

Toelichting

bestemmingsplan “Wernhoutseweg 26 te Zundert”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2021-09-28
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPwernhoutseweg26-VS01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: Bestemmingsplan
“Wernhoutseweg 26 te Zundert”

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Projectnummer: 192000

Rapportnummer: 192000.01

Datum: 28 september 2021

Status: Vastgesteld

Ontwerp: 04 april 2021

Definitief: 28 september 2021

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Beschrijving plangebied	8
2.3	Ruimtelijke structuur	9
2.4	Functionele structuur	9
2.5	Verkeer en parkeren	10
2.6	planlocatie	11
Hoofdstuk 4	Planuitgangspunten.....	12
4.1	Stedenbouwkundige opzet	12
4.2	Ruimtelijke structuur	12
4.3	Beeldkwaliteit Architectuur	14
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Europees- en rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 5	Milieu- en overige aspecten.....	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	34
5.3	Wegverkeerslawaaï	36
5.4	Hinder en bedrijven	39
5.5	Bodem.....	40
5.6	Luchtkwaliteit.....	41
5.7	Water	42
5.8	Ecologie.....	44
5.9	Externe Veiligheid	45
5.10	Kabels en leidingen	49
5.11	Toetsing besluit milieueffectrapportage.....	49
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Algemene toelichting verbeelding	51
6.3	Algemene toelichting regels.....	51
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Afzonderlijke bijlagen:

1. Vooroverlegreacties Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West-Brabant
2. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, VL.2072.R01_rev1, 8 maart 2021
3. Ecologische quickscan, Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, rapportnummer 2010-1, 19 oktober 2020
4. Verkennend Bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering B.V., rapportnummer 2410.44.201.r1, 10 december 2020
5. Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Transect Archeologisch Onderzoek en Advies, Rapportnummer 3088, d.d. 23 februari 2021
6. Standaard advies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2020
7. Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Zundert
8. Aanmeldnotitie, (vormvrije) M.e.r.-procedure Wernhoutsweg 26
9. Nota van Zienswijze, gemeente Zundert

Hoofdstuk 1 Inleiding

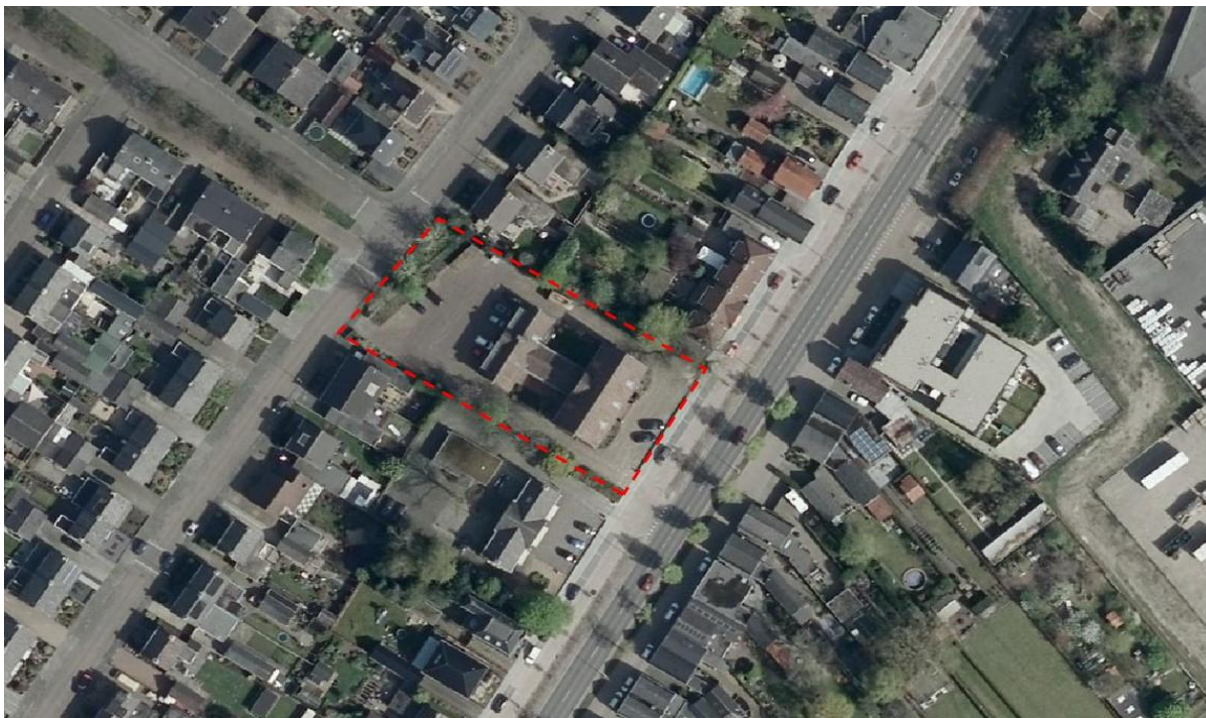
1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van de locatie Wernhoutseweg 26 te Zundert is momenteel een kantoorpand aanwezig. De locatie is in de volksmond bekend als het terrein van de 'Groko' en als de oude Marechaussee kazerne. Momenteel is er geen kantoor gevestigd in het pand. Om leegstand van gebouwen te voorkomen en gelet op de toekomst en de huidige vraag naar kantoorruimte in de kern Zundert is het voornemen om de locatie te ontwikkelen voor woningbouw. Het voornemen is om in het voorste bestaande hoofdgebouw, zes appartementen te vestigen en achter dit gebouw in de vorm van twee nieuwe zijvleugels, tien grondgebonden levensloopbestendige woningen op te richten. De beoogde ontwikkeling in het plangebied aan de Wernhoutseweg 26 te Zundert omvat een inbreidingsplan aan de rand van het centrumgebied van Zundert.

Op de planlocatie vigeren de bestemmingsplannen 'Woongebieden Zundert', 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen' en 'Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten'. Het is binnen de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk om het aantal wooneenheden op de planlocatie uit te breiden.

In totaal omvat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling het realiseren van zes appartementen en tien grondgebonden levensloopbestendige woningen. De gemeente heeft in haar collegevergadering besloten om medewerking te verlenen aan het bovenstaand initiatief. Het realiseren van de appartementen en de grondgebonden woningen past niet rechtstreeks in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse dient te worden herzien door middel van een bestemmingsplanprocedure. 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 partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

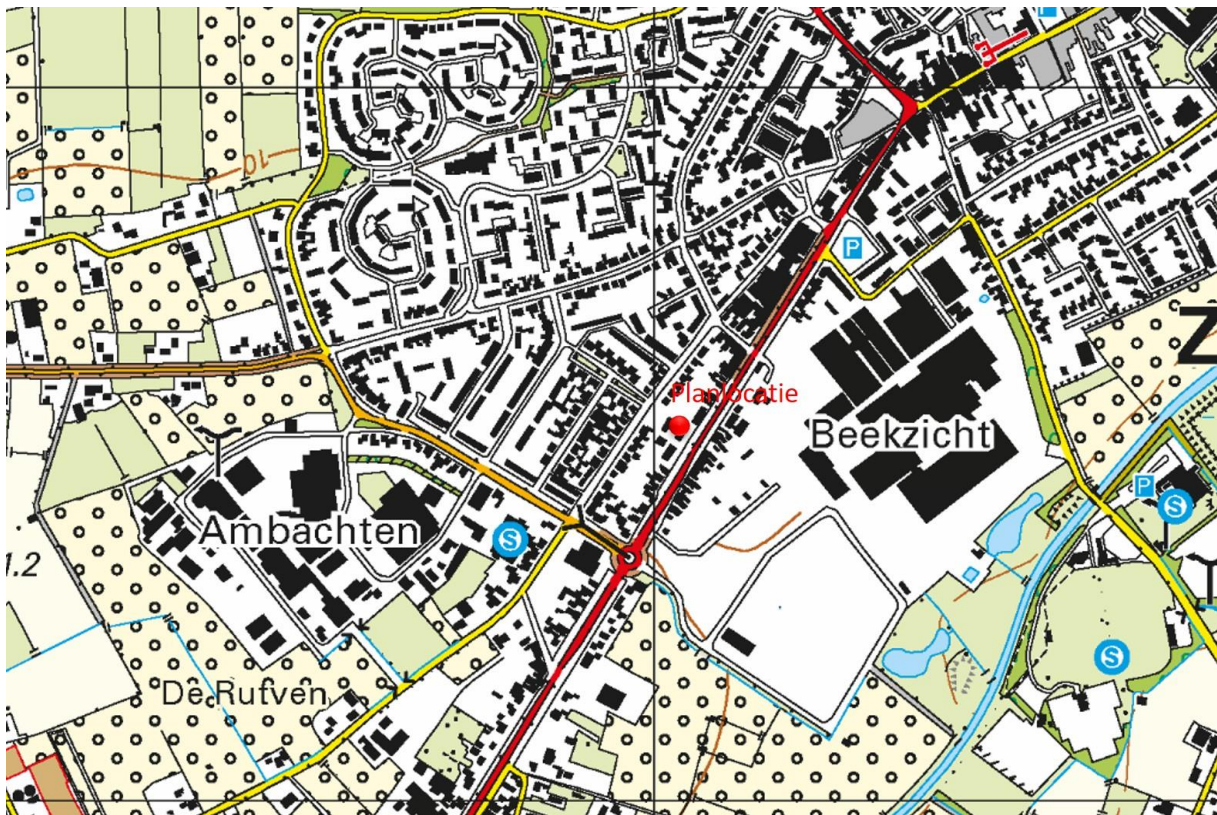
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de rand van het centrum van Zundert, ingeklemd tussen de Wernhoutseweg en de Fazantstraat. De Fazantstraat heeft ter plaatse van de planlocatie een aftakking naar de Pauwstraat. Zundert

maakt deel uit van de gemeente Zundert, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De Wernhoutseweg, opgaande in de Molenstraat, is de hoofdstructuurdrager van de kern Zundert. De Fazantstraat is een lokale verbindingsweg. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie K, nummer 5598. In figuur 1 en 2 wordt het plangebied en de locatie aangegeven.



Figuur 2: Topografisch kaart met daarop de locatie aangemerkt

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Woongebieden Zundert', 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen' en 'Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten' van kracht. Het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' is op 25 november 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Zundert. Het 'Paraplubestemmingsplan Woningaantallen komplannen' is op 27 juni 2017 vastgesteld. Ook dit bestemmingsplan is onherroepelijk in werking getreden. Het 'Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten' is op 24 april 2014 vastgesteld.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Wernhoutseweg 26 te Zundert' is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.0879.BPwernhoutseweg26-CO01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvoi. De verbeelding legt de verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart aanwezig zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:500.

Regels

De regels bevatten juridische regeling betreffende het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels. De regels worden conform landelijke richtlijnen SVBP2012 en IMRO2012 toegepast en het gemeentelijk handboek.

Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichtte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit maken van de toelichting.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de omschrijving van het project. De toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 van de onderbouwing wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van het plangebied relevant is. De relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van geluid, bodemgesteldheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie beschreven. In hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de historische situatie en de bestaande situatie. De bestaande situatie wordt zoals ruimtelijk als functioneel geanalyseerd. Daarna wordt kort ingegaan op de verkeersstructuur en het parkeren.

2.2 Beschrijving plangebied

2.2.1 Algemeen

De planlocatie is gelegen aan de rand van de kern Zundert, ingeklemd tussen de Wernhoutseweg en Fazantstraat. De gemeente Zundert, gelegen in de provincie Noord-Brabant, bestaat uit vijf kernen. Zundert vormt de grootste kern van de gemeente. 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.



Figuur 3: Topografische kaart omstreeks 1925

2.2.2 Ontstaansgeschiedenis

De historische kern van Zundert wordt gevormd door de lintbebouwing in de Molenstraat. Door de verbetering van de weg Breda – Antwerpen vanaf 1750 heeft het dorp zich ontwikkeld als een straatdorp. De hoofdzakelijke lineaire ontwikkeling langs de hoofdweg is tot op de dag van vandaag nog duidelijk af te lezen. Het vormt de drager voor het dorp als belangrijke ontsluitingsweg waaraan nagenoeg alle voorzieningen, winkels en horeca zijn gesitueerd en tevens beeldbepalend voor de kern door de vele historische bebouwing.

De locatie Wernhoutseweg 26 is in de volksmond vooral bekend als het terrein van de 'Groko' en als de oude Marechaussee kazerne. De bebouwing op de locatie is de laatste jaren vooral in gebruik geweest als kantoorpand.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

De Wernhoutseweg bestaat voor een groot gedeelte nog uit karakteristieke historische lintbebouwing. De bebouwing is zeer divers waarbij ieder pand zijn eigen karakteristiek kent. Door het overwegend historisch karakter van de bebouwing kent het gebied toch een grote mate van samenhang die beeldbepalend is binnen de kern. Op circa 140 meter afstand is het open terrein van CLTV Zundert gelegen. De bouwhoogte aan de Wernhoutseweg varieert hoofdzakelijk tussen twee en drie bouwlagen met kap. Het gebied kent een grote diversiteit, zowel in dakvorm, nokrichting en kleurgebruik. Het materiaalgebruik varieert ook, maar in de meeste gevallen zijn de gebouwen met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking.

Aan de achterzijde grenst de planlocatie aan de Fazantstraat. De Fazantstraat maakt onderdeel uit van de aangrenzende woonwijk. Zowel vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen zijn in deze wijk gesitueerd. De bouwhoogte bestaat in deze wijk voornamelijk uit twee bouwlagen met kap. Ook hier bestaan de gebouwen voornamelijk uit baksteen en hebben de woningen dakpannen als dakbedekking.

2.3.2 Groenstructuur

In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse kleine groenelementen te vinden. Langs beide zijde van de Wernhoutseweg is een bomenrij gesitueerd. Op de planlocatie zelf bevindt zich voornamelijk groen in de vorm van struikgewas, dit groen heeft geen waarde. Verder zijn het hier en daar de groenperkjes en tuinpercelen van omliggende woningen die het groen in de omgeving bepalen.

2.4 Functionele structuur



Figuur 4: Overzicht functionele structuur

2.4.1 Wonen

In het centrum aan de Wernhoutseweg zijn veelal in de onderste plint winkels of horeca gevestigd met daarboven appartementen. Daar tussenin zijn grondgebonden woningen gevestigd. Aan de achterzijde van de planlocatie aan de Fazantstraat is een woonwijk met vooral vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen gevestigd.

2.4.2 Maatschappelijke voorzieningen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen maatschappelijke functies gevestigd. De dichtstbijzijnde maatschappelijke functies zijn voornamelijk gevestigd in het centrum gebied van de kern Zundert aan de Molenstraat. Denk hierbij aan het Cultureel centrum Zundert en het Vincent van GoghHuis. Daarnaast is aan de Wildertsedijk het sportpark gelegen waaraan Voetbalvereniging Zundert en Zwembad De Wildert zijn gevestigd.

2.4.3 Detailhandel, horeca en bedrijven

In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse winkels, horeca en bedrijven aanwezig. Aan de overzijde van de planlocatie aan de achterzijde van de woningen aan de Wernhoutseweg is het bedrijventerrein Beekzicht gevestigd. Op dit bedrijventerrein zijn diverse bedrijven gevestigd in diverse sectoren waaronder CLTV Zundert en Ardo B.V.

Daarnaast zijn in de omgeving aan de Wernhoutseweg onder andere een cafetaria, café, slagerij, bakkerij en bouwkundig tekenbureau gevestigd. Op de functiekaart (figuur 4) is met oranje en paars aangegeven, waar de functie 'bedrijf' en 'gemengd' aanwezig is.

2.5 Verkeer en parkeren

2.5.1 Verkeersstructuur

In figuur 5 is de verkeersstructuur van de kern van Zundert weergegeven. Met oranje zijn de hoofdontsluitingen weergegeven, met rood zijn de (lokale) ontsluitingswegen aangegeven. De Wernhoutseweg vormt een van de hoofdontsluitingswegen van Zundert. Aan de achterzijde van de planlocatie grenst de Fazantstraat met een aftakking naar de Pauwstraat.

2.5.2 Parkeren

In de kern Zundert vindt het parkeren, zowel plaats op eigen terrein als aan de openbare weg. Rondom het plangebied zijn verschillende parkeerplaatsen aanwezig.

2.5.3 Openbaar Vervoer

Vanuit Zundert rijdt de buslijn 115 via Rijsbergen naar Breda. En er rijden twee buurtbuslijnen: lijn 220 van Klein Zundert, Zundert Achtmaal, Schijf naar Roosendaal en lijn 225 van Zundert, Rijsbergen naar Etten-Leur.



Figuur 5: Verkeersstructuur kern Zundert

2.6 planlocatie



Figuur 6: Foto's planlocatie

Het perceel (ZDT K 5598) heeft een oppervlakte van circa 2.443 m². In de huidige situatie staan twee gebouwen met een verbidingsstuk, met een totaal oppervlakte van circa 432 m². Het gebouw oriënterend op de Wernhoutseweg bestaat uit twee bouwlagen met kap, het andere gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap. Het pand dateert uit circa 1930.



Figuur 7: Overzicht bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Planuitgangspunten

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Het doel van het stedenbouwkundige ontwerp is het inpassen van de woningen in de omgeving. Om dit te bewerkstelligen dient een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd te worden. De uitgangspunten voor het stedenbouwkundige ontwerp zijn als volgt:

- inpassen in de huidige ruimtelijke structuur;
- behouden van het dorps karakter;
- voldoende parkeergelegenheid;
- overzichtelijke verkeerssituatie creëren;
- een goed woon- en leefklimaat.

In het plan wordt gebruik gemaakt van de woningtypologie: gestapeld en grondgebonden.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Verkaveling en programmering



Figuur 8: Verkaveling Wernhoutseweg 26

De beoogde ontwikkeling in het plangebied aan de Wernhoutseweg 26 te Zundert omvat een inbreidingsplan aan de rand van het centrumgebied van Zundert. Het plangebied is gelegen tussen de Wernhoutseweg en de Fazantstraat. Ter plaatse van de locatie Wernhoutseweg 26 te Zundert is momenteel een kantoorpand aanwezig. De locatie is in de volksmond bekend als het terrein van de 'Groko' en als de oude marechaussee kazerne. Gelet op de toekomst en de huidige vraag naar kantoorruimte in de kern Zundert is het voornemen om de locatie te ontwikkelen voor woningbouw.

De locatie Wernhoutseweg 26 heeft een oppervlakte van circa 2.443 m². De bestaande bebouwing (432 m²) wordt voor een gedeelte gesaneerd. Het voorste gebouw, georiënteerd op de Wernhoutseweg, blijft behouden, het tussenlid en achterste gebouw worden gesaneerd.

Het voorste gebouw blijft behouden en wordt omgebouwd tot zes appartementen. Het gebouw wordt als volgt ingedeeld: twee appartementen op de begane grond, twee appartementen op de eerste verdieping en twee appartementen op de derde bouwlaag, onder de kap. De oppervlakte van de appartementen variëren van circa 70 – 85 m²

Aan het voorgenoemde gebouw worden twee zijvleugels gebouwd, bestaande uit één bouwlaag met kap. Door het oprichten van de zijvleugels ontstaat er een binnenplaats(tuin), die bereikbaar is vanuit de Fazantstraat. De binnenplaats wordt ingericht met een gezamenlijk tuin. De bergingen voor de appartementen worden geïntegreerd in de zijvleugels, en zijn bereikbaar via het terrein grenzend aan de Wernhoutseweg, waar ook parkeerplaatsen zijn voorzien.

De appartementen op de begane grond hebben een buitenruimte grenzend aan de binnenplaats. In de zijvleugels worden tien levensloopbestendige woningen voorzien, met een grondoppervlakte van circa 80 m². Deze woningen zijn bereikbaar via de binnenplaats en via de zijdelingse perceelsgrenzen. Aan de binnentuinen grenzen de buitenruimtes voor de woningen. Tevens worden er parkeerplaatsen voorzien aan de Fazantstraat.

3.2.2 Situering

Het appartementengebouw (bestaand gebouw) is met de voorgevel georiënteerd op de Wernhoutseweg. Het grondoppervlak van het appartementengebouw bedraagt circa 220 m² (exclusief bergingen). De levensloopbestendige woningen worden georiënteerd op de Fazantstraat en aan de binnenplaats(tuin). De bergingen van de levensloopbestendige woningen zijn inpandig en bereikbaar via de zijdelingse perceelsgrens.

3.2.3 Doelgroep

Voor de woningen kan een brede doelgroep worden ingezet, de doelgroep omvat voornamelijk senioren of éénpersoonshuishouden. De planlocatie is dichtbij het centrum van Zundert gelegen. De locatie biedt hierdoor een aantrekkelijk woonmilieu voor senioren. Daarnaast kan de gezamenlijke tuin een ontmoetingsplek zijn voor de senioren.

3.2.4 Parkeren

Voor de parkeernormen zijn de normen uit de 'Nota Parkeernormen 2020' gebruikt. Uitgangspunten voor de parkeernorm zijn 'rest bebouwde kom'.

Tabel 1: Parkeernormen

Parkeren naar stedelijkheidsgraad: uitgangspunten		
	Eenheid	Norm 'rest bebouwde kom'
Huur, etage, midden/goedkoop	Per woning	1.4
Huurhuis, vrije sector	Per woning	2.0

Tabel 2: Berekening benodigde aantal parkeerplaatsen

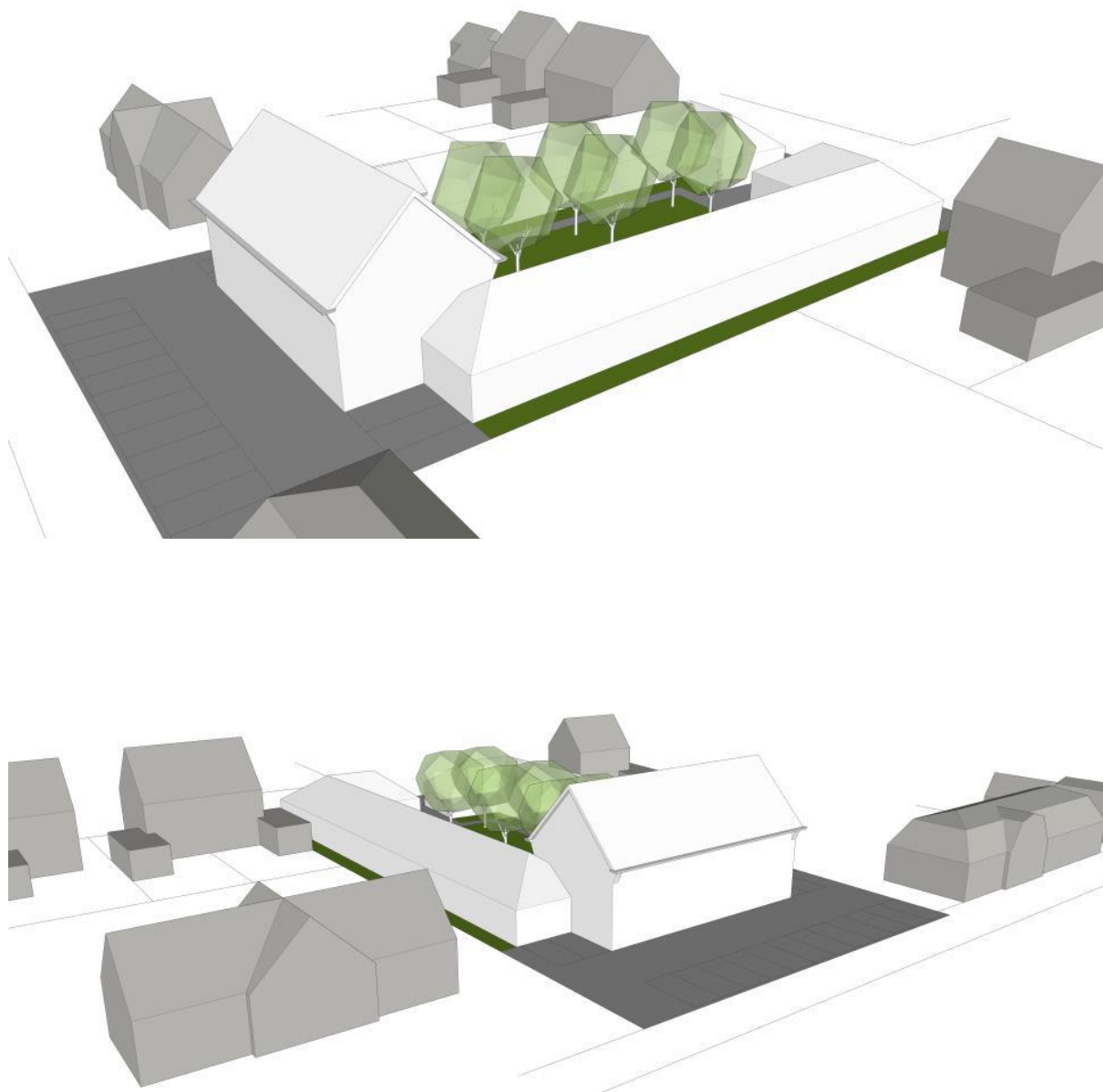
Berekening aantal benodigde parkeerplaatsen naar aanleiding van de uitgangspunten			
	Aantal woningen	Norm min. aantal pp.	Totaal aantal pp.
Huur, etage, midden/goedkoop	6	1.4	8.4
Huurhuis, vrije sector	10	2.0	20
Totaal			28.4 pp = 29 pp

Uit bovenstaande tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Dit betekent dat er minimaal 28,4 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Op het perceel is ruimte om te voorzien in maximaal 28 parkeerplaatsen. Hiermee wordt niet geheel voldaan aan de minimale parkeernorm. Echter is de doelgroep op de locatie senioren en eenpersoonshuishoudens, hierop zijn de woningen ook ingericht. Deze doelgroep beschikt vaak maar over 1 of geen auto. Het aantal parkeerplaatsen wordt voor dit initiatief voldoende geacht.

3.3 Beeldkwaliteit Architectuur

3.3.1 Bouwvorm

Het hoofdgebouw dient een enkelvoudige massa te zijn. De zijvleugels zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte van de zijvleugels bedragen respectievelijk maximaal 3.5 en 7 meter. Deze hoogtes passen bij ondergeschikte bouwonderdelen. Binnen het bebouwingslint zijn de goot- en bouwhoogtes afwisselend.



Figuur 9: Impressie bouwmassa

3.3.2 Architectuurstijl

De inspiratie voor de architectuurstijl van het gehele project wordt gebaseerd op het aanwezige voorste hoofdgebouw op de planlocatie Wernhoutseweg 26. De oorspronkelijke functie van het gebouw was een marechaussee kazerne waar aanvankelijk een kantoorruimte in kwam. Het bestaande hoofdgebouw heeft een statig karakter. De oorspronkelijke gevel is in de loop van de jaren goed intact gebleven. Bij de nieuwe planontwikkeling blijft het oorspronkelijke uiterlijk van het gebouw behouden. Het bestaande hoofdgebouw krijgt een nieuwe woonfunctie in de vorm van 6 appartementen.

De architectuur van de nieuwe te bouwen zijvleugels wordt gebaseerd op het aanwezige voorste hoofdgebouw. Door deze nieuwe zijvleugels de zelfde architectuurstijl als het oorspronkelijke gebouw te geven vormt het een geheel. In figuur 10 zijn wat referentie beelden weergegeven voor het concept van de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.



Figuur 10: Beeldkwaliteit Architectuur (referentie)

3.3.3 Materiaal- en kleurgebruik

De nadruk moet liggen op een beheerst en evenwichtig kleurgebruik, er moet zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de eigen kleur van de toegepaste materialen. Het gebruik van signaalkleuren is niet acceptabel. Er moet hoofdzakelijk traditionele materialen worden toegepast zoals baksteen, (gebakken) dakpannen, hout, beton en natuursteen.

Daarnaast zal er een inspanning plaats vinden om het nieuwe pand duurzamer te ontwikkelen dan wettelijk verplicht is. Zo zal onder andere gebruik gemaakt worden van duurzame materialen en installaties.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de planlocatie aan Wernhoutseweg 26 opgenomen.

4.2 Europees- en rijksbeleid

4.2.1 *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 wordt 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 de planlocatie.

4.2.2 *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 zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;

- primaire waterkeringen buiten het kunstfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond Rijkswaarswegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

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

4.2.3 *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.

4.2.4 *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.

4.2.5 *Archeologie*

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. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2021 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente Zundert de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologiekaart op te stellen, samen met de Nota Archeologie en de bijbehorende verordening. Zie verder paragraaf 4.4.7.

4.2.6 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

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

Watertoets

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

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2010 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 5.7 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie.

4.2.7 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming (1 januari 2017).

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De wet natuurbescherming biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse dieren en planten in Nederland.

De nieuwe Wet natuurbescherming regelt niet alleen de 'ruimtelijke ingrepen', maar ook de andere onderwerpen zoals overig bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, klacht en beheer en schadebestrijding. Een verandering ten opzichte van de oude Natuurbeschermingswet 1998 is dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is enkel nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

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

Het aspect ecologie wordt in paragraaf 5.8 verder uiteen gezet.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2022 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdoggaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, Partiële herziening 2014

Op 2 juli 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd 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 vijf 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. Ordenen
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

Uit figuur 11 blijkt dat het plangebied gelegen is in het stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.



Figuur 11: Uitsnede Structuurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

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

De provincie wil het volgende bereiken:

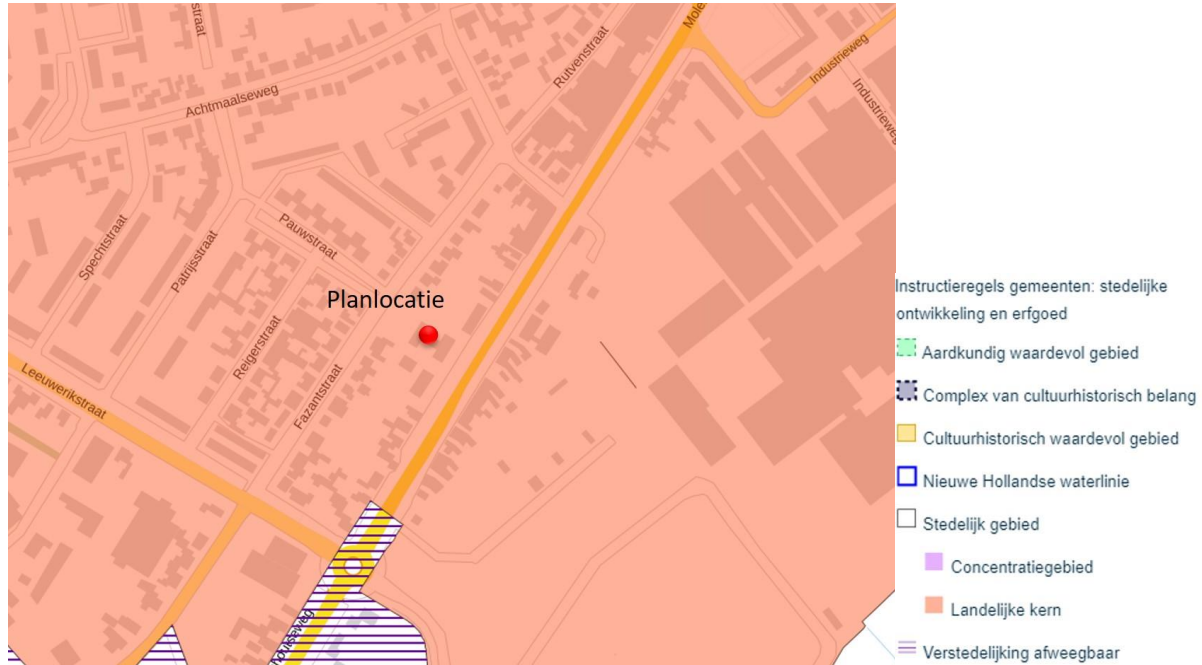
1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

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

Het beoogde plan past in de beleidslijnen van de SVRO. Het beoogde plan omvat het realiseren van zes appartementen en tien levensloopbestendige woningen in het centrum van Zundert, welke worden geïntegreerd in de bestaande stedelijk structuur. Hierbij is sprake van zorgvuldige ruimte gebruik. Daarnaast wordt het plan opgericht voor de eigen woningbehoefte van de gemeente Zundert.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant



Figuur 12: Uitsnede van de kaart behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.

In figuur 12 is een uitsnede van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie. Uit de uitsnede van de kaart blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Stedelijk gebied – Landelijke kern' met daarbij de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Teeltgebied Zundert'. De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Teeltgebied Zundert' beschrijven nadere regels voor agrarische bedrijven, deze nadere regels zijn niet van toepassing op voorliggend initiatief.

Op de planlocatie wordt in het bestaande hoofdgebouw aan de Wernhoutseweg zes appartementen gerealiseerd. Daarnaast worden in twee nieuw te bouwen zijvleugels aan het hoofdgebouw tien grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Het initiatief wordt opgericht binnen het stedelijk gebied en vervangt voor een gedeelte (aan de achterzijde) een bestaand gebouw. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waaraan gehouden moet worden bij de ontwikkeling van bovenstaand initiatief. De ontwikkeling binnen het plangebied kan binnen de Interim omgevingsverordening onderverdeeld worden in twee onderdelen. Dit zijn de onderdelen 'Woningprogramma planlocatie' en 'algemene regels'. Hieronder wordt elk onderdeel getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Onderdeel 1: Woningprogramma planlocatie

Voor een stedelijke ontwikkeling zijn er de twee werkingsgebieden 'Stedelijk gebied', met een onderverdeling in stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied, en 'Verstedelijking afweegbaar' opgenomen. Bij een stedelijke ontwikkeling is het uitgangspunt dat eerst de mogelijkheden in het 'Stedelijk gebied' worden benut. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in het 'Stedelijk gebied' onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt gerealiseerd. De planlocatie Wernhoutseweg is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' met de onderverdeling 'kernen in landelijk gebied'.

Het initiatief betreft een herontwikkelingslocatie waarbij tien grondgebonden levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd en zes appartementen in het bestaande hoofdgebouw aan de Wernhoutseweg 26. In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied – Landelijke kern'.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit.

Plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moeten zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. De planlocatie Wernhoutseweg 26 te Zundert is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied aan de rand van het centrum van Zundert. De locatie betreft een herontwikkelingslocatie. Het achterste gedeelte van de bestaande bebouwing op de planlocatie wordt gesloopt. Het bestaande historische hoofdgebouw blijft behouden. In dit hoofdgebouw worden zes appartementen opgericht. Aan de achterzijde wordt, in de vorm van twee vleugels aan het hoofdgebouw, tien nieuwe aaneengebouwde grondgebonden levensloopbestendige woningen opgericht. De ontwikkeling bevordert hierdoor de ruimtelijke kwaliteit door het transformeren van een verouderde stedelijke kantoorlocatie naar een nieuwe woonlocatie. Daarnaast is er sprake van zorgvuldig

ruimtegebruik van de planlocatie. Er wordt ingespeeld op de vraag naar levensloopbestendige woningen in de kern van Zundert dichtbij het centrum.

De stedelijke ontwikkeling 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.

Regionale afspraken

Het onderzoek naar de behoefte van woningen wordt door de provincie Noord-Brabant strak geregisseerd. Dit is verankerd in Afdeling 5.4 'Regionaal samenwerken' van de Interim omgevingsverordening. In Afdeling 5.4 is bepaald dat er ten minste tweemaal per jaar een regionaal omgevingsoverleg plaats vindt tussen Gedeputeerde Staten, gemeenten, regio's en waterschappen. De gemeente Zundert is ingedeeld bij de regio West-Brabant. Volgens de Afdeling 5.4 'Regionaal samenwerken' plegen de deelnemers aan het RRO regionale afstemming en maken afspraken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen; informeren elkaar over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken; en hebben een monitoringssysteem waarin de voortgang van de woningbouw wordt bijgehouden.

Zundert maakt deel uit van het RRO-gebied West-Brabant (18 gemeenten) en de subregio Breda e.o. (landelijk gebied). RRO-gebied West-Brabant valt samen met het COROP-gebied West-Noord-Brabant. Dit is conform het advies uit de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van infrastructuur en Milieu. Via de RRO's geven de Brabantse gemeenten jaarlijks inzicht in hun woningbouwplannen. Hiertoe actualiseren de gemeenten jaarlijks hun 'overzicht woningbouwcapaciteiten per gemeente', kortweg de matrix genoemd. Sinds 1 december 2016 is de Regionale Agenda Wonen 2017 van toepassing, waarin de meest actuele regionale woningbouwafspraken zijn opgenomen.

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020 t/m 2035 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.900 woningen tot 2035. De groei van de woningvoorraad is de afgelopen jaren echter achter blijven lopen ten opzichte van de geprognosticeerde woningbehoefte. De regio West-Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen de regionale woningvoorraad en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2016 t/m 2025 bepaalt. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en -opgaven per gemeente opgenomen.

Regio West-Brabant						
Verhouding woningbouwopgave en -plannen 2016 t/m 2025						
Subregio Breda e.o.	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Alphen-Chaam	355	365	127	36%	127	36%
Baarle-Nassau	100	306	203	203%	197	197%
Breda	8.275	7.652	5.803	70%	5.803	70%
Drimmelen	875	1.017	465	53%	342	39%
Etten-Leur	1.375	1.500	921	67%	921	67%
Geertruidenberg	630	638	280	44%	256	41%
Oosterhout	1.900	2.806	1.471	77%	1.420	75%
Zundert	755	811	298	39%	298	39%
Subtotaal	14.265	15.095	9.568	67%	9.364	66%

Figuur 13: Woningbouwopgaven en plancapaciteiten gemeenten 2016 t/m 2025

Voor de gemeente Zundert wordt de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen bepaald op 755 woningen t/m 2025. Ten tijde van het opstellen van de Regionale Agenda Wonen, waren 298 woningen opgenomen binnen

de harde plancapaciteit van de gemeente Zundert. Dit betekent dat 39% van het vereiste aantal woningen is opgenomen binnen een bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan kan worden gesteld dat er ruimte is voor de ontwikkeling van zestien extra wooneenheden (zes appartementen en tien grondgebonden woningen) op de planlocatie in de kern van Zundert.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Provincie Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatieve regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom streeft de provincie naar duurzame verstedelijking.

Binnen de ontwikkeling op de planlocatie wordt aandacht besteed aan energietransitie (de woningen worden gasloos gerealiseerd en er wordt gestreefd naar het bouwen van duurzame woningen met een Energielabel A), en klimaatadaptatie. De planlocatie bestaat nu uit een volledig verhard terrein. Door het realiseren van een centrale binnentuin op de planlocatie wordt aandacht besteed aan het verminderen van verharding wat ten goede komt voor de opvang van regenwater in het plangebied, en daarnaast een toename van groen in de openbare ruimte. Door de realisatie van de duurzame woningen, het groen en de afname van verharding in het plangebied wordt ingespeeld op diverse duurzaamheidsthema's waaronder hittestress en gezondheid.

Onderdeel 2 Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie;

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik:

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro)

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. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame ontwikkeling). Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder vastgesteld. 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 meerdere vragen die achter elkaar worden doorlopen.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie Wernhoutseweg 26 betreft het ontwikkelen van maximaal 16 nieuwe wooneenheden ten opzichte van de bestaande situatie. Hier is sprake van een stedelijke ontwikkeling, de ontwikkeling is hierdoor ladderplichtig.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De ontwikkeling op de planlocatie is nieuw.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voor het onderzoek naar de woonbehoefte is gekeken naar de behoefte in de relevante regio. In Noord-Brabant maken gemeenten afspraken over de woonprogrammering, samen met de provincie. Dit systeem zorgt ervoor dat er in principe geen planoverschotten ontstaan. In de RRO-regio's wordt hieraan verder invulling gegeven met een Regionale Agenda Wonen. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat de woningbouwopgave per gemeente in kaart is gebracht. Daarnaast is de plancapaciteit per gemeente in beeld gebracht, waardoor snel inzichtelijk is of er sprake is van een bepaalde behoefte in een gemeente of grotere regio. In het landelijk gebied van de subregio Breda en omstreken mogen krachtens de woningbouwprognose in de periode tot en met 2040 in totaal nog 2.930 woningen worden gebouwd. Die woningen moeten dus verdeeld worden over de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Drimmelen, Geertruidenberg en Zundert.

Uit de RRO van de regio West-Brabant blijkt dat er nog ruimte is voor woningbouw. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie Wernhoutseweg 26 omvat 10 grondgebonden woningen en 6 appartementen. Uit de Regionale Agenda wonen blijkt dat de subregio Breda e.o. hun plannen met elkaar afstemmen door ambtelijk overleg over volkshuisvesting. Met betrekking tot de ontwikkeling van maximaal 16 woningen op de planlocatie Wernhoutseweg 26 kan gesteld worden dat deze regionaal is afgestemd en goedgekeurd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant. Het plan bestaat uit de ontwikkeling van woningen in diverse categorieën en uit onderzoek blijkt dat de behoefte aan dit soort woningen in de kern van Zundert aantoonbaar is. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie sluit hierop aan, waarbij voldaan kan worden aan de woonbehoefte binnen de regio. Het initiatief wordt vanuit de kwalitatieve en kwantitatieve afwegingen passend geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

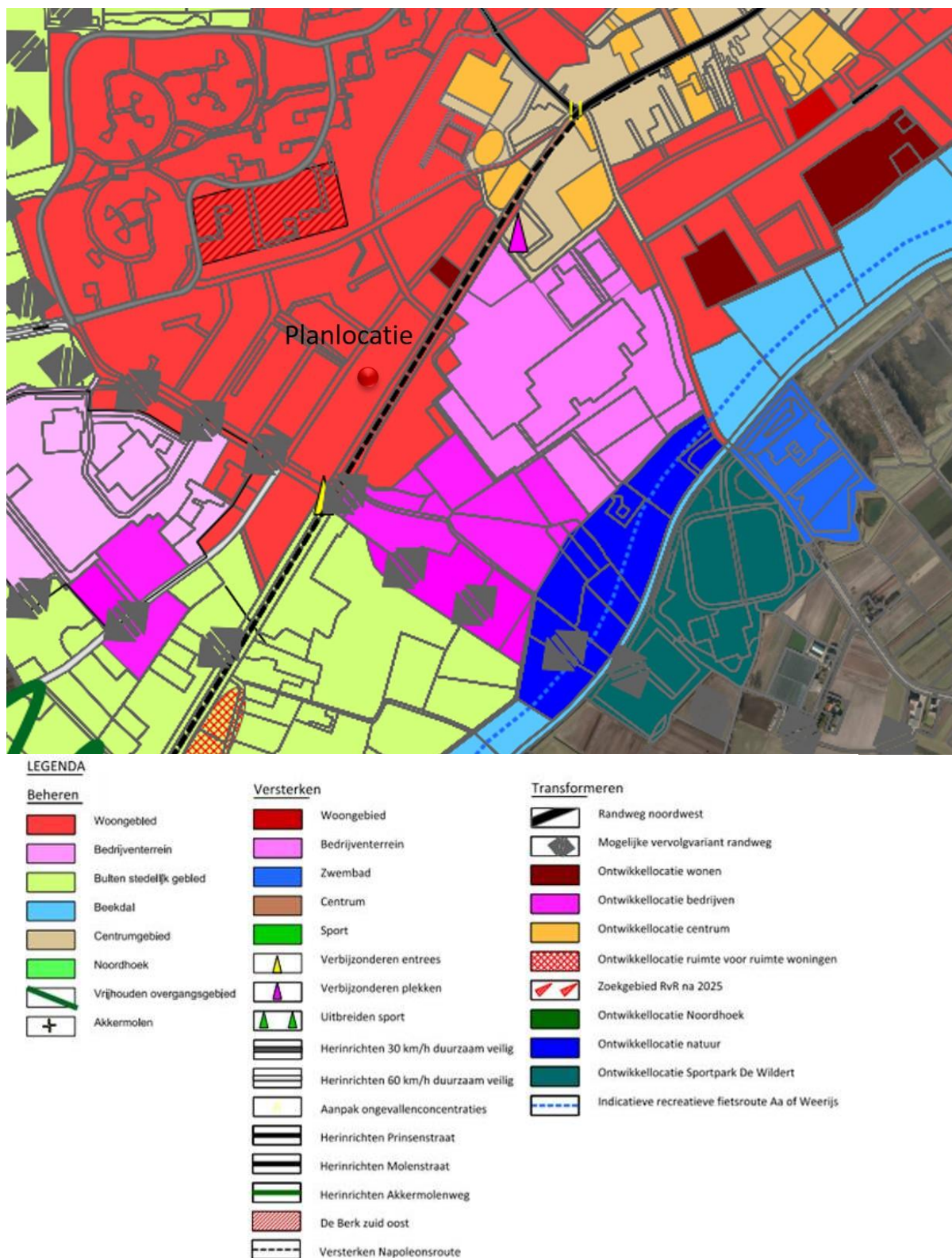
Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als een woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. De herontwikkeling aan de Wernhoutseweg 26 is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Kern Zundert 2025



Figuur 14: Uitsnede structuurvisiekaart Structuurvisie Kern Zundert 2025

Voor de kern Zundert is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern Zundert tot 2025. Om als

gemeente sturing te kunnen geven aan ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen in Zundert, is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken goed in beeld te krijgen. De structuurvisie is een integraal document, waarbij ruimtelijke, programmatische en planeconomische aspecten in direct verband met elkaar worden gebracht. De visie van Zundert is vertaald in een structuurvisiekaart.

In figuur 14 is een uitsnede van de structuurvisie ter plaatse van de locatie Wernhoutseweg 26 weergegeven. De legenda van de structuurvisiekaart geeft inzicht in de acties die in de kern Zundert zullen worden uitgevoerd om de structuurvisie te realiseren. De legenda is opgebouwd aan de hand van drie hoofdgroepen, te weten: beheren, versterken en transformaties. De locatie Wernhoutseweg 26 ligt binnen de hoofdgroep 'Beheren - Woongebied' binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij 'Beheren' gaat het om gebieden die in grote lijn hun huidige vorm, inrichting en functie behouden en waar de gemeente zich blijvend zal inspannen om de ruimtelijk visuele en ruimtelijk functionele structuur op een kwalitatief goed niveau te behouden door middel van beheerstrategieën

Het bestaand stedelijk gebied van de kern Zundert is ontstaan door uitbreidingen met voornamelijk woonbebouwing aan de historische lintbebouwing. Iedere uitbreiding heeft zo zijn eigen karakter, kenmerkend voor de periode waarin ze zijn gerealiseerd. De planlocatie Wernhoutseweg 26 is gelegen aan historische lintbebouwing.

De opgave voor het bestaand stedelijk gebied ligt met name in het beheren van de bestaande situatie en daar waar mogelijk het versterken ervan. Voor locaties die door het gebruik ervan niet gewenst zijn en/of waarbij een (her-)ontwikkeling van de locaties een kwaliteitsverbetering inhouden, is het wenselijk dat deze locaties getransformeerd worden.

Visie voor 2020

Het bestaand stedelijk gebied is versterkt met diverse woningbouwontwikkelingen welke stedenbouwkundig goed zijn ingepast. Ook voor de komende periode staan nieuwe (woning-)bouwontwikkelingen op de rol. De woningbouwontwikkelingen van afgelopen decennia hebben een positieve bijdrage geleverd aan de evenwichtige opzet van de huizenmarkt. Voor iedere doelgroep is een passend huis beschikbaar. Daarbij is bij hergebruik of vernieuwing (na functieverlies) van gebouwen rekening gehouden dat deze passen in een rustig woonmilieu.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Wernhoutseweg 26 sluit aan op de visie voor het bestaand stedelijk gebied. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling geeft kwaliteit aan het lint, het beoogde gebouw past qua maat, schaal en architectonisch in de lintbebouwing. Daarnaast blijft een historisch pand aan het lint behouden en van een passende nieuwe functie voorzien.

4.4.2 Woonvisie Zundert 1.0

Op 15 maart 2016 is de Woonvisie Zundert 1.0 vastgesteld. In de woonvisie wordt het woonbeleid van de komende jaren weergegeven. Het is als gemeente geen verplichting een woonvisie te hebben. Wel heeft de gemeente de grondwettelijke opdracht goed wonen te bevorderen en is dus verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid; haar volkshuisvestelijke taak.

In de Woonvisie 1.0 is voor de periode 2015-2018 de volkshuisvestelijke lijn uitgezet. De ervaringen uit 2016 en de lokale gevolgen van de nieuwe Woningwet zullen in het voorjaar van 2017 aan de gemeenteraad worden teruggekoppeld waarna in de zomer van 2017 de Woonvisie Zundert 2.0 ter vaststelling wordt aangeboden. De Woonvisie 2.0 borgt enerzijds het lokale woonbeleid en is anderzijds afgestemd op de actuele effecten van de Woningwet en de regionale afspraken.

De centrale ambities; ***Levendige kernen voor oud en jong; Woningbouw met kwaliteit en passend bij de gemeente Zundert en Regie nemen, sturen en faciliteren***, zijn de politieke pijlers onder het woonbeleid.

De komende periode wordt 'het wonen' steeds meer gezien als een regionale opgave en wordt het van belang om voor tal van aspecten met betrekking tot het bouwen en wonen tot regionale afstemming te komen en hierover afspraken te maken. Dit draagt er toe bij dat gemeentelijke ambities en plancapaciteiten worden ingekaderd in een realistisch woningbouwprogramma en dat er – zowel kwantitatief als kwalitatief - samenhang ontstaat in planning en programmering.

Gelukkig is de woningmarkt in Zundert dermate lokaal dat er weinig concurrentie met omliggende gemeenten is. De kwantitatieve afspraken liggen vast in de matrix en de kwaliteit van plannen wordt geborgd door lokaal maatwerk op projectniveau.

De regionale lijn; meer vraag naar huurwoningen, lijkt in Zundert minder van toepassing. In Zundert kiezen veel woonconsumenten bewust voor koop, ook starters. Uit projecten waar de consument zelf kan kiezen of zij willen huren en/of kopen (Te Woon) blijkt dat men liever koopt. Dit wordt ook bevestigd door de lokale makelaardij en de corporatie.

Voor de komende periode blijft het een belangrijke opgave het planaanbod verder in balans te brengen op de (veranderende) vraag. Iets wat in de vorige woonvisie al uitgangspunt was.

Woningbouw met kwaliteit en passend bij de gemeente Zundert

De woningen die in de gemeente Zundert worden gebouwd sluiten aan op de behoefte van de bewoners en passen bij het landelijke, agrarische karakter dat de gemeente Zundert kenmerkt. Het accent ligt op het realiseren van woningen van hoge kwaliteit, die lang meegaan.

Bepaalde aandachtspunten zijn onder andere:

- Aan goede initiatieven op inbreidingslocaties altijd medewerking geven.
- Afspraken maken over 'kleiner' bouwen om het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens te faciliteren.
- Maximaal 20-25 woningen per hectare bij uitbreiding en/of maximaal 60% uitgeefbaar.
- Sturen op stedenbouwkundige beeldkwaliteit (rooilijnen breedte en hoogtelijnen en massavolumes) in een beeldkwaliteitsplan (BKP) waarbij kapvorm, architectuur, kleur, type woning flexibel/vrije keus dient te zijn.
- Onderzoeken of projecten als 'blijvend thuis in eigen huis' opgezet kunnen worden.
- Actief aanschrijven van particuliere panden die grote onderhoudsachterstand hebben. (zichtbare verpaupering).

Woningbouw per kern

Het woningbouwprogramma per kern is een dynamisch document dat jaarlijks wordt geactualiseerd en is eigenlijk de samenvatting – kwantitatief – op één overzicht. De kwalitatieve opgave wordt geborgd door lokaal maatwerk waarbij de lokale makelaardij wordt geconsulteerd. Maatwerk op locatie.

Het aantal woningen dat per kern wordt toegevoegd is een gemeentelijke bevoegdheid zolang deze binnen de regionale woningbouwafspraken blijft, zoals bestuurlijk vastgesteld in het RRO. De door Gedeputeerde Staten vastgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is daarbij de onderlegger. Alle West-Brabantse gemeente committeren zich aan deze prognose. Voor de periode 2014-2023 heeft Zundert een bandbreedte in aantallen toebedeeld gekregen van 690-795 woningen. Voor de periode tot 2030 heeft Zundert 970 eenheden toebedeeld gekregen en gaat de Provincie ervan uit dat het woning tekort volledig is ingelopen.

De planlocatie Wernhoutseweg 26 is niet als specifieke locatie opgenomen in het woningbouwprogramma. De ontwikkeling op het plangebied omvat het realiseren van zes appartementen en tien levensloopbestendige woningen. Het project sluit aan op de ontwikkelingsrichting uit de woonvisie van de gemeente Zundert en de actuele vraag naar levensloopbestendige woningen door vergrijzing.

4.4.3 Woonvisie Zundert 2.0

Op 11 juli heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zundert 2.0 vastgesteld. Deze nieuwe woonvisie volgt relatief kort op de Woonvisie Zundert 1.0 van maart 2016. De Woonvisie 2.0 moet dan ook worden gezien als een actualisering. De Woonvisie Zundert 1.0 blijft het 'kader voor uitvoering' en de Woonvisie Zundert 2.0 geeft daarnaast inzicht in de laatste ontwikkelingen. De strategieën uit de Woonvisie Zundert 1.0 blijken in de praktijk succesvol te zijn en vormen nog steeds de politieke pijlers onder het woonbeleid. Beleidsmatig zijn er dan ook geen significante wijzigingen. Wel zijn er accenten gelegd. Versie 2.0 geeft inzicht in de actualiteiten van het hier en nu en het afgelopen jaar.

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

Zundert

Nu de herinrichting van de Molenstraat vorm begint te krijgen is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzaak om actiever in te zetten op integrale (her)ontwikkeling van A-locaties in het centrum van Zundert. Dit actiever inzetten reikt van het maken van stedenbouwkundige verkenningen tot en met feitelijke realisatie. Hierbij dienen de uitgangspunten uit de centrumvisie te worden betrokken.

Het woningbouwprogramma per kern is dynamisch en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het is eigenlijk de samenvatting per kern – kwantitatief - op één overzicht. De verdeling per kern uit Woonvisie 1.0 is leidend. Uit de nieuwe behoefteprognose van de Provincie zal naar verwachting blijken dat het aantal huishoudens in gemeente Zundert tot zelfs 2035 zal toenemen.

De ontwikkeling op het plangebied omvat het realiseren van zes appartementen en tien levensloopbestendige grondgebonden woningen op een locatie aan de rand van het centrum van Zundert. Het betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie. Het project sluit aan op de ontwikkelingsrichting uit de woonvisie van de gemeente Zundert.

4.4.4 Woonvisie Zundert 2021-2025

De Woonvisie Zundert 2021-2025 is een uitwerking van het resultaat van het woningbehoefteonderzoek uit 2019, opgewerkt met de laatste inzichten vanuit stakeholders en inwoners. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat het nu nodig is om met meer aandacht te kijken naar de nieuwbouw die nu en op lange termijn wordt toegevoegd (zolang het aantal huishoudens nog groeit) en hoe de bestaande voorraad zo goed mogelijk kan worden benut om in de vraag te voorzien. Daarnaast spelen zaken zoals wonen met zorg, duurzaamheid en integrale gebiedsontwikkeling een grotere rol in de Woonvisie dan voorheen.

In deze Woonvisie worden de volgende thema's onder de aandacht gebracht:

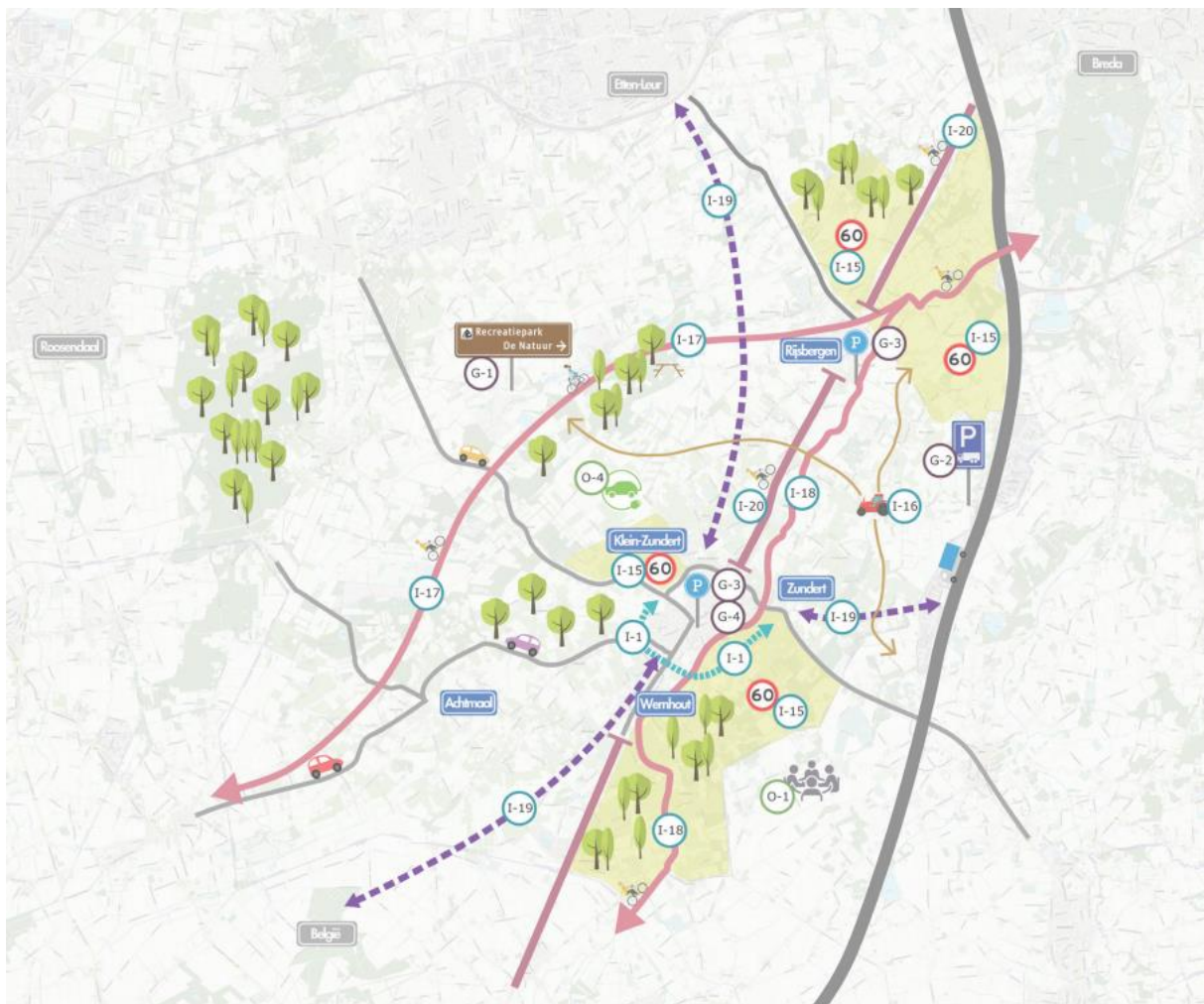
- Zundert: groen, gedreven & gemeenschapszin;
- Kwaliteit en diversiteit van de bestaande woningvoorraad;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Een realistisch, flexibel en vraaggericht planaanbod voor woningbouw;
- Wonen, zorg en welzijn;
- Kwaliteit en duurzaamheid.

De keuzes voor het beleid van de Woonvisie leiden tot strategieën en concrete acties die uitvoering zullen geven aan de beleidslijnen in de vorm van een (separaat) uitvoeringprogramma, aan de hand van vier strategieën.

- Opstellen van een woningbouwplanning van de gemeente, zodat deze in aantal (kwantitatief) en typen woningen (kwalitatief) zo goed mogelijk aansluit bij de (toekomstige) woonbehoefte. Ruimte houden voor faciliteren van toekomstbestendige kleine lokale initiatieven in alle andere kernen;
- Strategie ontwikkelen voor aanpak van de bestaande woningvoorraad om deze, samen met de nog te realiseren nieuwbouw, (in de toekomst) voorziet in de woningtypen die passen bij de woonbehoefte, inclusief verduurzaming en levensloopbestendig maken;
- Maken van prestatieafspraken met de actieve woningcorporaties en andere woningmarktpartners en initiatiefnemers om het aanbod huur en koopwoningen in verschillende prijssegmenten aan te laten sluiten bij de (toekomstige) woonbehoefte in de verschillende kernen;
- Monitoren en bijsturen.

Het woningbouwproject aan de Wernhoutseweg 26 te Zundert sluit aan bij de thema's en strategieën zoals opgenomen in de Woonvisie Zundert 2021-2025. Samen met gemeente Zundert is zorgvuldig gekeken naar de invulling van het aantal en typen woningen binnen het initiatief. Het woningbouwproject voorziet in diverse type woningen (zoals levensloopbestendig en appartementen) waarbij aangesloten wordt bij de woonbehoefte in de kern.

4.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2020-2030



Figuur 15: Toekomstbeeld mobiliteit gemeente Zundert, GVVP 2020-2030

Het geldende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente wordt bepaald door het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2020 - 2030 (GVVP). Het huidige Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan van Zundert dateert alweer van 2010. In de gemeente Zundert heeft de wereld niet stilgestaan. De Randweg is aangelegd en de Molenstraat is heringericht. Bovendien staat West-Brabant aan de vooravond van een nieuwe Openbaar Vervoer concessie waarin de nadruk minder ligt op lijndiensten door alle kernen en steeds meer komt te liggen op maatwerkvervoer. De Mobiliteitsvisie van de gemeente Zundert is gebaseerd op vijf ambities die ze hebben opgesteld op basis van analyses en gesprekken met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. De vijf ambities zijn:

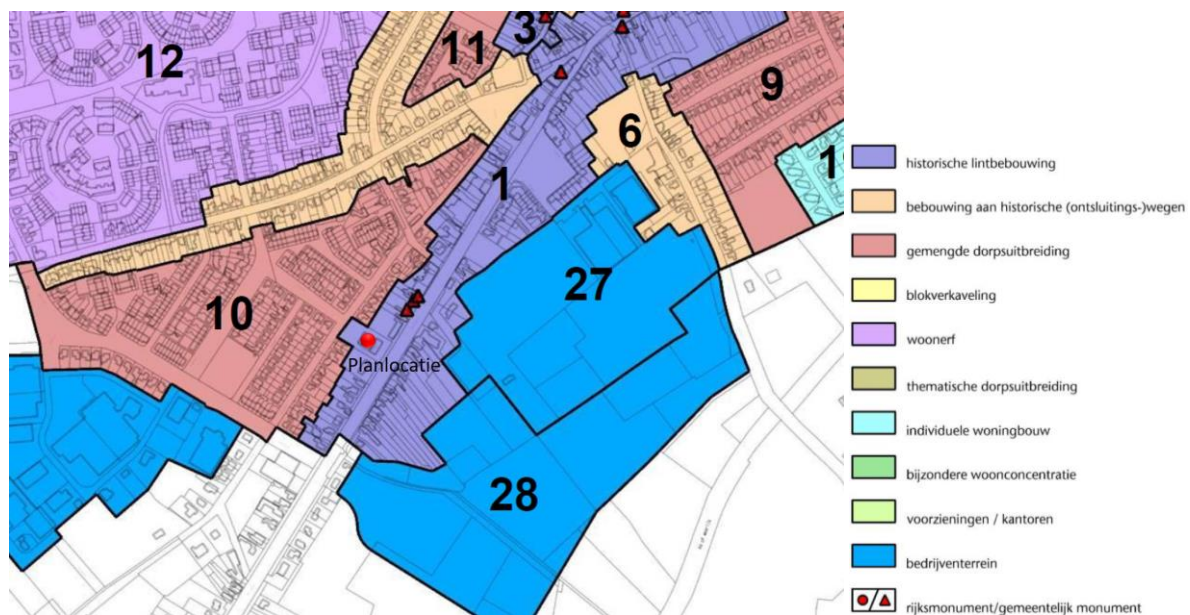
- Aantrekkelijke woonkernen;
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Veilig en toegankelijk buitengebied;
- Gezonde en duurzame mobiliteit;
- Mobiliteit voor iedereen.

In dit Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan maakt gemeente Zundert de ambities en speerpunten concreter die in de Mobiliteitsvisie zijn verwoord. Hierin staat de hoe-vraag centraal. Hoe draagt mobiliteit bij aan het realiseren van de ambities van de gemeente Zundert? Ze vertalen hiervoor de speerpunten naar concrete doelstellingen en maatregelen voor de komende tien jaar. Het resultaat daarvan is een kaart die laat zien hoe het mobiliteitssysteem van de gemeente Zundert er over tien jaar uitziet, zie figuur 15. Alle maatregelen welke de gemeente wil uitvoeren staan op de kaart aangegeven en zijn in de GVVP specifiek uitgewerkt.

De Wernhoutseweg waaraan de planlocatie is gevestigd wordt binnen het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan gezien als gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/u. De Wernhoutseweg vormt een verbinding tussen de kernen Zundert en Wernhout. Buiten de algemene ambities voor de mobiliteit zijn ter plaatse van de planlocatie zijn geen concrete ambities opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan. Het aspect parkeren voor de beoogde ontwikkeling komt in paragraaf 3.2.4 aan bod.

4.4.6 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.



Figuur 16: Uitsnede overzicht welstandsgebieden

De historische kern van de gemeente Zundert wordt gevormd door de lintbebouwing in de Molenstraat. Door de verbetering van de weg Breda – Antwerpen vanaf 1750 heeft het dorp zich ontwikkeld als een straatdorp. De hoofdzakelijk lineaire ontwikkeling langs de hoofdweg is tot op de dag van vandaag nog duidelijk af te lezen. Het vormt de drager voor het dorp als belangrijke ontsluitingsweg waaraan nagenoeg alle voorzieningen, winkels en horeca zijn gesitueerd en tevens beeldbepalend voor de kern door de vele historische bebouwing. Het waardevolle karakter van de Molenstraat en de waarde van het gebied als winkelcentrum conflicteert met de verkeersfunctie.

De locatie Wernhoutseweg 26 valt in welstandsgebied 'Historische Lintbebouwing' (gebied 1). De Molenstraat, Bredaseweg en Wernhoutseweg bestaan voor een groot gedeelte nog uit karakteristieke historische lintbebouwing. De bebouwing is zeer divers waarbij ieder pand zijn eigen karakteristiek kent. Door het overwegend historische karakter van de bebouwing kent het gebied toch een grote mate van samenhang die beeldbepalend is binnen de kern. De veelal aaneengesloten bebouwing is direct aan de straat gesitueerd en begeleidt de weg. Storend in het beeld is de grote diversiteit aan reclame uitingen.

In het centrum staat de bebouwing direct aan de straat, naar de randen toe hebben met name de woningen een ondiepe voortuin. In het centrum hebben de gebouwen een winkel of horeca op de begane grond, met daarboven (gestapelde) woningen en is de bebouwing aaneengesloten gebouwd. Naar de randen toe krijgt het gebied een meer open karakter door de meer vrijstaande bebouwing. De bouwhoogte van de panden varieert hoofdzakelijk tussen 2 en 3 bouwlagen met kap. Het gebied kent een grote diversiteit, zowel in dakvorm, nokrichting, en kleurgebruik. Het materiaalgebruik varieert ook, maar in de meeste gevallen zijn de gebouwen met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking.

Het is van belang de veelal karakteristieke lintbebouwing in al haar diversiteit te behouden. Behoud van het gedifferentieerde gevelbeeld, met gesloten bebouwing in de rooilijn aan de straat, verdient met name in het centrum extra aandacht.

Ter plaatse van de Wernhoutseweg 26 geldt een welstandsniveau 2. Gemeente heeft per welstandsniveau belangrijke criteria opgesteld welke voort vloeien uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal aan deze criteria die in deze gebiedsindeling zijn opgenomen worden getoetst. Verder wordt aansluiting gezocht bij het omliggende woongebied wat betreft de bouwhoogtes en maatvoering.

4.4.7 *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 in staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Het aspect archeologie is in paragraaf 5.2 verder uitgewerkt.

4.4.8 *Nota Parkeernormen Zundert 2020*

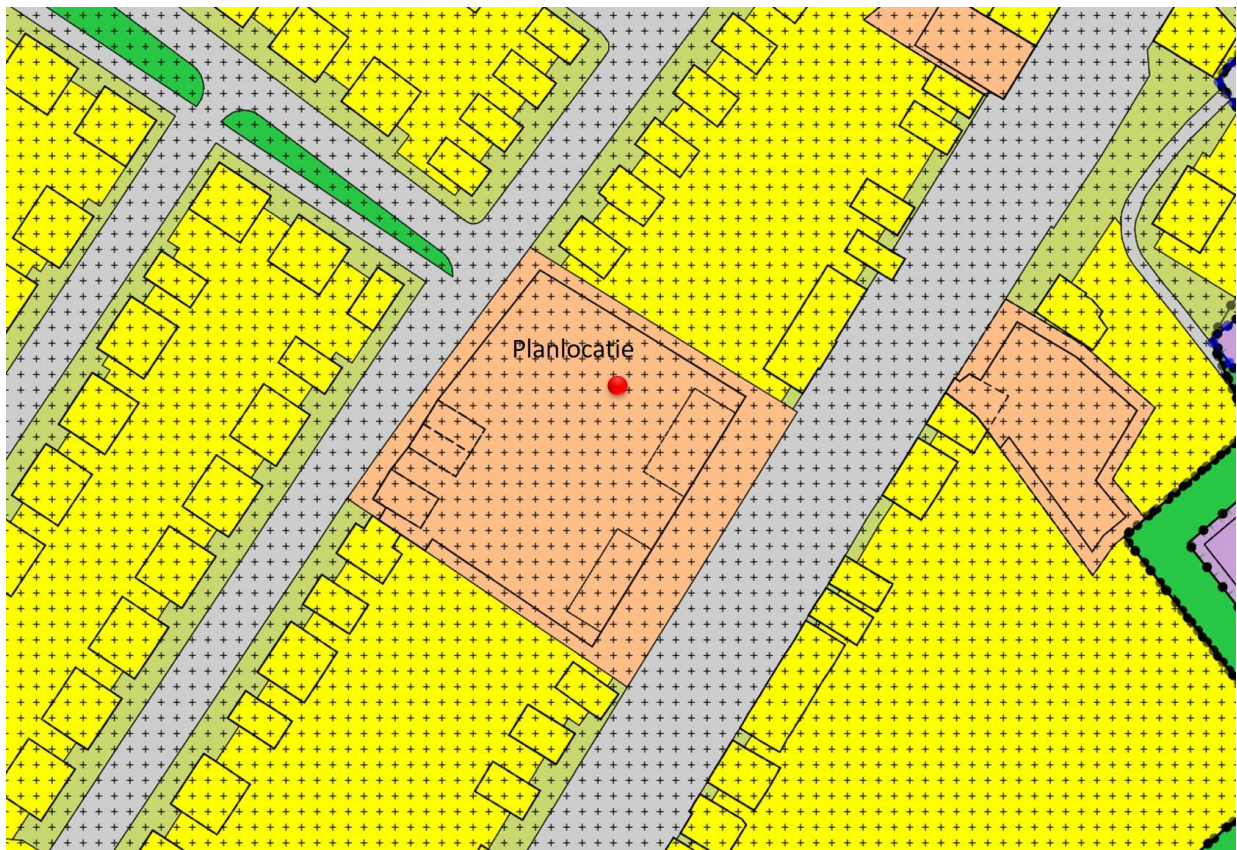
De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan en is in december 2020 herzien. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te 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 3.2.4 aan bod, het parkeren dient te voldoen aan de nota parkeernormen.

4.4.9 *Bestemmingsplan Woongebieden Zundert*

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Woongebieden Zundert', 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen' en 'Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten' van kracht. Het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' is op 25 november 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Zundert. Het 'Paraplubestemmingsplan Woningaantallen komplannen' is op 27 juni 2017 vastgesteld. Ook dit bestemmingsplan is onherroepelijk in werking getreden. Het 'Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten' is op 24 april 2014 vastgesteld.

In figuur 17 is de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' weergegeven. De planlocatie Wernhoutseweg 26 heeft de bestemming 'Gemengd' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter en de maximale goothoogte bedraagt 6 meter en 7 meter ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw.

Binnen de vigerende bestemmingsplannen is het niet mogelijk om de nieuwe wooneenheden op te richten. Het vigerende bestemmingsplan moet partieel worden herzien middels een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. In figuur 17 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 17: Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert'

Hoofdstuk 5 Milieu- en overige aspecten

5.1 Algemeen

Het voornemen is om in het voorste gedeelte van het bestaande kantoorgebouw aan de Wernhoutseweg 26 zes appartementen te realiseren en daarbij op het achter terrein van de planlocatie tien grondgebonden levensloopbestendige woningen te realiseren. Het huidige bestemmingsplan dient te worden herzien door middel van een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. In onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieu hygiënische aspecten welke betrekking hebben op het plangebied uiteengezet.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 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 al sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Deze kaart is eveneens via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 18) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de planlocatie is gelegen in een cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. Het hoofdgebouw op de planlocatie is aangewezen als 'overige bouwkunst – Militair verblijfsgebouw'. De Wernhoutseweg is gemarkeerd als 'historische geografie – lijn van hoge waarde' en de fazantstraat als 'historische geografie – lijn van redelijk hoge waarde'.

Cultuurhistorische landschappen

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat de planlocatie valt binnen het cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. Het gebied bevat tal van sporen van vroegere turfwinning, onder meer in de vorm van tal van turfvaarten. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het cultuurhistorisch gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Binnen dit gebied staat de provincie voor behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden. Het plangebied is geen onderdeel van een landgoed. Op de planlocatie vinden geen ontwikkelingen plaats die van invloed kunnen zijn op deze cultuurhistorische landschappen.

Historische geografie

De Wernhoutseweg en de Fazantstraat zijn ter plaatse van de planlocatie, aangeduid als historische geografie (lijn) van hoge en redelijk hoge waarde. Het betreft hier herkenbare en relatief gave elementen van het historisch landschap. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant. De provincie wil de geografische lijnen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. De planlocatie wordt passing ingepast in de historische lijn, daarnaast blijft het hoofdgebouw aan de Wernhoutseweg behouden. De bestaande elementen van deze geografische lijn worden door het initiatief niet aangetast. De ontwikkelingen hebben hierdoor geen invloed op de historische geografische lijnen van de Wernhoutseweg en Fazantstraat.

Overige bouwkunst

Het bestaande hoofdgebouw op de planlocatie is op de Cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als 'Overige bouwkunst – Militair verblijfsgebouw'. Het gebouw werd in het verleden ooit gebruikt als

Marechaussee kazerne. De ontwikkeling op de planlocatie is er op gericht om het hoofgebouw in zijn huidige glorie te behouden. In het gebouw worden zes appartementen gerealiseerd. Het uiterlijk van het gebouw aan de buitenzijde verandert niet. Het aangebouwde deel van de bestaande bebouwing is in dussdanige staat dat het niet behouden kan blijven. De ontwikkelingen hebben verder geen invloed op het bestaande uiterlijk van het hoofgebouw aan de Wernhoutseweg 26.

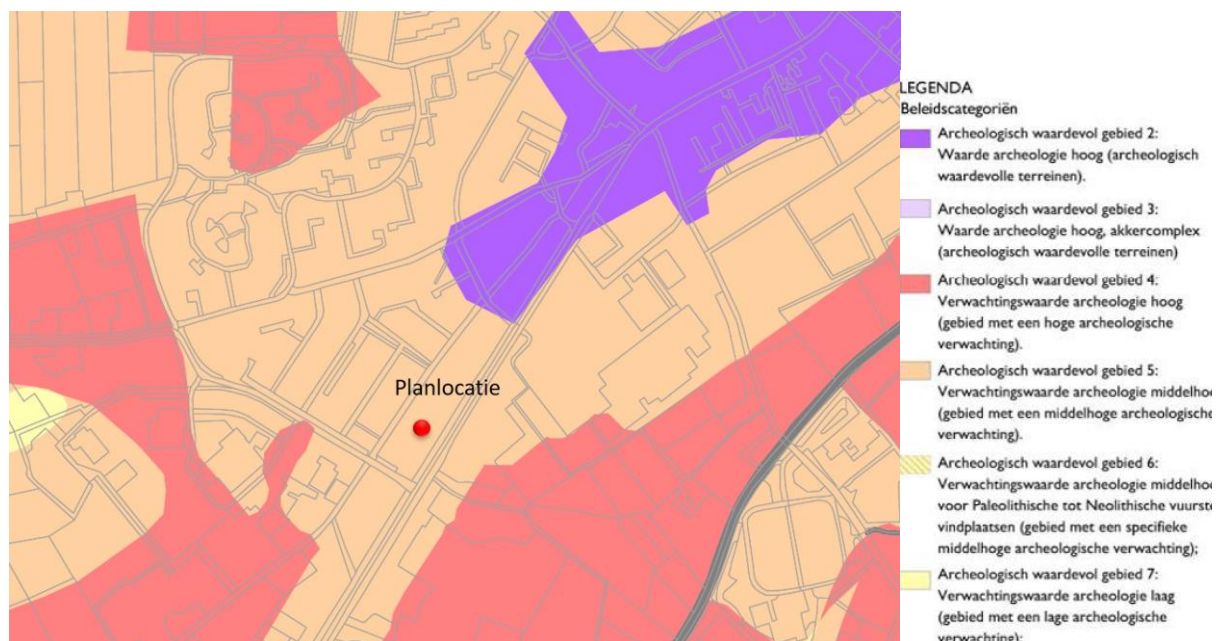


Figuur 18: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

5.2.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. In de Nota Archeologie Gemeente Zundert is een archeologische beleidskaart bijgevoegd. Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen

archeologische verwachtingen en archeologische waarden, hierop is de vastgestelde archeologische beleidskaart gebaseerd. In figuur 19 is ter plaatse van de planlocatie een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in het archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie middelhoog.



Figuur 19: Uitsnede Archeologische beleidskaart Zundert (bron: Nota Archeologie Gemeente Zundert)

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 behoudens waardige 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.

Ten aanzien van de ontwikkelingen op de planlocatie Wernhoutseweg 26 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek

Op 26 november 2020 is door Transect Archeologisch Onderzoek en Advies een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd.

Uit onderzoek is gebleken dat het plangebied in een relatief nat gebied is gelegen dat ongeschikt is geweest voor bewoning. De natuurlijke bodem is niet meer intact aanwezig. Op basis hiervan is de verwachting bijgesteld naar laag en daarom hoeft niet voorzien te worden in een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (bijlage 5).

Let wel: als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks dit vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W. In dit geval kan het ook bij de gemeente of bij het meldpunt archeologische bodemvondsten van de provincie Noord-Brabant.

5.3 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een 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, op grond van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Op basis van de Wet geluidhinder moet bij een bestemmingsplanwijziging waarbij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, de geluidbelasting op deze nieuwe bestemmingen, als zij binnen de geluidzone van een (spoor)weg of industrieterrein zijn gelegen, worden bepaald. Een nieuwe wooneenheid binnen een gebouw wordt gezien als een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Op de planlocatie worden 10 nieuwe levensloopbestendige woningen opgericht en wordt het bestaande hoofdgebouw verbouwd naar 6 appartementen. Het plan ligt direct aan de N263/Wernhoutseweg en nabij de kruising met de Leeuwerikstraat. Beide hebben een geluidzone waarbinnen de planlocatie is gelegen.

Aan de achterzijde van de planlocatie ligt de Fazantstraat met de aftakking naar de Pauwstraat. Deze wegen hebben een 30 km/u regime. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidzone en formeel dus ook geen toetsingsplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van deze 30 km/u wegen wel inzichtelijk gemaakt en zijn deze wegen eveneens in het akoestisch onderzoek betrokken en beoordeeld op de mate van aanwezigheid van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Akoestisch onderzoek

Op 8 maart 2021 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Wernhoutseweg 26 te Zundert. Het volledige onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting.

Samenvattend heeft het akoestisch onderzoek tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels van de nieuwe woningen aan de achterzijde en de appartementen (bestaande gebouw) te bepalen en deze vanwege de geluidgezoneerde wegen te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Bij de berekening en toetsing van de N263 zijn tevens de beide parallelwegen betrokken. Bovendien is het woon- en leefklimaat, op basis van de berekende (gecumuleerde) geluidbelasting van het wegverkeer, beoordeeld op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan Wet geluidhinder

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de appartementen (het bestaande gebouw) binnen de planlocatie vanwege de N263/Wernhoutseweg ten hoogste 58 dB bedraagt, en op de nieuwbouwwoningen ten hoogste 55dB. Hiermee kan worden geconcludeerd dat niet bij alle gevels van de nieuwe wooneenheden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Met de geluidbelasting van ten hoogste 58 dB wordt nergens de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor het aanvragen van een hogere waarde overschreden. Nader onderzoek naar aanvullende maatregelen om de geluidbelasting vanwege de N263 te reduceren is noodzakelijk.

De geluidbelasting op de gevels van de wooneenheden binnen de planlocatie bedraagt vanwege de Leeuwerikstraat ten hoogste 33 dB. Hiermee kan worden geconcludeerd dat bij alle gevels van de nieuwe wooneenheden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Maatregelenonderzoek

Uit de rekenresultaten blijkt dat alleen de geluidbelasting vanwege de N263 met de beide parallelwegen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Gezien de lage verkeersintensiteit op de parallelwegen wordt de N263 zelf als enige weg maatgevend geacht voor de hoge geluidbelasting in onderhavige situatie. Voor de planlocatie is een maatregelenonderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting vanwege de N263 op de gevels van het appartementengebouw (het bestaande gebouw) en de aangelegene nieuwbouwwoningen te reduceren.

Uit het maatregelenonderzoek blijkt dat het toepassen van bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend en haalbaar worden geacht. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn voor het bereiken van de voorkeursgrenswaarde, zijn maatregelen bij de wooneenheden zelf (de ontvangers) vereist.

Hierbij dient in ieder geval aan de wettelijke binnenwaarde te worden voldaan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde voornamelijk aan de zijdes gericht naar of in de nabijheid van de Wernhoutseweg wordt overschreden, zullen de te treffen maatregelen ook uitsluitend aan deze gevelzijden getroffen hoeven worden. Om te kunnen bepalen welke maatregelen genomen moeten worden, is het noodzakelijk de geluidwering van de gevels te berekenen en deze te toetsen aan het Bouwbesluit.

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering van woningen is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied en 35 dB in een verblijfsruimte. Dit geldt echter voor nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt het van rechtsens verkregen niveau, hetgeen inhoudt dat de geluidwering door de verbouwing niet mag verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie. Deze laatste regelgeving is van toepassing op het bestaande gebouw, omdat deze wordt verbouwd tot appartementen. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Dit betekent dat in onderhavige situatie, waarbij vooralsnog voor de nieuwbouwwoningen een hogere waarde dient te worden vastgesteld van ten hoogste 55 dB, de karakteristieke geluidwering van de gevels tenminste dient te voldoen aan $GA,k = 27 \text{ dB} (55 \text{ dB} + 5 \text{ dB} \text{ aftrek} - 33 \text{ dB})$ voor een verblijfsgebied. Voor een verblijfsruimte geldt een eis van $GA,k = 25 \text{ dB}$. Omdat de geluidbelasting vanwege de meest maatgevende bron (Wernhoutseweg) bij de nieuwe woningen ten hoogste 55 dB bedraagt en de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle geluidsbronnen bij deze nieuwe wooneenheden niet leidt tot een hogere geluidbelasting, is de minimaal noodzakelijke karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie volgens het Bouwbesluit voldoende om zo een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de wooneenheden te waarborgen.

Voor de appartementen (het bestaande gebouw wat gehandhaafd blijft, en verbouwd wordt tot appartementen) geldt formeel dat in dit geval de geluidwering alleen niet mag verslechteren. Aangezien de gevels niet worden aangepast en glasvervanging alleen zal leiden tot een hogere geluidwering, zal de geluidwering niet lager worden. Dit is echter niet zondermeer een waarborging voor een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat in de appartementen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt voor het appartementen gebouw aangesloten bij de systematiek van de geluidsenering voor bestaande woningen. Het bestaande gebouw behoud namelijk zijn oorspronkelijke vorm en wijzigt van functie door de verbouw naar appartementen. In die systematiek wordt het geluidniveau in verblijfsruimtes terug gebracht naar de 38 dB, tenzij dit vanuit bouwkundige of kostentechnische redenen niet mogelijk is. Dan dient te worden gestreefd naar een geluidniveau van 38 dB in verblijfsruimtes, maar mag de 43 dB niet worden overschreden. Uitgaande van de berekende gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï dient in dat geval de karakteristieke geluidwering van het bestaand gebouw tenminste te voldoen aan $25/20 \text{ dB} (63 \text{ dB} - 38/43 \text{ dB})$.

In de regels van het bestemmingsplan is onder artikel 3.2.1 lid h. het binnen niveau van de appartementen geborgd. Daarbij het verzoek aan de gemeente Zundert om voor de wooneenheden in het appartementengebouw en de twee aangelegen nieuwbouwwoningen een hogere waarde aan te vragen vanwege de Wernhoutseweg van 58 dB voor de appartementen en 55 dB voor de woningen.

Beoordeling akoestisch woon- en leefklimaat / goede ruimtelijke ordening

De rekenresultaten na cumulatie van geluid vanwege wegverkeerslawaaï zijn namelijk nagenoeg gelijk aan de rekenresultaten vanwege de Wernhoutseweg, zeker bij de meest kritisch gelegen gevelzijden. In het akoestisch rapport is een overzicht gegeven van de rekenresultaten van de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuw- en verbouw (zonder aftrek) met daarbij de kwalificatie van het akoestisch woon- en leefklimaat volgens de Milieukwaliteitsmaat.

Gelet op de weergegeven kwalificatie in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie en het gegeven dat er met het creëren van een binnentuin overall een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte aanwezig is, wordt het akoestisch woon- en leefklimaat bij de planlocatie aanvaardbaar geacht en is in voorliggende situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Hinder en bedrijven

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Omgevingstype

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' maakt onderscheid tussen twee omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is vermeld dat de richtafstanden gelden ten aanzien van een rustige woonwijk. De richtafstanden uit de richtafstanden lijst kunnen met één afstandsstep worden verlaagd indien er sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied'. Onder een gemengd gebied wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid en het vergroten van de functionaliteit van het gebied de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De planlocatie is gelegen aan de Wernhoutseweg. De Wernhoutseweg betreft een van de hoofdstructuur dragers binnen de kern van Zundert. Tevens komen direct naast woningen andere functies voor zoals horeca en bedrijven. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in deze situatie sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit houdt in dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één afstandsstep worden verlaagd.

Richtafstanden

In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van het plangebied, uitgaande van een gebiedstypering 'gemengd gebied'.

Tabel 3: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Bedrijf	Omschrijving	Adres	Milieu categorie	Grootste milieu richtafstand	Richtafstand bouwvlak tot plangebied, omgevingstype 'gemengd gebied'
Accountantskantoor	Dienstverlening / kantoor	Wernhoutseweg 26b	1	0	0 meter
Havermans Bouwkundig Tekembureau	Dienstverlening / kantoor	Wernhoutseweg 9	1	0	35 meter
CLTV Zundert	Distributie, transport en dienstverlening t.b.v. de agrarische bedrijfssector.	Molenstraat 155	2 / 3.1	30	95 meter
Ardo B.V.	Groenteverwerking	Beekzicht 13	3.2	50	165 meter
Cafetaria Het Vrouwke	Cafetaria	Molenstraat 204	1	0	80 meter

Het aangrenzende perceel aan de planlocatie aan de Wernhoutseweg 26b heeft de bestemming 'Gemengd' zonder functieaanduiding. Het is planologisch mogelijk om op deze locatie een kantoor of dienstverlening te vestigen. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 1. Bedrijven met milieucategorie 1 hebben een richtafstand van 10 meter, omdat het een gemengd gebied betreft, mag de richtafstand met één afstandstap verkleind worden. Dit resulteert in een richtafstand van 0 meter. De richtafstand zoals beschreven in de VNG-publicatie is niet over de planlocatie gelegen.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat CLTV Zundert is gelegen op een afstand van circa 95 meter van de planlocatie. De richtafstand van 30 meter van CLTV Zundert aan de Molenstraat 155 worden hiermee ruimschoots behaald. In het bestemmingsplan 'CLTV Zundert, Molenstraat 155 te Zundert' is opgenomen dat op dit terrein gronden zijn bestemd voor bedrijven uit categorie 2 tot en met ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – zones Wet milieubeheer' uitsluitend bedrijven uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3b' is een categorie 3.1 bedrijf toegestaan voor een kwekerij, een distributie en transportbedrijf en dienstverlening ten behoeve van de agrarische bedrijfssector. Met bovenstaande is gewaarborgd dat in de toekomst op dit terrein geen bedrijf actief is in een hogere milieucategorie zoals hierboven beschreven.

Daarnaast blijkt uit bovenstaande tabel dat het bouwvlak van 'Ardo B.V.' op circa 165 meter is gelegen van de planlocatie. De richtafstand van 50 meter van Ardo B.V. wordt hiermee ruimschoots behaald. In het bestemmingsplan 'Beekzicht Zundert' is opgenomen dat op dit terrein de uitoefening van een levensmiddelenbedrijf, waar onder in ieder geval wordt verstaan de verwerking, productie en opslag en groothandelsactiviteiten van (vries verse) groenten en fruit, met daaraan gerelateerd en ondergeschikt een kantoor en kantine is toegestaan. Daarnaast is Ardo B.V. aangewezen als Bevi inrichting. De Ardo is een inrichting die beschikt over een milieuvergunning voor een vrieshal, alsmede voor het in werking hebben van een ammoniak koel-/vriesinstallatie. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is uitsluitend op Ardo van toepassing daar het een inrichting betreft waar een koel- of vriesinstallatie aanwezig is met een inhoud van meer dan 1500 kg ammoniak. De planlocatie Wernhoutseweg 26 is gelegen binnen het invloedsgebied van de Bevi inrichting Ardo B.V. In paragraaf 5.9.5 wordt nader ingegaan op het plaatsgebonden- en groepsrisico.

Binnen de directe omgeving van de Wernhoutseweg 26 bevinden zich enkele bedrijven welke toegelaten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door de wijze van bestemmen en de ligging in een gemengd gebied zoals hiervoor uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving. Bestaande omliggende, en eventueel toekomstige bedrijven worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling.

5.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Op 10 december 2020 is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht. Onderstaand zijn in het kort de belangrijkste onderzoeksresultaten beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage (bijlage 4).

Conclusie en aanbeveling

De locatie heeft een oppervlakte van 2.459 m² en betreft een kantoorpand met parkeerplaats. De bebouwing op de locatie is omstreeks 1930 gerealiseerd. De locatie is in het verleden in gebruik geweest als kazerne van de Koninklijke Marechaussee. Sinds 1999 is de locatie in gebruik als kantoorvestiging van een groenteproducent. Op de gehele locatie is in 2007 een verkennend bodemonderzoek verricht waarbij in de

grond en het grondwater ten hoogste lichte verhogingen zijn aangetroffen. Het voornemen is om een gedeelte van het kantoorpand te slopen. Vervolgens worden op de locatie nieuwe appartementen gerealiseerd. Een gedeelte van het kantoorpand wordt verbouwd tot appartementen. Ter plaatse worden tevens parkeerplaatsen en een binnentuin gerealiseerd. Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatieinspectie) blijkt dat de locatie als onverdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van bodemverontreiniging.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.
- In de bovengrondmengmonsters M01 en M02 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In ondergrondmengmonster M03 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In grondwatermonster GW01 zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient te worden geaccepteerd aangezien geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht. De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

5.6 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.

De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. 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 vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal zestien nieuwe woningen ontsloten aan twee bestaande wegen, namelijk de Wernhoutseweg en Fazantstraat. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat het project op de planlocatie Wernhoutseweg 26 een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling in het plangebied zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de ontsluitingswegen van de planlocatie. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3 %. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3 % grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een nieuwe woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de planlocatie Wernhoutseweg 26 zijn bij benadering:

- x = 104035
- y = 386521

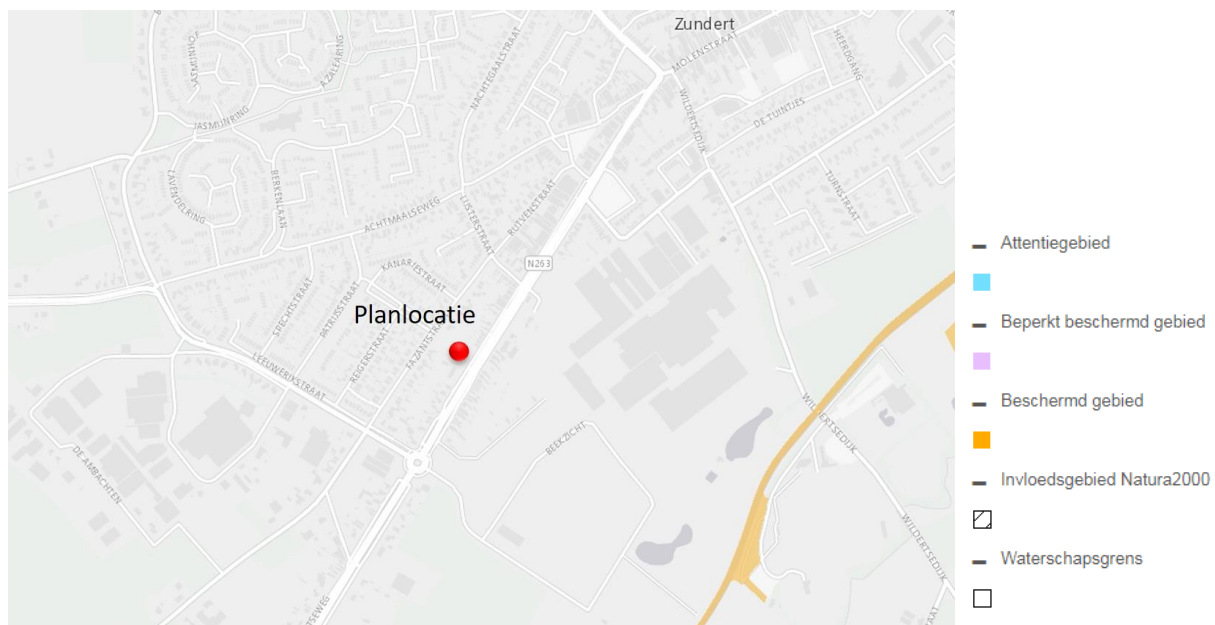
De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

- 2020: PM10: 18.4 µg/m³ en NO₂: 15.21 µg/m³
- 2025: PM10: 16.68 µg/m³ en NO₂: 12.91 µg/m³
- 2030: PM10: 15.46 µg/m³ en NO₂: 10.9 µg/m³

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit te bepalen wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

5.7 Water

5.7.1 Beleid waterschap Brabantse Delta



Figuur 20: Uitsnede Keurkaart Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende

beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

5.7.2 Grondwaterbeschermingsgebied en waterlopen

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en is gelegen buiten het Natura 2000 invloedsgebied. Daarnaast zijn er geen waterlopen (van categorie A of B) en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

5.7.3 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 uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

In de Wernhoutseweg ligt een gescheiden rioolstelsel. Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater gescheiden aan te leveren en aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel. De nieuwe wooneenheden worden met DWA en RWA aangesloten op het gescheiden stelsel. Dit wordt gescheiden aangelegd vanuit het plangebied.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat voor locaties de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden.

In de huidige situatie is op de planlocatie een bestaand pand aanwezig welke in gebruik is geweest als kantoorpand. Het overige terrein is verhard en werd gebruikt als parkeerplaats. Het achterste gedeelte van het bestaande gebouw wordt gesloopt. Daarbij worden in de vorm van twee zijvleugels aan het bestaande gebouw tien levensloopbestendige woningen gerealiseerd. In het midden ontstaat hierdoor een open plein welke in gebruik genomen zal worden als gezamenlijke binnentuin. Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 2.443 m² waarbij in de huidige situatie alles verhard is. In de toekomst zal door het realiseren van een gezamenlijke tuin in het midden van de planlocatie de verharding op de planlocatie afnemen. Omdat er geen toename van verharding plaats vindt op de planlocatie bedraagt deze minder dan 2.000 m², hierdoor is het aanleggen van een retentievoorziening niet benodigd. Daarnaast is het uitgangspunt het gebruiken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5.7.4 Watertoets

Het watertoets proces 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 watertoets proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Die zal in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen.

Op 18 februari 2021 heeft het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen op de planlocatie. Het advies is in bijlage 1 toegevoegd.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming zie paragraaf 4.2.7. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

5.8.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is op 19 oktober 2020 (rapportnummer 2010-1) een ecologische quickscan uitgevoerd om aanwezige beschermde natuurwaarden in beeld te brengen en mogelijke effecten daarop in beeld te brengen als gevolg van de beoogde herontwikkeling. Bepaald is of de ontwikkelingen effect hebben op beschermde natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000 gebieden, gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland, speciale provinciale beschermingszones en houtopstanden die op basis van de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het volledige onderzoek is als afzonderlijke bijlage aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. Onderstaand is in het kort een samenvatting van het rapport weergegeven.

Natura 2000 gebied

De planlocatie en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland / EHS of Natura 2000 gebied. Het dichtst nabije Natura 2000 gebied is buiten de landsgrenzen op Belgisch grondgebied gelegen en betreft 'De Schietvelden noord' op een hemelsbrede afstand van circa 5 kilometer zuidelijk van het plangebied. Eveneens op Belgisch grondgebied gelegen is de 'Kalmthoutse Heide' op een ruimere afstand van 15 kilometer zuidwestelijk. De dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000 is het 'Ulvenhoutse Bos' aan de zuidkant van Breda op een afstand hemelsbreed van 13 kilometer oostelijk van het plangebied. Op iets grotere afstand, variërend tussen 15-30 kilometer westelijk van het plangebied, liggen de Natura 2000 gebieden 'Brabantse Wal', 'Markiezaat' en 'Oosterschelde'. Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebied als een kwaliteitsverlies op overschrijding van de gestelde drempelwaarden geheel uitgesloten worden.

Daarnaast heeft het Rijk de Handreiking 'Woningbouw en Aerius' van het Rijk opgesteld. In deze handreiking is opgenomen dat een woningbouwplan tot 50 grondgebonden woningen gebouwd op zandgrond, op minimaal 7 kilometer afstand van Natura 2000 gebieden resulteert in een bijdrage aan stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar. De woningbouw op de planlocatie blijft ver onder deze grens, er kan dus geconcludeerd worden dat er geen stikstofdepositie bijdrage op de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden door het realiseren van het bouwplan zal plaatst vinden.

Natuurnetwerk Nederland

Er worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen en ontwikkeling en de ligging op voldoende afstand. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

Overige provinciale beschermingszones

Door de ligging van het plangebied buiten de speciale provinciale beschermingszones van Groenblauwe mantel en Attentiegebied NNB en gebied voor behoud en herstel van watersystemen kunnen overtredingen op de geldende wetgeving op dit punt uitgesloten worden.

5.8.3 Beschermde soortenSoorten Habitatrichtlijn

De enige soort die onder strikte beschermingsregime van de Habitatrichtlijn vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de gewone dwergvleermuis. Binnen de invloedssfeer van de ingreep zijn geschikte verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen aanwezig. Negatieve effecten op verblijfplekken en functioneel leefgebied voor overige soorten waarvoor een strikt beschermingsregime geldt kunnen uitgesloten worden.

Soorten nationaal beschermd (geen vrijstelling)

Negatieve effecten van jaarrond beschermd verblijfplekken van soorten die beschermd zijn middels het middelzware beschermingsregime van 'andere soorten', kunnen binnen het plangebied en invloedssfeer daarvan uitgesloten worden.

Jaarrond beschermde verblijfplekken van zoogdieren en vogels

Binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan kunnen verblijfplaatsen die als jaarrond beschermd vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt en beschermd zijn niet geheel gesloten worden. De bebouwing biedt verblijfsmogelijkheden aan gierzwaluwen en vleermuizen. Door nader onderzoek dient aangetoond worden of deze verblijfsmogelijkheden in gebruik zijn. Indien dit onderzoek aanwezigheid van verblijfplekken vaststelt dient hiervoor mitigatie geboden te worden al of niet in combinatie van een ontheffingsverzoek.

Beschermde houtopstanden

Binnen het plangebied ontbreken houtopstanden die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming of beschermd kunnen zijn middels de gemeentelijke APV. Voor het kappen van bomen is binnen de gemeente Zundert altijd een omgevingsvergunning vereist.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling kan tot gevolg hebben dat vleermuizen en gierzwaluwen verstoord worden. Om een overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen is nader onderzoek nodig naar verblijfplekken van vleermuizen en gierzwaluwen om eventuele negatieve effecten op vleermuizen en hun verblijfplekken te mitigeren en te compenseren.

5.9 Externe Veiligheid**5.9.1 Algemeen**

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.

5.9.2 Risico inventarisatie externe veiligheid

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

5.9.3 Gemeentelijk beleid

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

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

5.9.4 Veiligheidsregio

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

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

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

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

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

5.9.5 Signaleringskaart Externe veiligheid

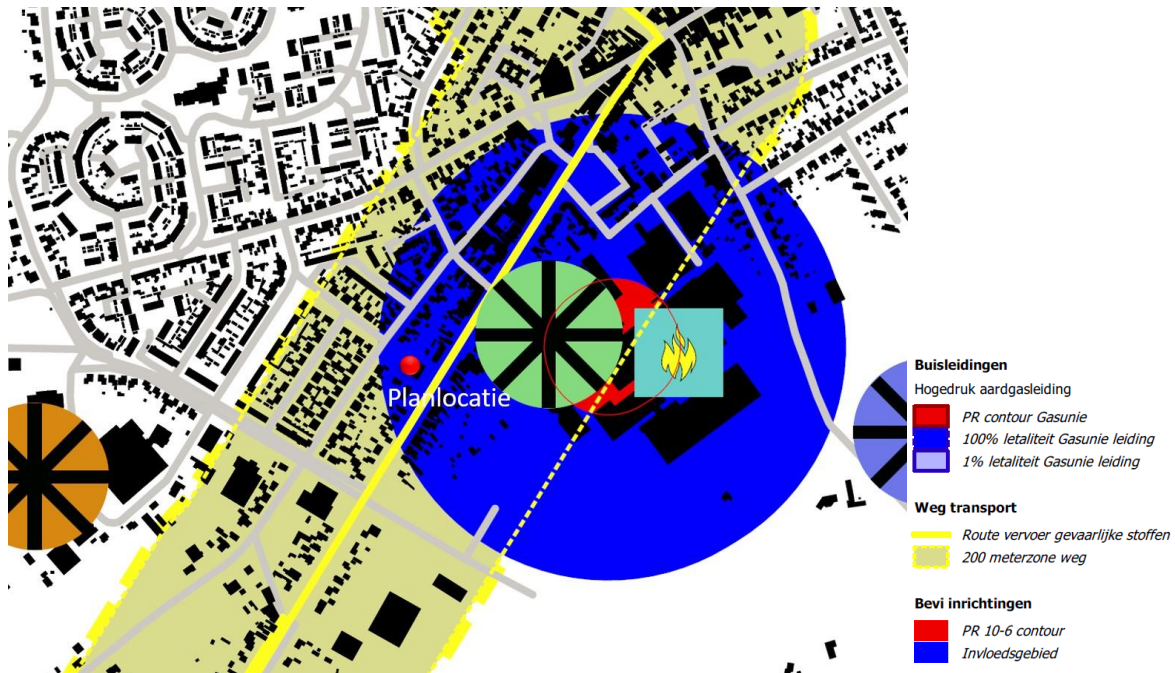
Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd op gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie. De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. De signaleringskaart staat op website van de gemeente Zundert. Een uitsnede van de signaleringskaart is weergegeven in figuur 21. Op de signaleringskaart zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

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

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

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



Figuur 21: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid, met rood is de planlocatie aangegeven

Transportleidingen

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10-6 risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10-6 contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 4 meter aan beide zijden van de leiding indien deze 40 bar of kleiner bedraagt. Indien 40 bar of hoger dan dient de onderhoudsruimte ten minste 5 meter te bedragen aan beide zijden. Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat het plangebied niet in een invloedsgebied ligt van een buisleiding, waardoor het Bevb niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Uit de signaleringskaart blijkt dat de planlocatie Wernhoutseweg 26 gelegen is binnen het invloedsgebied van de Bevi inrichting ARDO b.v. De Ardo is een inrichting die beschikt over een milieuvergunning voor een vrieshal,

⁴ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

⁵ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

alsmede voor het in werking hebben van een ammoniak koel-/vriesinstallatie. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is uitsluitend op Ardo van toepassing daar het een inrichting betreft waar een koel- of vriesinstallatie aanwezig is met een inhoud van meer dan 1500 kg ammoniak.

Het plaatsgebonden risico (PR), ook wel individueel risico genoemd, is de kans per jaar op een dodelijk ongeval ten gevolge van een ongewoon voorval (ongeval scenario) indien een persoon (onbeschermd in de buitenlucht) zich bevindt op een bepaalde plaats waar hij voortdurend (24 uur per dag en gedurende het hele jaar) wordt blootgesteld aan de schadelijke gevolgen van een voorval. Het PR wordt weergegeven als PR-contouren. Zo laat de 10⁻⁶ PR-contour die plaatsen zien waar de kans op het overlijden van een persoon eens in de miljoen jaar bedraagt. Het PR is onafhankelijk van de bevolkingsverdeling in de omgeving van de inrichting. De planlocatie ligt buiten de berekende plaatsgebonden risicocontour van 1,0 x 10⁻⁶/jr. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

De planlocatie ligt (net) binnen het invloedsgebied van het groepsrisico zoals weergegeven op de signaleringskaart, zie figuur 21. In opdracht van Ardo heeft Tebodin op 21 december 2009 een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld voor de toekomstige situatie met een tweede ammoniakkoelinstallatie. Het doel van de kwantitatieve risicoanalyse is het vaststellen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicodragende activiteiten (de ammoniakkoelinstallaties). In de risicoanalyse van de koelinstallaties is een berekening van het groepsrisico opgenomen. Vastgesteld kan worden dat de uitkomst van het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt waaraan getoetst moet worden. Het groepsrisico voldoet aan de criteria die zijn vastgelegd in het BEVI. Het groepsrisico valt onder de oriënterende waarde en vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief aan de Wernhoutseweg 26 te Zundert, alsmede voor de activiteiten die Ardo uitvoert.

Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de N263. De N263 valt onder het Bevt (Besluit Externe Veiligheid transportroutes). Op grond van de Bevt dient voor ontwikkelingen binnen 200 meter van een weg waarover een (significant) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het groepsrisico te worden bepaald en verantwoord.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

De Wernhoutseweg heeft geen PR 10⁻⁶ contour. Van een plaatsgebonden risicocontour is geen sprake wanneer de jaarintensiteit aan GF3 kleiner is dan 500. Op alle wegen in gemeente Zundert is de jaarintensiteit GF3 lager dan 500 transporten. De hoogste voorkomende intensiteit betreft 232 transporten op de N263. Het bepalen van het plaatsgebonden risico is niet van toepassing.

Toetsing groepsrisico

Toetsing oriëntatiewaarde

Er vindt geen vervoerstroombaan plaats van gevaarlijke stoffen in tankwagens die stoffen bevatten uit de categorieën LT3, GT4 of GT5. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit categorie GF3 (144 transporten GF3 per jaar, volgens Transportroutes gevaarlijke stoffen in de gemeente Zundert). De afstand van de as van de weg tot de planlocatie is circa 10 meter. De personendichtheid bedraagt 60-100 personen per hectare (volgens GIS-model behorende bij rapportage Vervoer Gevaarlijk Stoffen, actualisatie 2017, gemeente Zundert) is worst-

case. Uit tabel 1-9 (2 –zijdige bebouwing) van het HART (Handleiding risicoanalyse Transport) blijkt dat de drempelwaarde 290 is bij de afstand tot de as van de weg van 10 meter.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit categorie GF3 bedraagt 144 transporten GF3 per jaar, volgens Transportroutes gevaarlijke stoffen in de gemeente Zundert. Uit tabel 1-9 (2 –zijdige bebouwing) van het HART blijkt dat de drempelwaarde 290 is bij de afstand tot de as van de weg van 10 meter. Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in tabel 1-9 wordt 10 % van de oriëntatiewaarde niet overschreden. De GF3 bedraagt 144 transporten, dit is minder dan de drempelwaarde. De 10 % van de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Daarbij blijkt uit het stroomschema behorende bij het Standaard verantwoording groepsrisico dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het standaard advies van de Veiligheidsregio en de standaard verantwoording groepsrisico zijn in deze situatie voor deze ruimtelijk ontwikkeling van toepassing. Het standaard advies en standaard verantwoording zijn toegevoegd aan de bijlage bij onderhavig bestemmingsplan (bijlage 6 en 7).

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid derhalve geen belemmering vormt voor de realisatie van het initiatief op de locatie Wernhoutseweg 26.

5.9.6 Brandveiligheid

Door Brandweer Midden- en West-Brabant is op 4 januari 2021 een advies uitgebracht op gebied van brandveiligheid. Het advies is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. De beoordeling van de brandweer is als volgt:

Bereikbaarheid

Het plangebied is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Molenstraat en via de Leeuwerikstraat. 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.

Bluswatervoorziening

Voor de bepaling van de benodigde bluswatervoorziening is het bouwwerk beoordeeld als een woonfunctie in het gebiedstype woonwijken (maximaal vier bouwlagen) en kleinschalige winkelgebieden. Op basis van de meest actuele gegevens van de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot bluswatervoorziening.

Opkomsttijd brandweer

Op de planlocatie geldt een opkomsttijd van maximaal 12 minuten. Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Zundert (Hofdreef) in circa 9,5 minuten ter plaatse kan zijn, waarmee wordt voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 12 minuten.

5.10 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.

5.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht

volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Onder lijst D van het Besluit m.e.r. valt een stedelijk ontwikkelingsproject als het een project meer dan 2.000 woningen omvat. Binnen de planlocatie omvat de ontwikkeling zestien nieuwe woningen. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling is kleiner dan de drempelwaarde. Gesteld kan worden dat de milieueffecten gevolgen van de realisatie van zestien woningen van dien aard zijn dat er geen m.e.r.-plicht of m.e.r. – beoordeling aan de orde is.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben beneden de drempelwaarden, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling Drempelwaarde lijst D

Op de planlocatie is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijke ontwikkelingsproject. Het realiseren van zes appartementen in een bestaand gebouw en het oprichten van tien nieuwe levensloopbestendige woningen valt onder de activiteiten D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term ‘stedelijke ontwikkeling’ geldt. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer;
- Een aangesloten gebied;
- 2000 of meer woningen;
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, moet tevens bekeken worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een projectmer noodzakelijk maken. Alle mogelijke milieugevolgen van de activiteiten die voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt zijn onderzocht en staan beschreven in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 8.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het bestemmingsplan ‘Wernhoutseweg 26 te Zundert’, die zouden kunnen lijken tot belangrijke nadelige milieueffecten. Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelig milieueffecten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en er is ook geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert', 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen' en 'Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplannen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader omschreven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.1 Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die van toepassing zijn op de regels verklaard. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

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

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 8 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 10 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal zes appartementen en tien grondgebonden levensloopbestendige woningen. 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. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inleiding procedure

Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. De procedure bestaat uit drie fasen: vooroverleg, ontwerp en vastgesteld plan. In de vooroverlegfase wordt vooroverleg gepleegd met alle betrokken overheden en partijen.

De achtereenvolgende fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (zes weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert', 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. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplannen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

7.2.2 Omgevingsdialoog

Algemeen

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoelt iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Bij het initiatief aan de Wernhoutseweg 26 is gekozen voor het toepassen van een inloophmoment waarop geïnteresseerde omwonenden het initiatief konden bekijken.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn vastgelegd in een verslag en overhandigd aan de gemeente. De onderdelen die minimaal zijn opgenomen in het verslag zijn:

- hoeveel en welke betrokkenen zijn er benaderd;
- hoeveel reacties / opmerkingen / vragen zijn er ontvangen;
- de inhoud van deze reacties / vragen / opmerkingen en wat hiermee is gedaan;
- of de plannen nog zijn aangepast.

De gemeente beoordeeld, aan de hand van het verslag van de omgevingsdialoog en als onderdeel van de procedure, uitsluitend of de omgevingsdialoog zorgvuldig heeft plaatsgevonden.

Dialog

Op dinsdagmiddag en avond 8 september 2020 heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden van 14.00uur tot 19.00uur. De dialoog heeft plaats gevonden in het kantoor van Schoenmakers Ruimtelijke Ontwikkeling te Zundert. Deze omgevingsdialoog is verzorgd vanuit de initiatiefnemer in samenwerking met Schoenmakers Ruimtelijke Ontwikkeling. Direct omwonenden zijn per brief uitgenodigd om de omgevingsdialoog van 8 september 2020 bij te wonen. In verband met de geldende coronamaatregelen is er voor gekozen om de geïnteresseerde omwonenden aan te laten melden wanneer zij geïnformeerd wilden worden over de plannen. De inloopmiddag en avond was opgedeeld in tijdsvakken van één uur waarin een maximaal aantal omwonenden tegelijk aanwezig waren en vragen konden stellen over de gepresenteerde informatie. Mochten omwonenden deze middag of avond niet in de gelegenheid zijn om aanwezig te zijn, hebben zij de mogelijkheid gekregen om contact op te nemen met Schoenmakers Ruimtelijke Ontwikkeling voor het maken van een andere afspraak. Via deze weg zijn geen nadere afspraken gemaakt en geen vragen of opmerkingen op het voorgenomen initiatief binnen gekomen.

Tijdens de omgevingsdialoog is het initiatief aan de Wernhoutseweg 26 kenbaar gemaakt en nader toegelicht. Omwonenden zijn daarbij in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op de plannen en vragen te stellen wanneer er onduidelijkheden waren.

Tijdens de omgevingsdialoog is het overwegende geluid vanuit de omwonende dat iedereen positief verrast is over het initiatief op de planlocatie. Eerder gingen er geruchten in de buurt rond dat het hoofdgebouw aan de Wernhoutseweg 26 geheel gesloopt zou worden en dat er een groot appartementencomplex terug geplaatst zou worden. Tijdens de omgevingsdialoog zijn deze spelende geruchten uit de wereld geholpen.

Daarnaast vinden de omwonenden het een positieve ontwikkeling voor Zundert. Enkele kreten welke benoemd werden zijn: 'een zeer mooi project', 'we zijn blij dat er zo een concept bedacht is voor ouderen in Zundert'. 'we zijn blij dat het historisch hoofdgebouw behouden blijft' en 'fijn dat er achter het hoofdgebouw lage woningen komen'. Omwonenden benoemen onder andere ook de vraag naar dit soort woningen in Zundert en omgeving waarom het een positieve ontwikkeling is. Daarnaast zijn de omwonenden positief over de realisatie van de parkeervoorzieningen op het terrein. Bewoners vinden het daarnaast erg prettig vooraf geïnformeerd te worden over de planontwikkelingen door middel van de omgevingsdialoog.

Tijdens de omgevingsdialoog zijn er diverse algemene vragen gesteld over het ontwerp en de procedure van het plangebied aan de Wernhoutseweg 26. Deze vragen zijn tijdens de omgevingsdialoog beantwoord en waar nodig verder toegelicht. Daarnaast zijn door enkele omwonenden een aantal kritische vragen gesteld en daarbij ook een aantal aandachtspunten benoemd welke in de verdere planontwikkeling door de initiatiefnemer of indien nodig de gemeente verder vorm gaan krijgen.

In verband met de privacy van initiatiefnemer en geïnformeerde omwonende is het complete verslag van de omgevingsdialoog niet als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. In overleg met gemeente Zundert kan inzicht verkregen worden in het complete verslag van de omgevingsdialoog.

7.2.3 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

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

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

Reactie provincie Noord-Brabant

Op 6 januari 2021 heeft de Provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op het bestemmingsplan betreffende Wernhoutseweg 26 te Zundert. Provincie laat weten dat het plan in

overeenstemming is met de provinciale belangen zoals verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De vooroverlegreactie is in bijlage 1 toegevoegd aan de bijlagen.

Reactie waterschap Brabantse Delta

Op 18 februari 2021 heeft het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het vooroverleg een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen op de planlocatie aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen. Het advies is in bijlage 1 toegevoegd

Reactie brandweer Midden- en West-Brabant

Op 4 januari 2021 heeft Brandweer Midden en West-Brabant een advies uitgebracht voor de planlocatie aan de Wernhoutseweg 26. De brandweer geeft een positief advies op gebied van externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd van de brandweer. In paragraaf 5.9.6 is het advies van de brandweer in een aparte paragraaf verwerkt. Het advies is in bijlage 1 toegevoegd.

7.2.4 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wernhoutseweg 26 te Zundert' met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPwernhoutseweg26-OW01 wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het Raadshuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Zienswijzen

De ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft tot één schriftelijke zienswijze geleid. De zienswijze is afkomstig van een omwonende. Geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze te geven. De zienswijze inspraakreactie wordt in de 'Nota van Zienswijze' eerst kort samengevat en daarna (puntsgewijs) van antwoord voorzien. De Nota van Zienswijze is als afzonderlijke bijlage toegevoegd in bijlage 9. Voor de beantwoording wordt korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Het bestemmingsplan zal op een aantal punten gewijzigd worden.

7.2.5 Vaststelling

Het vastgestelde bestemmingsplan 'Wernhoutseweg 26 te Zundert' met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPwernhoutseweg26-VS01 wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het Raadshuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.