advies

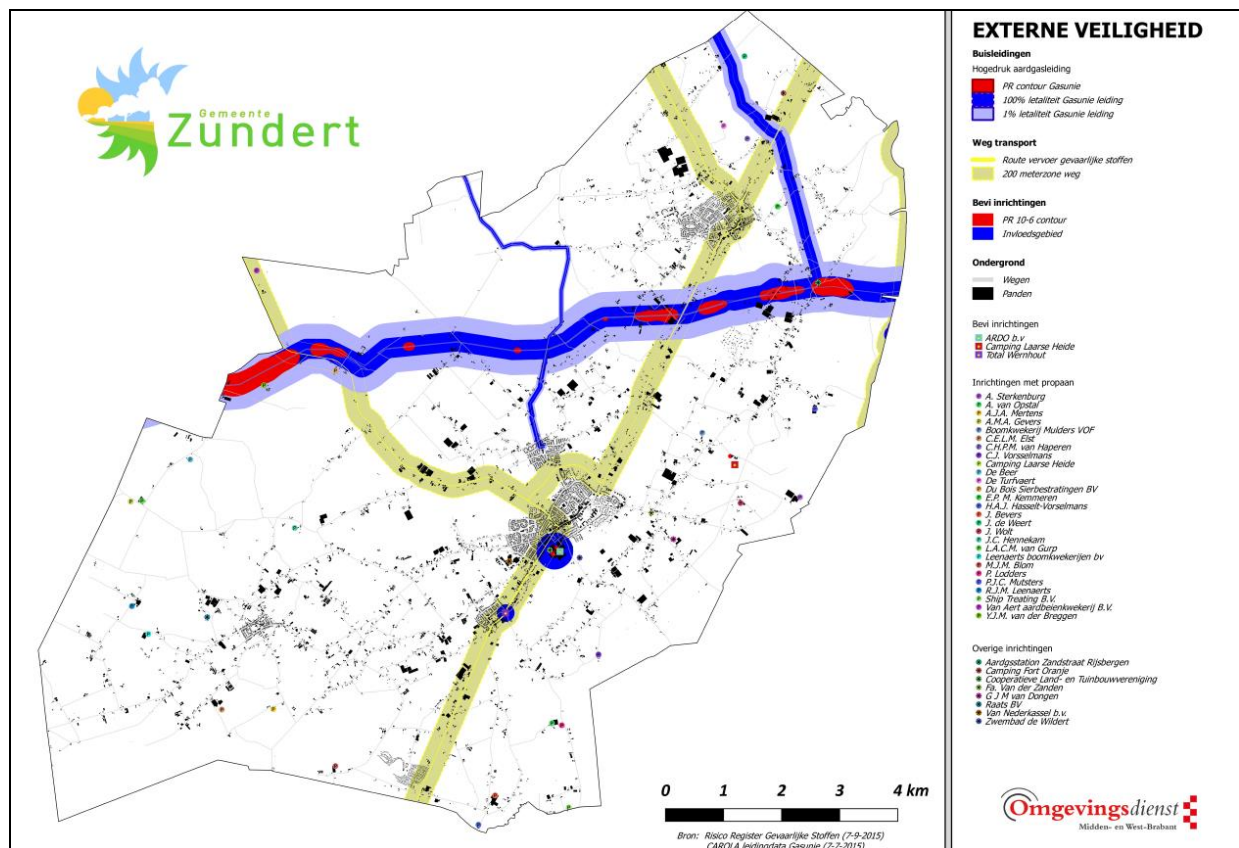
Op de signaleringskaart zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

Legenda	Gebied	Verantwoording en advies
Geel	Op korte afstand van een risicobron: tot 30 meter	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio

Blauw	Tussen 30 en 200 ¹ meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Groen	Tot 200 ² meter van wegen	Verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Transparant	Buiten invloedsgebieden	geen verantwoording groepsrisico en geen advies Veiligheidsregio

Ligging plangebied

Het bedoelde plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van risicobronnen, transportleidingen en of verkeerswegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis hiervan gelden voor de bestemmingsplanherziening geen nadere eisen. Een nadere verantwoording groepsrisico is niet nodig.



Figuur 20: Signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Zundert

4.4.8 Kabels en leidingen

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

4.4.9 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

¹Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

²Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

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

De beoogde activiteiten binnen de planlocaties vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. -beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. M.e.r-plicht is niet van toepassing.

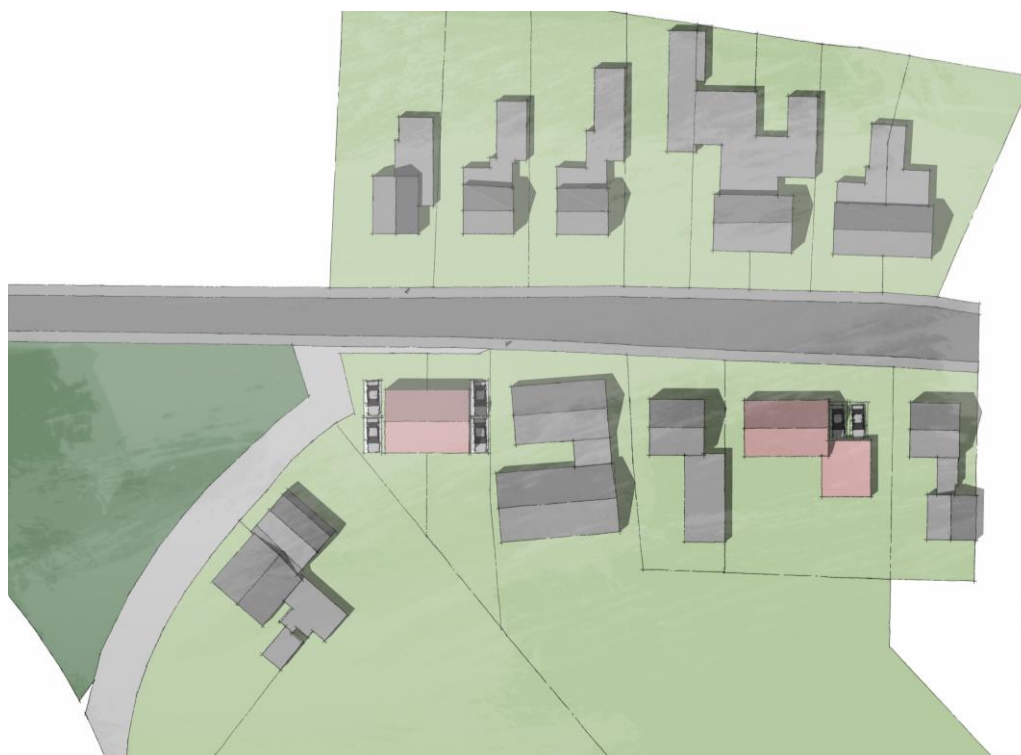
4.5 Stedenbouwkundig ontwerp

4.5.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Het doel van het stedenbouwkundig ontwerp is het inpassen op bestaande gebouwde omgeving. Om dit te bewerkstelligen dient een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd te worden:

- inpassen in de huidige ruimtelijke structuur;
- behouden van het dorpskarakter;
- overgang tussen de kern en het buitengebied;
- het creëren van voldoende privacy d.m.v. achtertuin bij eengezinswoning;
- bouw- en goothoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing;
- de woningen dienen goed bereikbaar te zijn voor brandweer e.d.;
- voldoende parkeergelegenheid;
- een goed woon- en leefklimaat.

In figuur 21 is het stedenbouwkundige ontwerp opgenomen.



Figuur 21: Stedenbouwkundig plan

4.5.2 Woningtypologieën

Op de planlocatie worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Op de locatie aan de van Lanschotstraat 6a wordt een twee-onder-een-kapwoning gesitueerd. De woning op het perceel tussen

Van Lanschotstraat 10a en 10d wordt een vrijstaande woning. De positionering van de woningen wordt aangepast aan het bestaande bebouwingslint aan de Van Lanschotstraat.

4.6 Beeldkwaliteitsplan

4.6.1 Situering op het perceel

In de nieuwe situatie wordt het plangebied Van Lanschotstraat 6a verdeeld in 2 kavels. Op het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d wordt een vrijstaande woning opgericht. Onderstaand is de verkaveling weergegeven. De woningen zijn gericht op de openbare ruimte.



Figuur 22: Indeling kavels

4.6.2 Welstandscriteria

De gemeente Zundert heeft een welstandsnota opgesteld. De planlocaties zijn gelegen in het gebied 'Bebouwing aan historische (ontsluitings-) wegen'. Voor het woongebied geldt een welstandsniveau 3.

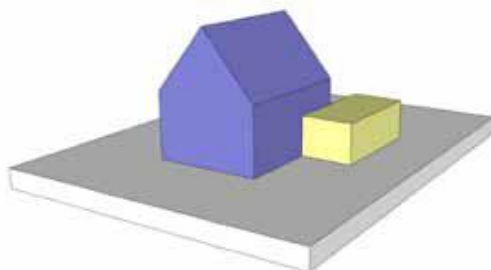
4.6.3 Sfeer

Het plan dient aan te sluiten bij de aanwezige sfeer van het dorp. Het dorp en de woongebied waar het plangebied in ligt straalt een gezellige ingetogen sfeer uit. De nieuwe woningen dienen hierbij aan te sluiten, door middel van het kleur- en materiaalgebruik en de bouwhoogte en bouwmassa. In de volgende paragrafen worden deze aspecten nader beschreven.

4.6.4 Bouwhoogte/ bouwmassa

In de omgeving van het plangebied wordt het beeld gevormd door homogene en eenvoudige hoofdvorm van de woningen; bestaande uit één of twee bouwlagen hoog met een kap. Aan/ en bijgebouwen zijn gesitueerd naast en achter het hoofdgebouw. De aan/ en uitbouwen zijn in massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

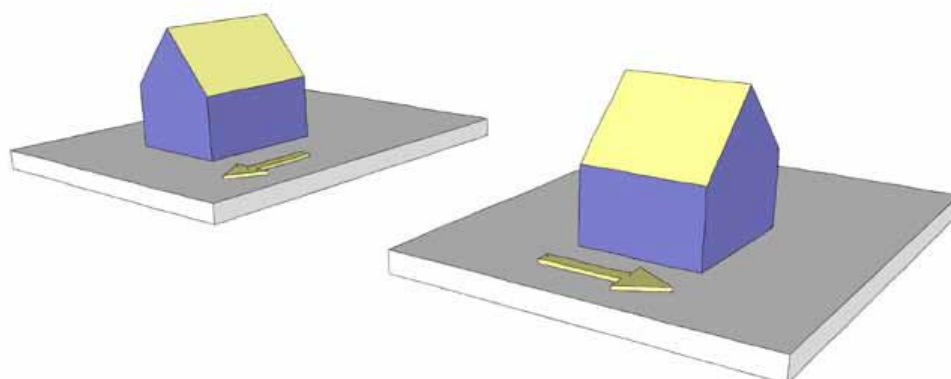
Het uitgangspunt voor de bouwmassa is een enkelvoudige hoofdvorm met een aan- of uitbouw, welke onderschikt is aan de hoofdmassa. Eventueel kan het bijgebouw vrijstaand worden gesitueerd. De bouwhoogte van de woningen blijft gelijk aan de bestaande bebouwing. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 6 en 10 meter.



Figuur 23: Onderscheid hoofdmassa en bijmassa

4.6.5 Dakenlandschap

In de omgeving zijn de woningen voorzien van een kap, veelal een zadeldak. In het plan dienen de woningen te voorzien van een zadeldak, dit kan zowel evenwijdig als loodrecht op de straat georiënteerd worden.



Figuur 24: Richting dak loodrecht en evenwijdig naar de openbare ruimte

4.6.6 Kleur- en materiaalgebruik

In de nabije omgeving is de bebouwing over het algemeen opgetrokken uit baksteen in lichte, zandkleurige of rode baksteen. Op de daken zijn rode, bruine of donkergrijze dakpannen toegepast. De detaillering van de bebouwing is over het algemeen sober en ingetogen. Het kleur- en materiaalgebruik van kozijnen, deuren en ramen is tevens sober en ingetogen.

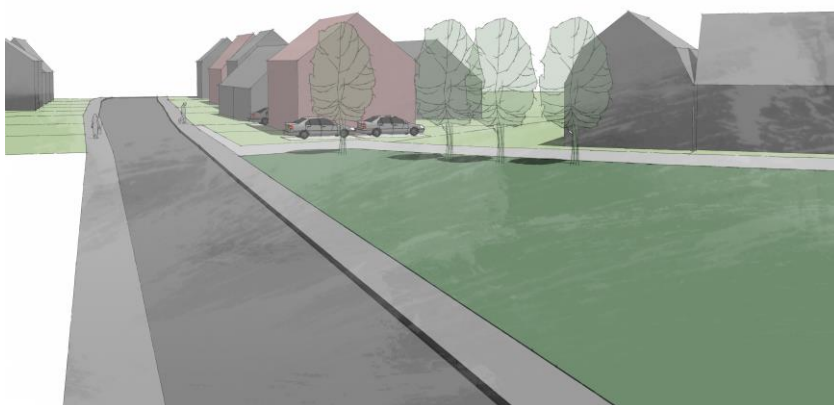
Voor het kleur- en materiaalgebruik dient gebruikt te maken van traditionele materialen en kleuren. De woningen dienen geen kleuren te bevatten, die afwijkend zijn aan de nabije omgeving.

4.7 Bouwplan

Het woonprogramma bestaat uit maximaal 3 grondgebonden woningen.



Figuur 25: Impressie toekomstige bouwmassa 1



Figuur 26: Impressie toekomstige bouwmassa 2



Figuur 27: Impressie toekomstige bouwmassa 3

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

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

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 en/ of een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

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

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

Binnen het onderhavige plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie, water en waterhuishoudkundige doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-spuitsvrije zone' is spuiten van gewassen niet toegestaan, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut en tuinen bij (burger)woningen.

Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en langzaamverkeersroutes ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende gronden.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, langzaamverkeersroutes, en bij deze bestemmingen behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar verwachte en onbekende archeologische waarden.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar verwachte en onbekende archeologische waarden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

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

De Provincie Noord-Brabant heeft de volgende reactie gegeven. De provincie geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Inhoudelijk heeft deze beoordeling van de Provincie Noord-Brabant niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De volledige voorlegreactie kan worden terug gevonden in bijlage 1.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft geen opmerkingen op het voor-ontwerpbestemmingsplan. De volledige voorlegreactie kan worden terug gevonden in bijlage 1.

De reactie van de Brandweer Midden- en West-Brabant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerp-bestemmingsplan. De volledige vooroverlegreactie kan worden terug gevonden in bijlage 1.

6.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken hebben met ingang van 23 juli 2015 tot en met 2 september 2015 ter inzage gelegen. Gedurende het voorgenoemde termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Separaat aan deze procedure heeft een ontwerpverordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij ter inzage gelegen. Deze verordening voorziet het toestaan van een hogere geurhinder voor nieuwe bewoners van het plangebied. Hierbij worden de rechten van de betreffende veehouderijen volledig gerespecteerd.

6.2.3 Resultaten ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Op de ontwerpverordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij zijn tevens geen zienswijzen naar voren gekomen.

6.2.4 Vaststelling

De gemeenteraad van de gemeente Zundert heeft onderhavig bestemmingsplan op 8 december 2015 vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is bijgevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Vooroverlegreacties



Gemeente Zundert
Afdeling RO
De heer T. van Oosterhout
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Uw brief van : 26 mei 2015
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 15.ZK04902
Ons kenmerk : *15UT006656*
Barcode : 
Behandeld door : de heer G. Hendrickx
Doorkiesnummer : 076 564 15 42
Datum : 24 juni 2015
Verzenddatum :

24 JUNI 2015

Onderwerp: wateradvies concept ontwerp bestemmingsplan Van Lanschotstraat 6a en het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d

Geachte heer Van Oosterhout,

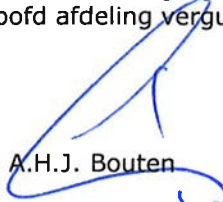
Op 26 mei heeft u concept ontwerp bestemmingsplan Van Lanschotstraat 6a en het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept ontwerp bestemmingsplan hebben wij geen op- of aanmerkingen.

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer G. Hendrickx van het waterschap via telefoonnummer 076 564 1542.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten



**BRANDWEER**Class code: -1.731.21
CC :

Aantekening:

Gemeente Zundert
Ter attentie van de heer T. van Oosterhout
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Fabriekstraat 34, Tilburg
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (088) 2250100
www.brandweermwb.nl

Datum	22 juni 2015	Behandeld door	Ard Theune
Onze referentie	U.002749	Doorkiesnummer	06-54961289
Uw referentie		E-mail	ard.theune@brandweermwb.nl
Uw brief van	26 mei 2015	Onderwerp	Brandveiligheidsadvies bestemmingsplan Van Lanschotstraat 6a 10a-10d Achtmaal

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 26 mei 2015 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van de documenten behorende bij het ontwerpbestemmingsplan voor de Van Lanschotstraat 6a en het perceel tussen de Van Lanschotstraat 10a en 10d te Achtmaal. Uw verzoek is door ons beoordeeld op brandveiligheid en externe veiligheid.

De door Schoenmakers Advies opgestelde rapportage met kenmerk 140250.01 van 7 mei 2015 is beoordeeld aan de hand van de Provinciale Risicokaart, de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van het NVBR uitgave 2003 en het Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant.

De beoordeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

Externe veiligheid

In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf externe veiligheid opgenomen. Gezien het ontbreken van risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk vanuit externe veiligheid.

Bereikbaarheid

Het plangebied is vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen via de Achtmaalseweg en de Pastoor de Bakkerstraat, zowel rechtsom als linksom. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Tot aan het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de bereikbaarheid.

Echter bij werkzaamheden aan de Van Lanschotstraat dient te worden voorkomen dat ter hoogte van de splitsing Pastoor de Bakkerstraat met de Tessenvijverstraat de Van Lanschotstraat niet kan worden ingereden.

In de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid worden de volgende afmetingen en gewichten voorgeschreven voor opstelplaatsen van brandweervoertuigen:

- Tankautospuit: breedte 4 meter, lengte 10 meter, hoogte 4,2 meter, aslast 10 ton, totaalgewicht 15 ton;
- Redvoertuig: breedte 5 meter, lengte 10 meter, hoogte 4,2 meter, aslast 10 ton, totaalgewicht 25 ton, stempeldruk 100 ton/m².



BRANDWEER

Het plangebied betreft een bestaande situatie, waarbij geen wijzigingen plaatsvinden aan de bestaande wegen en/of nieuwe wegen worden aangelegd. Op basis van dit gegeven zijn bij de beoordeling van de bereikbaarheid twee aannames gedaan:

1. de bestaande wegen naar het plangebied, de Pastoor de Bakkerstraat linksom en rechtsom, zijn geschikt voor de draaicirkels (bochtenstralen) van brandweervoertuigen, zodat wordt voldaan aan een buitenbochtstraal van 10 meter en een binnenbochtstraal van 5,5 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,5 meter).
2. het bestaande weggedeelte van de Van Lanschotstraat ter plaatse van het plangebied is geschikt voor genoemde aslasten, totaalgewichten en stempeldruk, zodat dit weggedeelte kan voldoen als opstelplaats voor zowel een tankautospuits als een redvoertuig.

Bluswatervoorziening

In artikel 6.30 van het Bouwbesluit wordt voorgeschreven dat op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een bouwwerk een bluswatervoorziening aanwezig moet zijn.

De meest actuele gegevens van de primaire bluswatervoorziening in de omgeving van het plangebied zijn opgevraagd bij de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant. Daaruit blijkt dat de ondergrondse brandkraan in de Van Lanschotstraat ter hoogte van huisnummer 13, de dichtstbijzijnde ondergrondse brandkraan is voor Van Lanschotstraat 6a. De afstand tussen deze ondergrondse brandkraan en de toegang van het bouwwerk is, gemeten over de rijbaan van de Van Lanschotstraat, ca. 20 meter.

Daaruit blijkt ook dat de ondergrondse brandkraan in de Van Lanschotstraat ter hoogte van huisnummer 10d, de dichtstbijzijnde ondergrondse brandkraan is voor de nieuw te realiseren woning op het perceel tussen de Van Lanschotstraat 10a en 10d. De afstand tussen deze ondergrondse brandkraan en de toegang van het bouwwerk is, gemeten over de rijbaan van de Van Lanschotstraat, ca. 40 meter.

Aan de hand van deze gegevens kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot de bluswatervoorziening. Nadere maatregelen ten aanzien van de bluswatervoorziening zijn niet noodzakelijk.

Opkomsttijd brandweer

Globaal is de opkomsttijd te definiëren als de tijd tussen het moment dat een incident wordt gemeld bij de meldkamer en het moment dat de brandweer ter plaatse is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant. In dit besluit en beleidsdocument is voor alle gebouwtypen bepaald wat de maximale opkomsttijd is.

Voor de woonfuncties geldt een opkomsttijd van de brandweer van maximaal 12 minuten.

Op basis van een theoretische berekening door de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant is gesteld dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Zundert binnen 11:28 minuten ter plaatse kan zijn. Hiermee wordt voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 12 minuten.

Voor eventuele vragen kunt u onder bovenstaand doorkiesnummer contact opnemen met de heer Theune van de Sector Risicobeheersing.

Hoogachtend,

Namens het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,

Coördinator Risicobeheersing,



Inventarisatie ruimtelijke aspecten

T.b.v. aanmelden ruimtelijk plan bij provincie Noord-Brabant

Doel van het formulier

De gemeente kan met behulp van dit formulier de kennisgeving van een plan of besluit in het kader van de Wro en Wabo elektronisch toezenden aan de Provincie Noord-Brabant. Met dit formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. In die gevallen ontvangt u via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten in pdf-formaat en is daarmee het wettelijk vooroverleg direct afgerond. Het is daarom van belang dat u het formulier zo volledig mogelijk invult.

Wij vragen u het ingevulde formulier (pdf) eveneens toe te voegen wanneer u het ontwerpbestemmingsplan aanbiedt.

In sommige gevallen geven de ruimtelijke aspecten ons aanleiding om het voorontwerp nader te beoordelen. In dat geval wordt u doorgeleid in het formulier en wordt u gevraagd nadere plangegevens in te vullen.

Na ontvangst van het plan door de provincie Noord-Brabant ontvangt u een ontvangstbevestiging en wordt het plan verder in procedure gebracht.

Binnen 6 weken na ontvangst van het voorontwerp ontvangt u een reactie van het Cluster Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Toelichting bij dit formulier

- Vragen voorzien van een *-teken zijn verplicht om in te vullen.
- Vragen voorzien van een  hebben een toelichting die verschijnt door met uw muis op de  te staan.

Proclaimer

Het invullen van het formulier maakt onderdeel uit van een wettelijke procedure. U vult het formulier in namens het college van burgemeester en wethouders. Het is daarom van belang dat u het formulier volledig en juist invult. Aan het invullen van het formulier kunnen geen rechten worden ontleend.

Vervolg

Het aanmelden van het ontwerp en vastgestelde bestemmingsplan blijft verplicht ook wanneer het vooroverleg naar aanleiding van het ingevulde formulier geen aanleiding gaf tot een inhoudelijke reactie. Bij de aanmelding van het ontwerpplan vragen wij u daarom het pdf-bestand van het eerder ingevulde formulier bij te voegen. Mocht het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerp zodanig zijn veranderd, vragen wij u de inventarisatie van ruimtelijke aspecten opnieuw in te vullen en mee te zenden met het ontwerp.

Voor het volledig invullen van dit formulier heeft u in ieder geval nodig:

- Gegevens van het ruimtelijk plan
- de [Verordening ruimte 2014](#), voor zover een toelichting op de ruimtelijke aspecten gewenst is.

Vragen of contact

Heeft u nog vragen bij het invullen van het formulier of zijn er andere vragen dan kunt u contact opnemen met de provincie Noord-Brabant via e-mail naar PlanbegeleidingRO@brabant.nl of via het telefoonnummer 073-681 24 48.

[Verder >>](#)

Kennisgeving van het plan

Wilt u een **voorontwerp** van een onderstaand type melden? Ja

- bestemmingsplan
- wijzigingsplan
- uitwerkingsplan
- omgevingsvergunning

Wij vragen u om een actuele inventarisatie van relevante ruimtelijke aspecten. Klik op **[Volgende]** om de inventarisatie in te vullen.

Inventarisatie belangen door gemeente

Betreft het plan een

Geen van bovenstaande

Welke onderdelen m.b.t. ligging zijn van toepassing

Bestaand stedelijk gebied en stedelijke ontwikkelingen (art. 4, 8 en 9)

[Verder >>](#)

Vragen Stedelijke Ontwikkeling

De wet schijft voor dat iedere stedelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een verantwoording omtrent de zogenaamde 'Ladder van duurzame verstedelijking' zoals is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder vraagt een zorgvuldige afweging over ruimtegebruik. Is er behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling? kan die behoefte dan binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd? Als dat niet kan, is de nieuwe locatie dan passend ontsloten?

Uitspraken van de Raad van State laten zien dat de toepassing van de Ladder extra aandacht verdient.

Een aantal elementen uit de Ladder hebben een plaats in de Verordening ruimte 2014. Daarnaast vragen wij uw specifieke aandacht voor de toepassing voor de overige elementen van de 'Ladder'. Wij verwijzen u daarom naar de handreiking 'Ladder van duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Welke onderdelen m.b.t. stedelijke ontwikkeling zijn van toepassing

Bestaand stedelijke gebied (art. 4)

Verder >>

Vragen Stedelijke Ontwikkeling in Bestaand stedelijk gebied (art. 4)

Bestaand stedelijk gebied

Woningen

Woningen

Nieuwbouw van woningen

Passen deze woningen binnen de in het RRO gemaakte afspraken?

Ja

Verder >>

Vragen Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

Welke aanduidingen zijn van toepassing

Geen aanduiding van toepassing

Kwaliteitsverbetering

Heeft uw gemeente in het kader van het RRO afspraken gemaakt over de kwaliteitsverbeteringen van het landschap

Kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing

Verder >>

Plangegevens

Plannaam	Van Lanschotstraat 6a en het perceel tussen Van Lanschotstraat 10a en 10d
Plan_IDN (conform IMRO2008)	NL.IMRO.

Gegevens gemeente

Deze gegevens worden gebruikt om de inventarisatie na afronding te kunnen toesturen.

Daarnaast wordt een afschrift door de provincie bewaard voor monitoringsdoeleinden.

Gemeente

Gemeente

Contactpersoon voor dit plan

Aanspreektitel	Dhr.
Voorletter(s)	A.T.
Voorvoegsel(s)	van
Achternaam	Oosterhout
E-mailadres	t.van.oosterhout@zundert.nl
Controle E-mailadres	t.van.oosterhout@zundert.nl

Samenvatting van het formulier

U heeft aangegeven dat onderstaande aspecten van toepassing zijn op het plan:

Stedelijke Ontwikkeling

- Bestaand stedelijk gebied - Woningen - Nieuwbouw van woningen - Passen deze woningen binnen de in het RRO gemaakte afspraken - Ja

Aanduidingen

Naast de ligging binnen een structuur kan er ter plaatse van de ontwikkeling sprake zijn van een aanduiding. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen een aanduiding gelden aanvullende bepalingen. Voor de betreffende bepalingen verwijzen wij u naar de betreffende artikelen die in dat geval aan de orde zijn. Veelal gaat het om een verantwoording op welke wijze rekening is gehouden met de specifieke waarde of functie binnen dat gebied. In andere gevallen kan het stellen van nadere regels aan de orde zijn.

- Geen aanduiding van toepassing

Kwaliteitsverbetering

- Kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing.

Wettelijk vooroverleg afgerond

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u het e-formulier ingevuld.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Wij benadrukken hierbij dat de bepalingen in de Verordening ruimte 2014 onverkort van kracht blijven. Zo zal elke ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel een positieve bijdrage moeten leveren aan bescherming en ontwikkeling van aanwezige waarden en zal elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moeten gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor stedelijke ontwikkelingen, ook in bestaand stedelijk gebied zal in het plan een verantwoording moeten worden opgenomen over het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Een aantal elementen uit de Ladder hebben een plaats in de Verordening ruimte 2014. Daarnaast vragen wij uw specifieke aandacht voor de toepassing voor de overige elementen van de 'Ladder'. Wij verwijzen u daarom naar de handreiking 'Ladder van duurzame verstedelijking' van het ministerie van Infra structuur en Milieu.

Veelal zijn over de kwaliteitsverbetering en de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking afspraken gemaakt in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Bovendien kan het zijn dat op basis van een aanduiding zoals deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte 2014 een nadere verantwoording vraagt. Wij verzoeken u nadrukkelijk daar rekening mee te houden.

In het kader van het ontwerpplan zullen wij, in die gevallen waar dat nodig is, gelet op provinciale belangen een zienswijze indienen.

Hoewel het vooroverleg voor dit plan is afgerond, verzoeken wij u dit ingevulde formulier bij de aanmelding van het ontwerpplan mee te sturen of het e-formulier opnieuw in te vullen wanneer wijzigingen in het ontwerpplan daartoe aanleiding geven.

Invaldatum inventarisatie

26-05-2015

Ik verklaar dat het formulier naar waarheid en volledig is ingevuld.



Dit formulier is verstuurd op 26-05-2015