

DHONDT



BESTEMMINGSPLAN WIELEWAAL II ZUNDERT



VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN “WIELEWAAL II ZUNDERT”

GEMEENTE ZUNDERT

Opdrachtgever: Van Agtmaal / Thuisvester

Werknummer: S/07.030.00

IMRO: NL.IMRO.0879.BPwielewaalII-VS01

Datum: 7 oktober 2014

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	8
3.	BELEIDSKADER.....	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	TOEKOMSTIG BELEID	16
4.1	Planbeschrijving	16
4.2	Beeldkwaliteit	17
5.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	20
6.	MILIEU.....	22
6.1	Geluid.....	22
6.2	Bodem	23
6.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
6.4	Hinder van bedrijven	26
6.5	Externe veiligheid.....	28
6.6	Waterhuishouding.....	31
6.7	Kabels en leidingen.....	33
6.8	Groenstructuur en ecologische waarden	33
6.9	Luchtkwaliteit	34
6.10	Besluit milieueffectrapportage.....	35
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
8.1	Aankondiging	38
8.2	Inspraak	38
8.3	Vooroverleg.....	38
8.4	Resultaten vooroverleg	38
8.5	Ter inzage legging	39
8.6	Resultaten ter inzage legging	39

Afzonderlijke bijlagen (deel 1 van 3):

1. Flora- en faunaonderzoek Wielewaal Zundert, BTL Advies BV, 21 november 2008;
2. Actualisatie Flora- en faunaonderzoek Wielewaal Zundert, BTL Advies BV, 13 februari 2014;
3. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (verkennd) Bestemmingsplan Wielewaal, Zundert, Gemeente Zundert, SOB Research, maart 2009;
4. Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven Bestemmingsplan Wielewaal, Zundert, gemeente Zundert, SOB Research, november 2009;
5. Geohydrologisch onderzoek "Plan Wielewaal te Zundert", Lankelma Ingenieursbureau, 6 januari 2009;

Afzonderlijke bijlagen (deel 2 van 3):

6. Akoestisch onderzoek "Gevelbelasting wegverkeer" Wielewaal te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs BV, 24 maart 2014;
7. Verkennend bodemonderzoek "Wielewaal ong." Zundert, Wematech Bodem Adviseurs BV, 16 december 2008;
8. Actualiserend verkennend bodemonderzoek "Wielewaal ong." Zundert, Wematech Bodem Adviseurs BV, 7 februari 2014;

Afzonderlijke bijlagen (deel 3 van 3):

9. Hinderonderzoek "Nieuwbouwplan" Wielewaal te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs BV, 15 januari 2009;
10. Aanvullende beschouwing hinderonderzoek, Wielewaal ong. te Zundert, Wematech Milieu Adviseurs BV, 2 april 2009;
11. Notitie externe veiligheid, Wielewaal te Zundert, Adviesgroep AVIV BV, 31 oktober 2012;
12. Bezonningsstudie Wielewaal, Aannemersbedrijf Van Agtmaal, 17 juli 2014.

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel gemeente Zundert, d.d. 07-10-2014;
2. Raadsbesluit gemeente Zundert, d.d. 07-10-2014;
3. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 21 februari 2014;
4. Vooroverlegreactie brandweer Midden en West Brabant, 18 februari 2014;
5. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta, 7 maart 2014.

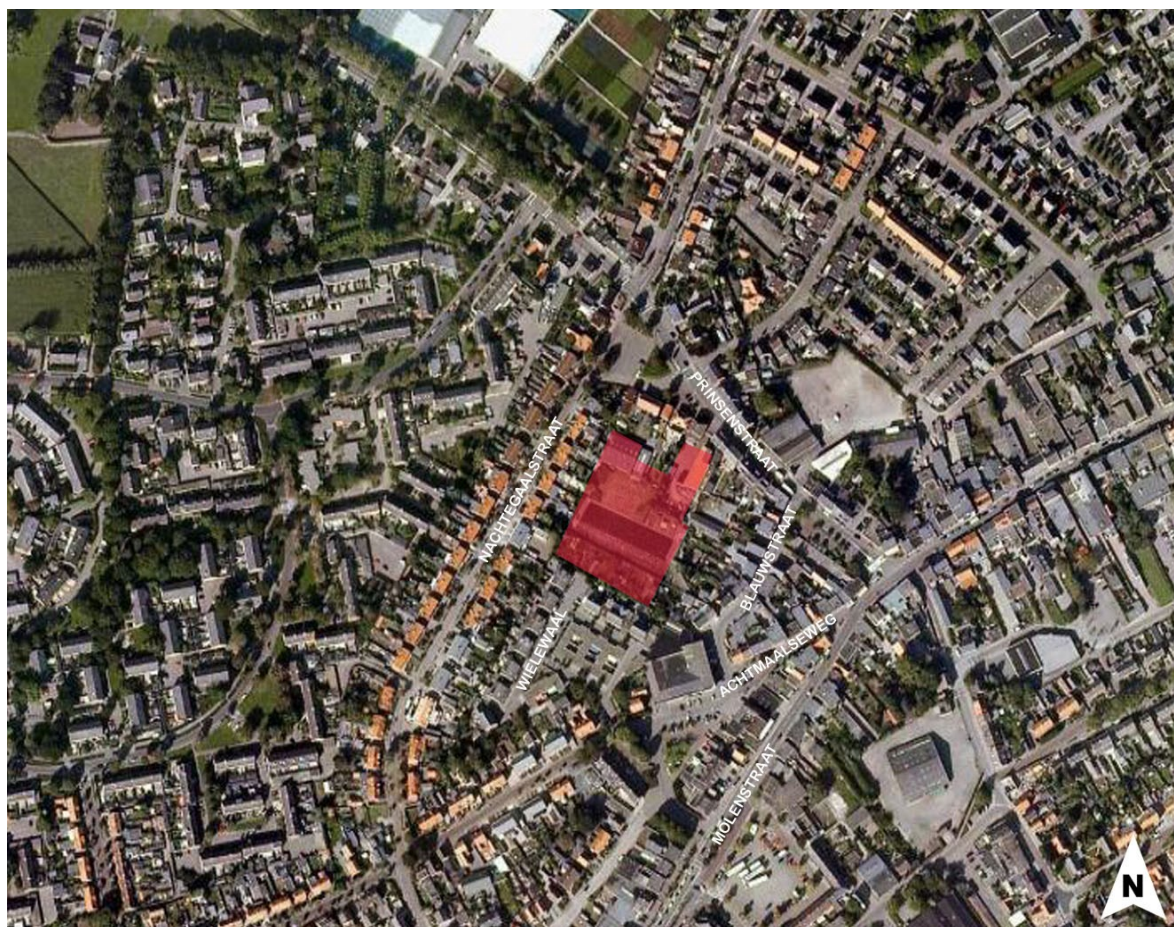
1. ALGEMEEN

1.1 Aanleiding

De locatie “Wielewaal II” is gelegen binnen de contouren van de kern Zundert. Vanuit particulier initiatief is de wens geuit om op deze locatie maximaal 25 nieuwbouwwoningen te realiseren. Daarnaast worden de woningen aan de Prinsenstraat 21 en 23 gesloopt en wordt 1 levensloopbestendige woning teruggebouwd. In totaal worden in het plangebied derhalve 26 nieuwe woningen ontwikkeld. Vanuit het oogpunt van intensief ruimtegebruik en concentratie van bebouwing in de kernen is dit een positieve ontwikkeling. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het realiseren van 26 woningen is, in deze vorm, op de onderhavige locatie overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan echter niet mogelijk. Derhalve is besloten om voor deze locatie een bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat de gronden van een voormalig aannemersbedrijf en een machinaal houtbewerkingsbedrijf. De gronden worden begrensd door de achtertuinen van de bestaande bebouwing aan de Nachtegaalstraat, Prinsenplein, Prinsenstraat, Blauwstraat en Wielewaal. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan “Centrumgebied Zundert” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2012.

De locatie heeft binnen het bestemmingsplan “Centrumgebied Zundert” grotendeels de bestemming “Tuin” en daarnaast de bestemmingen “Gemengd” (deels met de functieaanduiding wonen) en “Bedrijf”.

Op de gronden met de bestemming “Tuin” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd in de vorm van terreinafscheidingen tot een hoogte van ten hoogste 2 meter. Binnen dit voorschrift is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van woningen.

Op de gronden met de bestemming “Gemengd” zijn onder andere kantoren en dienstverlening toegestaan. Daarna is ter plaatse van de functieaanduiding “wonen”, wonen toegestaan.

Op de gronden met de bestemming “Bedrijf” zijn uitsluitend bedrijven toegestaan en mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Het bestemmingsplan dient derhalve aangepast te worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van provincie en gemeente beschreven. Het toekomstig beleid wordt weergegeven in hoofdstuk 4. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 behandelt de aspecten met betrekking tot het milieu en in hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied voor de 25 nieuwbouwwoningen bevindt zich achter de bestaande bebouwing aan de Nachtegaalstraat, Prinsenstraat, Blauwstraat en Wielewaal. De vervangende vrijstaande woning wordt gesitueerd aan de Prinsenstraat.

Het Prinsenplein, de Blauwstraat, Nachtegaalstraat en Wielewaal zijn woonstraten, de Prinsenstraat is een gebiedsontsluitingsweg voor Zundert en de verbindingsweg met Rucphen.

De locatie bestaat op dit moment voornamelijk uit braakliggend terrein. Op de locatie is nog een leegstaand pand van een voormalig aannemersbedrijf gesitueerd.



Figuur 2: de planlocatie en omgeving

De Wielewaal (fase I) is een woonbuurtje bestaande uit twee-onder-een-kapwoningen van twee lagen met kap waartussen patiowoningen gelegen zijn. De groenstructuur in dit buurtje bestaat uit een bomenstructuur en struiken die rond de patiowoningen geplant zijn.

Het Prinsenplein wordt aan de zuid- en westzijde omsloten door gevarieerde woonbebouwing in één en twee lagen met kap. Aan de noord- en westzijde van het plein is een groenzone gelegen waarachter de Prinsenstraat ligt.

Aan de Prinsenstraat is de woonbebouwing zeer divers. De woningen grenzen direct aan het openbaar gebied en hebben geen voortuin. De Prinsenstraat is uitgevoerd in asfaltverharding met aan beide zijden van de straat langspaarkeervakken. Het groen in de straat bestaat uit bomen en struiken in plantvakken.

De Blauwstraat is een smalle eenrichtingverkeerstraat. De bestaande bebouwing wordt gevormd door vrijstaande woningen van één laag met kap. De woningen hebben geen voortuin en staan met de kopgevel richting de straat. De woningen zijn in één rechte rooilijn gesitueerd evenwijdig aan de straat.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

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

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

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding

6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

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

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

Verordening ruimte

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

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

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Binnen deze stedelijke regio's kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

De specifieke omschrijving van het gebied onder de rubriek stedelijke ontwikkeling is bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. De ontwikkelingen in het plangebied zijn een voorbeeld hiervan en passen op die manier binnen het provinciaal beleid dat is opgenomen in de ruimtelijke verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zundert 2025

De Structuurvisie Zundert is op 13 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025.

De gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in de kern Zundert zijn:

- Realisatie van ca. 45- à 50% van het gemeentebrede nieuwbouwprogramma, circa 350 woningen in de periode 2012-2022;
- Appartementen, met name in het centrum, wel passend bij de schaal en het karakter van Zundert. Maximaal 2 à 4 lagen van hoge kwaliteit en bij voorkeur woon/zorg combinaties;
- Buiten het centrum meer oog voor landelijk en ruim wonen, uiteraard grondgebonden, zoveel mogelijk gedifferentieerd in zowel type als prijsklassen. De nadruk, kwantitatief, hoort te liggen bij huurwoningen en betaalbare koopwoningen;
- Op locaties dichtbij de voorzieningen wordt bij marktpartijen een inspanningsverplichting opgelegd om grondgebonden nultredenwoningen te realiseren. Vaak in de vorm van bungalows al dan niet gecombineerd met zorg. Een nultredenwoning is een woning die traploos te bereiken is en waar alle primaire voorzieningen zoals de woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer gelijkvloers liggen.

Voor de komende tien jaar moet ruimte worden gereserveerd voor circa 350 woningen. Veel van deze woningen kunnen binnen de grenzen van de kern op inbreidingslocaties worden gebouwd. Uitbreiding komt pas aan de orde als de inbreidingslocaties gerealiseerd zijn of indien het gemeentelijke grondgebonden programma niet verwezenlijkt kan worden.

De planlocatie De Wielewaal wordt in de structuurvisie genoemd als een project, dat op het moment van schrijven van de structuurvisie nog niet gerealiseerd is, maar wel bijdraagt aan het opwaarderen van het centrum van de kern Zundert. Het project is op de visiekaart behorende bij de structuurvisie dan ook aangeduid als “te transformeren gebied”.

Woonvisie 2010 - 2014

De gemeenteraad heeft in september 2009 de “Woonvisie 2010-2014” vastgesteld. De vorige woonvisie dateerde uit 2006 en was sterk gebaseerd op de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren. Binnen deze pilot mocht binnen vastgestelde grenzen onbeperkt gebouwd worden. De gemeente wil in de nieuwe woonvisie meer inzoomen op kwaliteit en de opgaven in de afzonderlijke kernen.

Tevens is er meer inzicht en sturing nodig in de verhouding tussen vraag en aanbod en de opgaven die er kwantitatief en kwalitatief liggen op de Zundertse woningmarkt. Er zijn van verschillende kanten (onderzoeken, bewoners en marktpartijen) signalen dat de nieuwbouw van de afgelopen jaren onvoldoende aansloot op de vraag van de bevolking. De nieuwe woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambitie op het terrein van wonen, is een kader voor de uitvoering en vormt de basis voor de samenwerking met derden.

De gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Zundert zijn:

- Realisatie grootste deel van het gemeentebrede nieuwbouwprogramma: circa 55%, ofwel 455 à 510 woningen in de periode 2010-2020 met accent productie op komende jaren.
- Relatief (te) veel appartementen, met name in het centrum, wel passend bij de schaal en het karakter van Zundert: appartementen van max. 3 à 4 lagen van hoge kwaliteit. Het centrum van Zundert wordt levendig en compact wonen, buiten het centrum meer oog voor landelijk en ruim wonen.
- Bezien in hoeverre een deel van de huidige plannen voor appartementen omgezet kan worden in eengezinswoningen aan de rand van de kern, mogelijk zelfbouw op kavels.
- Gevarieerd aanbod (huur/koop, diverse woningtypen) voor ouderen, dichtbij voorzieningen. Bij appartementen hoge kwaliteit realiseren, bijvoorbeeld ondergronds parkeren en groot balkon. Ook grondgebonden woningen (bungalows) voor ouderen.
- Extra aandacht voor levensloopgeschikte / aanpasbaar gebouwde nieuwbouw in het centrum van Zundert.
- Klein deel huurappartementen voor starters in het centrum.
- Betaalbare grondgebonden koopwoningen meer aan de rand van de kern.

De beoogde ontwikkeling van de Wielewaal die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt past in deze randvoorwaarden.

Welstandsnota

Vanuit de Woningwet, die 1 januari 2002 in werking is getreden, is de gemeenteraad verplicht om een welstandsnota op te stellen, waarin onder andere gebieds- en objectgerichte welstandscriteria opgenomen moeten zijn. Op grond van de Woningwet dient jaarlijks de Welstandsnota te worden geëvalueerd en zodanig aangepast te worden. Over het jaar 2011 heeft in samenwerking met de werkgroep "Welstand" een evaluatie plaatsgevonden van de Welstandsnota 2009. Op basis van de evaluatie en wijzigingen in de wetgeving is de Welstandsnota aangepast.

Op 27 september 2012 is de Welstandsnota 2012 vastgesteld. De welstandsnota is opgedeeld in twee delen: deel I "Beeldkwaliteitskaart" en deel II "Gebiedsgerichte criteria en objectcriteria". In Deel II wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria, waarbij Zundert als afzonderlijk gebied wordt onderscheiden. Binnen Zundert worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die afzonderlijk worden besproken.

De planlocatie is gelegen binnen het gebied "Gemengde dorpsuitbreiding". De gemengde dorpsuitbreidingen zijn divers van opzet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn ofwel in de bestaande landschapsstructuur of de dorpsstructuur. Ze hebben hiermee een eigen karakter die niet zozeer een uiting is van eerdere gebiedstyperingen die gerelateerd zijn aan bepaalde tijdsperiodes in de stedenbouw en architectuur. De architectuur is verschillend per gebied maar vertoont binnen een gebied wel een grote mate van samenhang.

De bebouwing in de Wielewaal bestaat uit twee-onder-een-kap woningen en geclusterde seniorenwoningen. Het is een recente inbreidingslocatie waarvan de tweede fase nog gerealiseerd moet worden in het noordoostelijk deel. Hierbij zullen verkavelingsopzet en architectuurbeeld van de reeds gerealiseerde woningen in de Wielewaal worden voortgezet.

Ter plaatse geldt een welstandsniveau 3. Niveau 3 geldt voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. Het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. Er zal bij de welstandstoetsing niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

Nota Parkeernormen Zundert

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen. De gemeente Zundert hanteert daarvoor parkeernormen uit haar Nota Parkeernormen (vastgesteld 7 juli 2011).

De Nota Parkeernormen geeft gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen in de gemeente Zundert te waarborgen.

4. TOEKOMSTIG BELEID

4.1 Planbeschrijving

Het plangebied sluit aan de zuidzijde aan op de bestaande bebouwing van de Wielewaal, de overige zijden worden omsloten door achtertuinen van de bestaande bebouwing. De locatie bestaat op dit moment uit een (moes)tuin en een terrein met daarop een pand van een voormalig aannemersbedrijf. Uitgangspunt is het realiseren van 25 woningen en 1 vervangende woning. In figuur 4 is een impressie van de nieuwe situatie opgenomen.



Figuur 4: impressie nieuwe verkaveling

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen. De gemeente Zundert hanteert daarvoor parkeernormen uit haar Nota Parkeernormen.

Volgens deze parkeernormen dient buiten het centrum van een niet stedelijk gebied voor goedkope woningen 1,7 parkeerplaats per woning gerealiseerd te worden.

Functie	aantal	parkeernorm	Totaal
woningen goedkoop	25	1,7	42,5
woningen duur	1	2,2	2,2
totaal			44,7

Tabel 1 Berekening parkeerbehoefte

Volgens de Nota Parkeernormen telt daarnaast een lange oprit met garage als 1,3 parkeerplaats.

soort	aantal	parkeernorm	totaal
lange oprit met garage	6	1,3	7,8

Tabel 2 Parkeerplaatsen opeigen terrein

In het openbaar gebied moeten nog 37 parkeerplaatsen aangelegd worden. In het plan wordt voorzien in 43 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waarmee aan de parkeernorm van de gemeente Zundert wordt voldaan.

Verkeerskundig gezien worden de woningen ontsloten aan de Prinsenstraat. Aan de Prinsenstraat is in de huidige situatie de inrit naar het aannemersbedrijf gesitueerd. De woning en het aannemersbedrijf worden verplaatst waardoor ruimte ontstaat voor de verkeersontsluiting van de planlocatie. Tussen Wielewaal fase I en fase II wordt een fietspad aangelegd dat tevens als calamiteitenroute kan dienen. Hiertoe worden neerklapbare paaltjes aangebracht.

4.2 Beeldkwaliteit

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

Kernbegrippen hierbij zijn "structuur", dus de samenhang tussen te onderscheiden delen en elementen, "identiteit", de herkenbare eigenheid en "betekenis", de belevingswaarde. De beeldkwaliteit dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat alle afzonderlijke stedenbouwkundige ruimten en gebouwen binnen deze ruimten een specifieke inrichting c.q. architectuur dienen te krijgen. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de voorgestane ruimtelijke kwaliteit gestalte kan krijgen. Het is dan ook wenselijk dat bij de vormgeving van de woningen alsook bij de inrichting van de openbare ruimte, het aspect "beeldkwaliteit" een belangrijke drager zal vormen voor het ontwerp en de uitvoering.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is het realiseren van woonbebouwing. De gesitueerde bebouwing van het inrichtingsplan zal het gat dat ontstaan is door de sloop van het aannekersbedrijf en het machinaal houtbewerkingsbedrijf opvullen. In de omgeving van de planlocatie is sprake van gevarieerde bebouwing. Qua maat en schaal zal weinig worden afgeweken van de omliggende bebouwing.

Het gebied rondom de ontwikkelingslocatie kenmerkt zich vooral door het individuele karakter van de omringende bebouwing. De kapvormen en verschillende nokrichtingen ondersteunen het individuele karakter van de bebouwing. Daarnaast is de wijze van beëindiging van de hoekbebouwing duidelijk en zichtbaar. Zowel de voorgevels als de zijgevels die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte hebben allen de uitstraling van een voorgevel. In het kader van de beeldkwaliteit is het voor het plan Wielewaal belangrijk om aansluiting te zoeken met deze omgeving.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequate juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van woningen aan de Wielewaal fase II in Zundert.

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

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Groen

De groenzone in het midden van het hofje is bestemd tot “Groen”. In de regels is bepaald dat de bij deze bestemming behorende gronden gebruikt kunnen worden voor groenvoorzieningen, speel- en wandelvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Binnen deze bestemming worden slechts gebouwen in de vorm van een kiosk, abri, telefooncel of nutsgebouwtje toegestaan. In de regels wordt een maximale bouwhoogte en oppervlak voor deze gebouwen aangegeven. Verder worden regels gegeven voor het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Tuin

De gronden voor de voorgevellijn zijn bestemd tot “Tuin”. In de regels is bepaald dat deze gronden alleen bebouwd mogen worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 1 meter hoog en onder voorwaarden is het bouwen van erkers, luifels en balkons toegestaan. Ook mogen de gronden gebruikt worden als inrit.

Verkeer

De wegen en parkeerplaatsen in het plangebied zijn bestemd tot “Verkeer”. In de regels is bepaald dat de bij deze bestemming behorende gronden gebruikt kunnen worden voor wegen, langzaamverkeerroutes, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn slechts gebouwen in de vorm van een kiosk, abri, telefooncel of nutsgebouwtjes toegestaan. In de regels wordt een maximale bouwhoogte en oppervlakte voor deze gebouwen aangegeven. Verder worden regels gegeven voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De verbinding tussen Wielewaal fase I en fase II heeft de aanduiding “calamiteitenroute” gekregen. Deze verbinding mag enkel worden gebruikt als langzaamverkeeroute en calamiteitenroute.

Wonen

De voorgestane woningen rond het hofje zijn bestemd tot “Wonen” met een nadere aanduiding aaneengesloten en/of vrijstaand.

In de regels is bepaald dat de woningen dienen te worden opgericht in het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Naast de situering van bebouwing wordt op de verbeelding tevens een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Verder worden regels gegeven voor het plaatsen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

6. MILIEU

In het kader van dit bestemmingsplan is een aantal milieuaspecten nader onderzocht, namelijk:

1. Geluid
2. Bodem
3. Archeologie en cultuurhistorie
4. Hinder van bedrijven
5. Externe veiligheid
6. Waterhuishouding
7. Kabels en leidingen
8. Groenstructuur en ecologische waarden
9. Luchtkwaliteit

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

6.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Het plan betreft de realisatie van 25 nieuwe woningen en één vervangende nieuwbouwwoning aan de Wielewaal. De hoogste toelaatbare geluidbelasting voor de vervangende nieuwbouwwoning aan de Prinsenstraat mag maximaal 68dB bedragen. De overige woningen zijn nieuwbouwwoningen. Dit betekent dat voor deze woningen de hoogst toelaatbare geluidbelasting maximaal 63dB mag bedragen.

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is in maart 2014 een akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaaï" Wielewaal te Zundert uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 15 dB wordt overschreden ter plaatse van de vervangende nieuwbouwwoning als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Prinsenstraat. De geluidbelasting bedraagt hier maximaal 63 dB. Ter plaatse van de noordgevel van één van de nieuwbouwwoningen ('Woning 3') wordt 49 dB berekend. Ter plaatse van de overige woningen wordt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde berekend als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Prinsenstraat. De voorkeursgrenswaarde wordt als gevolg van het wegverkeer van de Molenstraat niet overschreden. Het treffen van bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen is voor twee woningen vanuit financieel dan wel stedenbouwkundig oogpunt niet reëel. Voor de 'vervangende nieuwbouwwoning' en 'Woning 3' dienen derhalve hogere grenswaarden aangevraagd te worden bij de gemeente Zundert.

Uit de resultaten volgt verder dat ter plaatse van de oostgevel van de woning aan de Prinsenstraat 19 en de westgevel van de woning aan de Prinsenstraat 25 in de bestaande situatie 62 en 64 dB berekend wordt. Na het realiseren van de ontsluitingsweg wordt op deze gevels nog immer 62 en 64 dB berekend. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze gevels blijft derhalve ongewijzigd na het aanleggen van de nieuwe ontsluitingsweg.

Verder blijkt tevens dat de ter plaatse van de zuidgevel van de woningen aan de Prinsenstraat 19 en 25 respectievelijk ten hoogste 44 en 49 dB berekend wordt in de bestaande situatie. Na de aanleg van de ontsluitingsweg is ter plaatse van de zuidgevels sprake van een geluidbelasting van 48 - 51 dB. Een dergelijke geluidbelasting komt overeen met een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Hieruit kan opgemaakt worden dat na het aanleggen van de ontsluitingsweg ter plaatse van de zuidgevel van de woningen aan de Prinsenstraat 19 en 25 nog immer sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt. Het overgrote deel van het plangebied heeft een geluidbelasting van 55dB of minder, waardoor de kwalificatie van een redelijk tot zeer goed leefklimaat geldt.

6.2 Bodem

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in december 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de onderhavige locatie. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood. De ondergrond is niet verontreinigd. Verder blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium, nikkel en zink. Zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Geconcludeerd wordt derhalve dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn in relatie tot de voorgestane ontwikkelingen op de onderhavige locatie. Indien grond vrijkomt bij de nieuwbouw dient er echter wel rekening mee te worden gehouden dat voor deze overtollige grond de toepassingseisen van het Bouwstoffenbesluit in acht genomen worden.

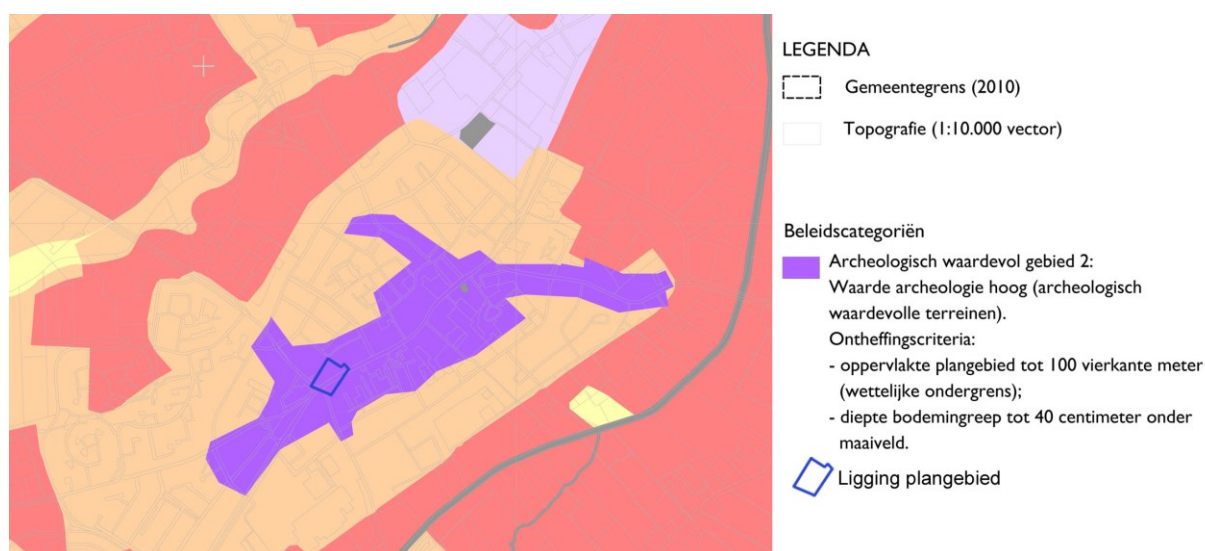
In februari 2014 heeft een actualisatie van de onderzoeksresultaten plaatsgevonden, ook hierbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Bij de onderzoeksresultaten wordt opgemerkt dat op de planlocatie nog een schuurtje aanwezig is met (vermoedelijk) asbesthoudende dakbedekking.

6.3 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

Archeologie

Conform het landelijk beleid met betrekking tot archeologie is het bewaren van archeologische waarden *in situ* (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valetta/Malta getekend, waarin behoud van archeologische resten in de bodem voorop staat. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is de Monumentenwet 1988 gewijzigd, waardoor het beleid met betrekking tot de archeologische monumentenzorg is vertaald in de landelijke wetgeving. De gemeente Zundert heeft invulling gegeven aan het bepaalde in de Monumentenwet 1988 door een volwaardig gemeentelijk Archeologiebeleid op te laten stellen en heeft deze in september 2011 vastgesteld. De gemeente is gestart met het (laten) opstellen van een gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart¹ en op basis daarvan heeft de gemeente een archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze dient als onderlegger voor de Verbeelding t.b.v. de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' voor alle nieuwe bestemmingsplannen en is tevens via de archeologieverordening het toetsingskader voor de omgevingsvergunning als het bestemmingsplan niet in archeologie voorziet. Op deze archeologische beleidskaart is aangegeven in welke zones er een kans bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende verwachtingswaarden. Op basis van de verwachting worden één of meer stappen genomen in de archeologische monumentenzorg t.b.v. de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten.



Figuur 5 Archeologische beleidskaart

Bron: gemeente Zundert

Het plangebied ligt op de archeologische beleidskaart binnen verwachtingsgebied 2. Dit betekent dat voor het plangebied ligt in een zone van archeologische waarde; indien er bodemingrepen plaats gaan vinden die groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 40 cm –Mv dan dient voor het plangebied een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Voorliggend plan is echter al voor de inwerkingtreding van het gemeentelijk archeologiebeleid ingezet. Destijds heeft de gemeente Zundert reeds op basis van de cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geconcludeerd dat archeologisch onderzoek noodzakelijk was. Door SOB Research is derhalve in december 2008 een bureauonderzoek opgesteld, welke is aangevuld met een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (verkennde fase). Op basis van de onderzoeksresultaten is ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied een hoge kans bestond dat archeologische sporen konden worden aange-

troffen in het zuidelijk deel van het gebied. In dit deel was het waarschijnlijk is dat de bodemopbouw tot in het dekzand intact kon worden aangetroffen. Ter plaatse van het overige deel van het onderzoeksgebied is vastgesteld dat het profiel tot in het dekzand verstoord is, door bouwactiviteiten in de twintigste eeuw. Hier is de archeologische verwachting laag.

Op basis van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente Zundert besloten een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven verplicht te stellen binnen die zones waar de bodem zal worden verstoord en waar geen verstoringen hebben plaatsgevonden gerelateerd aan de bebouwing aan de Prinsenstraat.

Dit onderzoek is in 2009 uitgevoerd door SOB Research. Er zijn zes proefsleuven aangelegd. Het onderzoek heeft waardevolle informatie opgeleverd over de geschiedenis vanaf de Late Middeleeuwen voor dit gedeelte van Zundert. Tijdens het onderzoek zijn namelijk archeologische sporen aangetroffen die kunnen worden gerelateerd aan de nabijgelegen oude kern van Zundert. De sporen bestaan grotendeels uit greppels, mogelijk twee drinkpoelen en enkele (weide-) paalspoortjes en kuilen. De sporen geven een situatie weer waarbij de bewoners van de nabijgelegen oude kern van Zundert de grond ter plaatse van het onderzoeksgebied in gebruik hadden als akker, boomgaard, graslandje etc. Op basis van het aangetroffen aardewerk kan gesteld worden dat het terrein vanaf de Late Middeleeuwen voor dergelijke doeleinden gebruikt zal zijn. Er zijn geen sporen van bewoning aangetroffen voorafgaand aan de Late Middeleeuwen.

Op basis van de waarderingscriteria uit de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie heeft de gemeente Zundert besloten de archeologische monumentenzorg met dit onderzoek af te sluiten. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft de Prinsenstraat een redelijk hoge historische waarde. De structuur van de Prinsenstraat wordt door de voorgestane ontwikkeling niet aangetast. De historische waarde van de straat blijft derhalve behouden.

Ten aanzien van cultuurhistorie is er geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.4 Hinder van bedrijven

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. van 2009 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” goed te integreren in een woongebied.

Op de locatie zelf zijn op dit moment geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig. Er is in de directe nabijheid van de locatie wel een aantal bedrijven gelegen. Deze bedrijven hebben een zogenaamde milieuzone, welke tot over de bouwlocatie kan vallen. Indien dit het geval is, moet er worden nagegaan of er maatregelen getroffen kunnen worden om overlast aan de (toekomstige) bewoners te voorkomen.

Omliggende bedrijven kunnen verder bezwaren indienen tegen de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bezwaren zijn doorgaans gegrond als de milieuzones over de beoogde bouwlocatie vallen. Bedrijven kunnen hierbij eventuele schade in hun bedrijfsvoering bij de overheid claimen.

De voor de planontwikkeling relevante bedrijven zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Naam inrichting:	Adres:	SBI:	Milieu zone:	Omschrijving:
Tweewielcentrum Nouws	Achtmaalseweg 10	5270/5249	10 m	Detailhandel, reparatie fietsen, opslag vuurwerk
Boerenbond Retail B.V.	Achtmaalseweg 16	5246/5249	30 m	Detailhandel (bouw) materialen en opslag vuurwerk
Ardo BV	Industrieweg 9 - 11	1532/1533	100 m	Groenteconservenfabriek voor koolsoorten en spinazie
Café Neefs	Molenstraat 129	5540	30 m	Cafe's, bars, discotheken
Cafetaria 't Poteind	Molenstraat 146	5530	10 m	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.
Café Den Bels	Molenstraat 148	5540	30 m	Cafe's, bars, discotheken
Autobedrijf Van de Wouw	Molenstraat 160	5010/5050	30 m	Autohandel en reparatie, benzinstation
Autobedrijf Joko	Molenstraat 182	5010	30 m	Autohandel en reparatie
Everaerts bv	Poteindplein 5	5200	10 m	Woninginrichting, detailhandel verf, werkplaats schildersbedrijf
t Snuffelhoekje	Prinsenstraat 6	5200	10 m	verkoop van antiek en curiosa
Aannemersbedrijf Van Agtmaal	Prinsenstraat 23	45A	50 m	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats
Aannemersbedrijf Van Agtmaal	Prinsenstraat 33	45A 3	0 m	Bouwbedrijven opslagplaats bouwmaterialen
Boomkwekerij Van Aert	Prinsenstraat 50	112	30 m	Glastuinbouw
Taxi Zundert V.O.F	Prinsenstraat 57	6022	30 m	Taxibedrijven, ongeregeld personenvervoer per taxi

Er liggen meerdere milieuzones over de beoogde woningbouwlocatie. Ten aanzien van de twee bedrijfslocaties van Aannemersbedrijf Van Agtmaal, Prinsenstraat 23 en 33 te Zundert wordt opgemerkt dat deze bedrijven niet langer op genoemde locatie gevestigd zullen zijn aangezien deze komen te vervallen door de realisatie van het bouwplan.

Op Blauwstraat 21 is thans geen bedrijf gevestigd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan hier een bedrijfsbestemming van ten hoogste milieucategorie 2 worden gerealiseerd. Een dergelijke milieucategorie is prima in een woonomgeving in te passen. Op het perceel staat tevens een bedrijfswoning.

De milieucirkel van de Boerenbond valt net over het plangebied. Omdat de te realiseren woningen niet de dichtst bijzijnde woningen zijn ten opzichte van het bedrijf zijn ze niet akoestisch bepalend. Het bedrijf wordt door de toekomstige woningbouw niet beperkt. De hindercirkel van de Boerenbond heeft betrekking op geluidsoverlast. Hoewel dit waarschijnlijk betrekking heeft op laden en lossen, dat op meer dan 30 meter van de geplande bebouwing plaatsvindt, is door Wematech Milieu Adviseurs BV een aanvullende beschouwing gemaakt.

In de vigerende milieuvergunning van de Boerenbond zijn voorschriften met betrekking tot geluid opgenomen. Ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is een maximale geluidbelasting op de gevel van woningen opgenomen van 70 dB(A). Binnen de inrichting van de Boerenbond in de verkoopruimtes vinden nauwelijks geluidrelevante werkzaamheden plaats. Het binnenniveau van de verkoopruimte zal normaliter dan ook <70 dB(A) bedragen. Binnen de inrichting is echter een zaagruimte aanwezig. Het binnenniveau van een zaagruimte kan worden gesteld op ca. 85 dB(A), gebaseerd op metingen bij soortgelijke bedrijven. De buitengevel heeft minimaal een geluidreductie van 34 dB(A) en gezien de afstand van de zaagruimte tot aan de grens van het bouwplan (ca. 18 meter) speelt ook de afstandsverzwakking van het geluid een belangrijke rol, deze is tevens 34 dB(A). De totale geluidreductie bedraagt in totaal 68 dB(A). Hierdoor wordt ter plaatse van de grens van het bouwplan een geluidbelasting als gevolg van de werkzaamheden in de zaagruimte van minder dan 20 dB(A) berekend. De elektrische heftruck wordt enkel op het buitenterrein gebruikt ten behoeve van laad- en losactiviteiten. Gezien het bronvermogen van een elektrische heftruck (ca. 92 dB(A)), de afscherming van het bedrijfsgebouw alsmede de afstand van deze activiteit tot de geprojecteerde nieuwbouw (ca. 70 meter), kan de optredende geluidbelasting als gevolg van de elektrische heftruck verwaarloosbaar worden geacht.

Ten aanzien van de maximale geluidsniveaus is een maximale geluidbelasting op de gevel van woningen opgenomen van 50 dB(A). In de vergunningaanvraag van de Boerenbond is aangegeven dat vrachtwagens zowel in de dag- als avondperiode komen laden en lossen. In de vergunning voorschriften is opgenomen dat het laden- en lossen en het aan- en afrijden van vrachtwagens in de dagperiode (7.00-19.00) niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Dit geldt echter niet voor de avondperiode (19.00-23.00).

De piekniveaus die optreden als gevolg van het laden- en lossen van vrachtwagens leveren een geluidniveau van maximaal 112 dB(A), dit treedt op als gevolg van het kleppen van de lepels van de heftruck (gegevens gebaseerd op praktijkgegevens).

De laad- en losactiviteiten vinden plaats aan de zijde van de Blauwstraat en de Achtmaalseweg. De vrachtwagens worden bij het laden en lossen grotendeels op de openbare weg opgesteld. De laad- en losplaats aan de Achtmaalseweg ligt dermate afgeschermd van het bouwplan dat de geluidbronnen volledig worden gemaskeerd door het bedrijfspand en omliggende bebouwing.

De laad- en losactiviteiten welke plaatsvinden ter hoogte van de Blauwstraat vinden op een afstand van circa 70 meter van de geprojecteerde nieuwbouw plaats. De laad- en losplaats wordt dermate afgeschermd door reeds bestaande bebouwing dat geen sprake is van een directe zichtlijn met de geprojecteerde nieuwbouw. Aangezien er geen sprake is van een directe zichtlijn met het bouwplan en het feit dat de geprojecteerde nieuwbouw op een afstand is gelegen die zes maal groter is dan de reeds aanwezige woningen zijn de maximale geluidsniveaus voor de laad- en losplaats aan de Blauwstraat eveneens niet beoordeeld.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij een afstand van 70 meter zonder enige vorm van een afscherming reeds sprake is van een afstandsverzwakking van 46 dB(A).

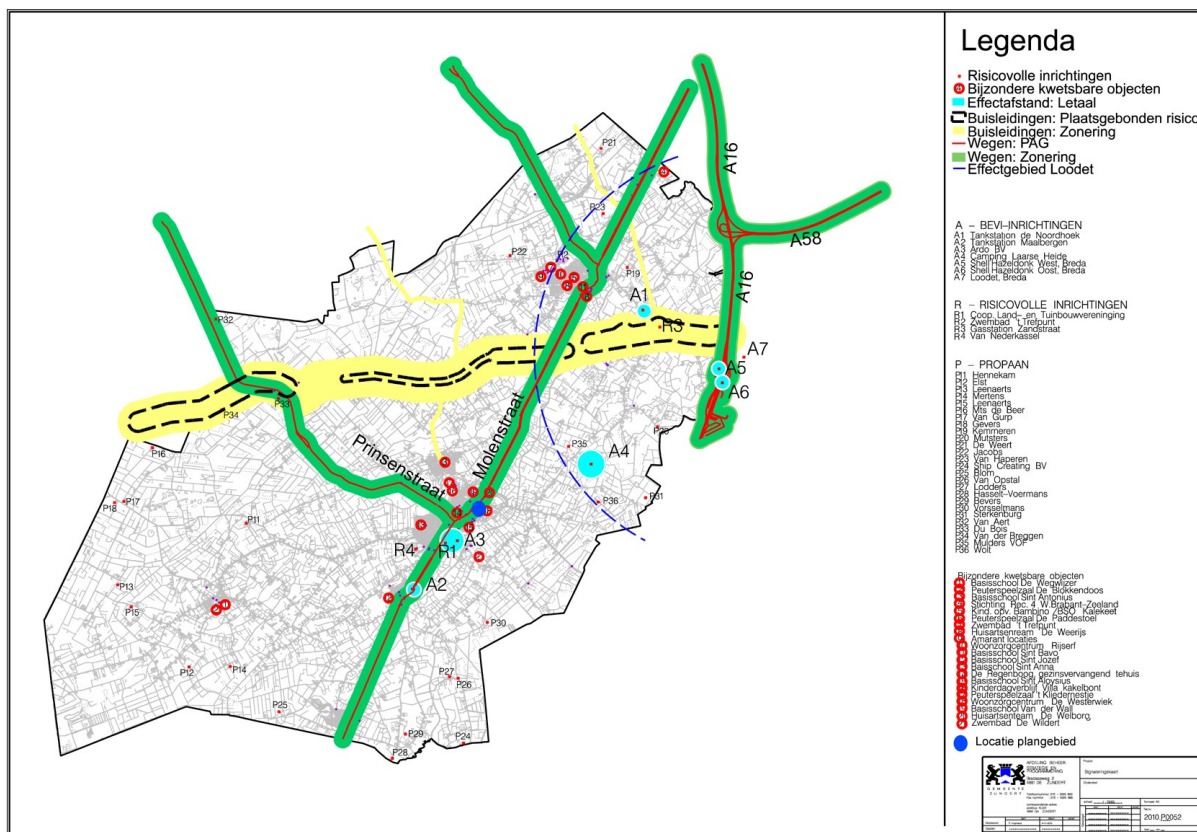
Uit de beoordeling kan worden opgemaakt dat voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de grens van het bouwplan. De maximale geluidsniveaus met betrekking van de laad- en losactiviteiten zijn gezien de situering van de laad- en losplaatsen ten opzichte van de geprojecteerde nieuwbouw en afschermende werking van reeds bestaande woningbouw niet verder beoordeeld.

Geconcludeerd kan worden dat geluidhinder ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouwwoningen niet te verwachten valt en dat de Boerenbond niet beperkt wordt in zijn huidige vergunningvoorschriften door de realisatie van het bouwplan.

6.5 Externe veiligheid

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de invloedsgebieden van opgeslagen gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en wegen en spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, worden nieuwe plannen getoetst aan de signaleringskaart externe veiligheid. Als er nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, moeten deze buiten de PR-contour (minimum afstand) liggen en indien aan de orde; binnen de normen voor het groepsrisico externe veiligheid.

Op de Signaleringskaart externe veiligheid valt de planlocatie binnen het invloedsgebied van de Molenstraat. Nieuwe ontwikkelingen binnen die invloedsgebied dienen nader te worden beschouwd en getoetst aan de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zundert (vastgesteld 16 december 2010). In deze beleidsvisie worden woningen aangemerkt als kwetsbare objecten.



Figuur 6 Signaleringskaart externe veiligheid

Bron: gemeente Zundert

Adviesgroep AVIV B.V. heeft daarom een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot externe veiligheid. Uit de analyse van de 'Risicokaart voor professionals' van de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of een hoge druk aardgasleiding ligt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Recent is de transportintensiteit gevaarlijke stoffen over de N263 (Molenstraat) en enkele gemeentelijke wegen geschat door de Regionale Milieudienst en Royal Haskoning ("Gemeente Zundert, Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, 2008").

Onderstaande figuur laat zien dat het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt door de bebouwde kom van Zundert. Het groepsrisico dient te worden bepaald voor een kilometer van een route. De invloed van het bouwplan op het groepsrisico van de verschillende transportroutes zal dan gering zijn, omdat er aan weerszijde van de routes al bebouwing aanwezig is. De transportintensiteit op deze weg door de bebouwde kom veroorzaakt een plaatsgebonden risico kleiner dan de grenswaarde van $1,0 \times 10^{-6}/\text{jr}$. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.



Figuur 7 Ligging plangebied en wegen met transport van gevaarlijke stoffen

Bron: Memo externe veiligheid AVIV

Het groepsrisico voor transportroutes wordt hoofdzakelijk bepaald door het aantal personen binnen een cirkelvormig effectgebied met een straal van 80 m. De bijdrage aan het groepsrisico door de aanwezigheid van personen op grotere afstand van de weg is verwaarloosbaar klein. De planlocatie ligt op meer dan 80m van de Molenstraat. Het plan heeft daarmee geen invloed hebben op het groepsrisico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over deze straat. Het plan ligt wel binnen 80m afstand van de Prinsenstraat en Achtmaalseweg. Het groepsrisico ligt meer dan een factor honderd onder de oriëntatiewaarde. De voorgenomen nieuwbouw leidt tot een nauwelijks berekenbare toename van het groepsrisico.

Advies Brandweer Midden- en West-Brabant

De brandweer Midden- en West-Brabant heeft in haar advies d.d. 21 juni 2011 aangegeven dat bij het onderzoek naar de externe veiligheid de signaleringskaart behorende bij de beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Zundert moet worden gebruikt. Dit punt is in onderhavig bestemmingsplan meegenomen.

Daarnaast geeft de brandweer aan dat het voor de bereikbaarheid belangrijk is dat de locatie vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes bereikbaar is. De locatie is vanaf de Prinsenstraat en via de calamiteitenroute Wielewaal bereikbaar. Aan deze eis wordt derhalve voldaan. Tot slot dient het plangebied te worden voorzien van een primaire bluswatervoorziening. Deze eis zal op bouwplanniveau worden uitgewerkt.

Op 18 februari 2014 heeft de brandweer een nieuw advies uitgebracht op basis van meer recente stukken. Dit advies had dezelfde inhoud als in 2011.

6.6 Waterhuishouding

Riolering en infiltratie

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen aanwezig.

In 2010 is het verbreed gemeentelijk rioleringsplan vastgesteld. In het kader van dit Rioleringsplan zullen in de gemeente gescheiden rioleringsstelsels aangelegd worden waarmee het water wat valt op daken en straten gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet meer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Door Lankelma Ingenieursbureau is in januari 2009 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd voor de onderhavige locatie. In dit rapport is onderzocht of infiltratie van hemelwater op de locatie mogelijk is. Om de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater vast te stellen zijn de onderzoeksgegevens getoetst aan de richtlijnen uit de ISO-publicatie nr. 70-1, Hemelwater binnen de perceelsgrens. Deze richtlijn stelt dat de bodem mogelijkheden biedt voor infiltratie indien de k-waarde van de zanderige bodem groter is dan 0,4 m/dag én de gemiddelde hoogte grondwaterstand dieper is dan 0,7 m -mv.

Uitgaande van deze richtlijnen kan worden geconcludeerd dat de locatie, zowel op basis van de doorlatendheid (2 à 6 m/dag) als de grondwaterstand (GHG dieper dan 0,7 m -mv), mogelijkheden biedt voor infiltratie en retentie van hemelwater. De mogelijkheden voor infiltratie en/of retentie worden nader onderzocht en met de gemeente en het Waterschap afgestemd.

Door Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Zundert is daarnaast op 13 november 2006 samen met de waterpartners het Waterplan Zundert ondertekend.

Ten aanzien van afkoppelen van hemelwater in de kern van Zundert wordt het volgende vermeld:

- Een gescheiden systeem levert het afgevangen hemelwater aan centrale voorzieningen die gelegen zijn aan de randen van de kernen, waar het in de bodem wordt geïnfiltreerd. Deze centrale voorzieningen zijn uitgerust met een bergingscapaciteit die berekend is op een situatie van te hoge grondwaterstand of te grote toevoer van hemelwater.
- De gemeente Zundert acht de uitvoer van infiltratie op eigen terrein niet wenselijk wegens de onbeheersbaarheid van vele kleine voorzieningen en het benodigde ruimtegebruik.

Omdat ter plaatse en in de omgeving van de planlocatie is nog geen gemengd stelsel aanwezig is, is het uitgangspunt dat op de locatie een gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Op de locatie zelf zal geen retentie en/of infiltratie gerealiseerd worden. Het regenwater zal opgevangen worden en afgevoerd worden naar een locatie buiten het plangebied. Hemelwater kan onderscheiden worden in straat- en dakwater. Straatwater bevat dikwijls verontreinigingen afkomstig van verkeer, zwerfvuil en bedrijfsactiviteiten. Dakwater is aanzienlijk schoner. Om hierbij te voorkomen dat vervuilende stoffen aan de bodem worden toegevoegd mogen geen uitlogende materialen zoals zink, koper, lood en zacht PVC gebruikt worden. Als leidraad voor het aan- en afkoppelen van verharde oppervlakken wordt voor de infiltratie van hemelwater als grens een verkeersintensiteit van 1000 motorvoertuigbewegingen per dag gehanteerd.

Met de toevoeging van de 26 woningen blijft het aantal motorvoertuigbewegingen ver onder de grens van 1000 per dag.

Voor de uiteindelijke aankoppeling van het plangebied op het rioolstelsel zal overleg gevoerd moeten worden met de gemeente Zundert en Waterschap Brabantse Delta.

Oorspronkelijk was de planlocatie bebouwd met onder meer loodsen en was het terrein grotendeels verhard. Dit verhard oppervlak bedroeg in totaal ongeveer 5600m² (zie pagina 3 rapport Lankelma). In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak 4439m² (incl. verharding voor verkeersvoorzieningen).

Als gevolg van de ontwikkeling van de plannen verandert de oppervlakteverdeling in het plangebied. De verdeling van de oppervlaktes is weergegeven in de onderstaande tabel.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Bebouwing	2.250 m ²	4439 m ² (incl verharding)
Terreinverharding	3.350m ²	-
Onverhard terrein	1.700m ²	2.996 m ²
TOTAAL	7.500 m ²	7.435m ²

Uit dit overzicht blijkt dat de totale terreinverharding (inclusief bebouwing) met ± 1.160 m² zal afnemen. In de nieuwe situatie zal er derhalve minder verharding zijn dan in de uitgangssituatie.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren, september 2005' aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000m², of voor locaties waar het verhard oppervlak met niet meer dan 2.000m² toeneemt geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden. De voorgenomen planontwikkeling leidt tot een lagere toename in verhard oppervlak. Het waterschap Brabantse Delta heeft dus geen retentie-eis voor de toename in verhard oppervlakte binnen de voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast is het onderhavige plangebied niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen aanwezig.

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

Watertoets

Op 7 maart 2014 heeft het Waterschap Brabantse Delta een vooroverlegreactie afgegeven. In haar vooroverlegreactie stelt het waterschap voor om van het groene middengebied een wadi te maken. In de plannen wordt dit groene middengebied echter ingericht als speelterrein, waardoor het een belangrijke trekker van het plan wordt. Het plan richt zich namelijk in hoofdzaak op gezinnen met (jonge) kinderen en voor deze doelgroep biedt het speelterrein juist een extra kwaliteit. Ondanks dat er geen verplichting bestaat tot het realiseren van een retentie-danwel infiltratievoorziening, is initiatiefnemer in de uitwerking bereid te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van infiltratie. Het waterschap heeft onder voorbehoud een positief wateradvies afgegeven.

6.7 Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van de woningen kunnen belemmeren (Klic melding 14O006222 - 1).

6.8 Groenstructuur en ecologische waarden

Op de huidige locatie zijn momenteel een speelveld, een kleine moestuin en een kleine akker aanwezig. Zowel het speelveld als de akker zijn omgrensd door een beukenhaag. In de noordoosthoek bevindt zich een ruig grasveld met daarachter een loods.

Door BTL is in november 2008 een veldonderzoek uitgevoerd met tot doel het vaststellen van vaste rust- en verblijfplaatsen voor overig- of streng beschermde soorten van zowel dieren als planten in het kader van de Flora- en faunawet. In het plangebied zijn mogelijk soorten aanwezig, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overige en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep schade ondervinden. Door de ruimtelijke ingreep verdwijnt echter geen woon- of leefgebied van deze soorten en komen de populaties niet in gevaar. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is daarom niet nodig.

Onderstaand worden nogmaals per soortgroep de belangrijkste conclusies genoemd. Daarnaast zijn aanbevelingen opgenomen waaraan de werkzaamheden moeten voldoen om schade aan mogelijk aanwezige beschermde soorten te voorkomen.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen te verwachten. Bovendien worden geen van structureel belang zijnde migratieroutes aangetast. Mogelijk wordt wel gevoerageerd door vleermuizen. Voor foeragerende vleermuizen is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig. Bovendien zijn voldoende alternatieve foerageergebieden in de omgeving aanwezig. Vleermuizen foerageren van de schemer tot aan het begin van de ochtend. De werkzaamheden kunnen daarom het best bij daglicht plaatsvinden, zodat verstoring van foeragerende vleermuizen wordt voorkomen.

Amfibieën

Mogelijk komen er algemeen beschermde amfibiesoorten in het plangebied voor. Omdat geschikte voortplantingsbiotoop ontbreekt en het bovendien algemeen beschermde soorten betreft, is een ontheffing niet nodig.

Vogels

In het plangebied komen verschillende soorten vogels voor. Het gaat hierbij om verschillende algemene soorten (o.a. merel en vink) waarvan de populatie door de ingreep geen gevaar loopt. Vaste verblijfplaatsen, zoals spechtenholten of horsten van roofvogels zijn in het gebied niet aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig. Wel moet tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden rekening worden gehouden met de aanwezigheid van vogelnesten. Wanneer in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, moet rond deze nesten een rustzone worden aangehouden, waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd wanneer de vogels hun nesten vanzelf weer hebben verlaten (broedsel is afgerond en het legsel is grootgebracht). Aanbevolen wordt om de beplanting zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te verwijderen. Met deze onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

In februari 2014 heeft een actualisatie van de onderzoeksresultaten plaatsgevonden. Ook daarbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die de ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

6.9 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141).

In het nieuwe wettelijke kader, wat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen.

In het plan zullen 26 woningen worden gerealiseerd, waarvan 1 vervangende woning. De toename van het autoverkeer tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 1500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

6.10 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.

De beoogde activiteiten binnen het plangebied vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. beoordeling of m.e.r. –plicht is niet benodigd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De voorgestane ontwikkelingen zijn een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer is een (anterieure) overeenkomst aangegaan met de gemeente waarin onder andere is bepaald dat initiatiefnemer eventuele kosten voor planschade op zich neemt.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Aankondiging

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

8.2 Inspraak

Voor het bestemmingsplan is een informatieavond gehouden. Aan de hand van de reacties op deze informatieavond is besloten om geen inspraakprocedure te volgen.

8.3 Vooroverleg

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

8.4 Resultaten vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de vooroverlegpartners.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt voorkennisgeving aangenomen.

Brandweer Midden en West Brabant

De brandweer geeft aan dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt. Verder geeft de brandweer in haar vooroverlegreactie opmerkingen/ aanbevelingen voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Tot slot geeft de brandweer aan dat voor de opkomsttijd geen maatregelen noodzakelijk zijn.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie van de brandweer wordt voor kennisgeving aangenomen en waar nodig meegenomen bij de verdere planvorming.

8.5 Ter inzage legging

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

8.6 Resultaten ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 mei 2014 tot en met 18 juni voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 6 zienswijzen binnengekomen. Na overleg met alle partijen zijn alle 6 de zienswijzen ingetrokken, maar is het plan wel ambtshalve aangepast.

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
 Datum Besluit: 07-10-2014
 Registratienummer: 2014/13216
 Agendapunt: 4

Plaats van handeling	Trouwzaal gemeentehuis		Aanvang: uur		Einde: uur	
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Wielewaal II Zundert"					Openbaar Ja
Behandelend ambtenaar	Dhr. T. van Oosterhout Ambtelijk contact: Griffier drs. J.J. Rochat (076-599 55 59)				Technische vragen per email: griffie@zundert.nl Griffie stuurt door naar MT/B&W	
Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	Begrotingswijziging		Nee		
Product	Ruimtelijke ontwikkeling					
Portefeuillehouder	Weth. J. de Beer		Datum B&W besluit: 26-08-2014			
Aanlever- en behandeldata	Aanleveren B&W	Voorkeur B&W	Uiterste B&W	Uiterlijk bij de griffie	De Ronde	Het Besluit
	24-07-2014	26-08-2014	02-09-2014	09-09-2014	16-09-2014	07-10-2014
Samenvatting	Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld om 25 nieuwe grondgebonden woningen op de braakliggende gronden in het binnengebied tussen de Nachtegaalstraat, Prinsenstraat, Blauwstraat en de woonbuurt Wielewaal in Zundert (waarvan Thuisvester er 20 afneemt) te kunnen realiseren. Daarnaast worden de woningen aan de Prinsenstraat 21 en 23 gesloopt en wordt één levensloopbestendige woning teruggebouwd.					
Doel activiteit	Advisering gemeenteraad			Soort document: Raadsvoorstel		
Wat vooraf ging	Na het collegebesluit van 29 april 2014 om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, heeft het ontwerpplan gedurende een periode van zes weken, vanaf 8 mei 2014 t/m 18 juni 2014, voor een ieder ter inzage gelegen. Op 24 februari 2014 is een inloopavond voor de bewoners van de gemeente Zundert georganiseerd.					
Reden van aanbidding	Vaststellen bestemmingsplan			Verwachte behandeltijd: 15 minuten		
Van raad- en burgerleden wordt gevraagd	Fractiestandpunt innemen + 1 minuut rondje voorbereiden					
Vervolgtraject	Na de gewijzigde vaststelling wordt de provincie gelijk op de hoogte gebracht en gevraagd eerder dan zes weken te mogen publiceren. Bij goedkeuring van de provincie wordt het bestemmingsplan voor beroep gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan na zes weken onherroepelijk. Anders dient het plan te worden verdedigd bij de Raad van State.					
Opmerking (loco)griffier	Na verloop van de inzageperiode zijn aanvankelijk 6 zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Na succesvolle bemiddeling met alle partijen zijn alle zienswijzen ingetrokken.					Akkoord griffier: JJR
Bijbehorende documenten met registratienummer	Bestemmingsplan "Wielewaal II Zundert" (2014/13225)					

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
Datum Besluit: 07-10-2014
Registratienummer: 2014/13216
Agendapunt: 4

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Wielewaal II Zundert"

Aan de raad,

Samenvatting

Aannemersbedrijf Van Agtmaal BV uit Oudenbosch is voornemens om 25 grondgebonden woningen op de braakliggende gronden in het binnengebied tussen de Nachtegaalstraat, Prinsenstraat, Blauwstraat en de woonbuurt Wielewaal in Zundert te realiseren, waarvan Thuisvester er 20 afneemt. Daarnaast worden de woningen aan de Prinsenstraat 21 en 23 gesloopt en wordt één levensloopbestendige woning teruggebouwd.

De ruimtelijke ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Zundert" uit 2012 niet mogelijk. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld en is de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgestart. Ten behoeve van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 8 mei 2014 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren kon brengen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan zes zienswijzen ingediend, welke later middels bemiddeling allemaal zijn ingetrokken. Het plan behoeft wel ambtshalve te worden aangepast.

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met Van Agtmaal, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Het verplichte kostenverhaal is door het sluiten van de overeenkomst 'anderszins' verzekerd.

Inleiding

Aanleiding

Bij besluit van 20 november 2012 heeft het college besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met Aannemersbedrijf Van Agtmaal BV uit Oudenbosch (hierna te noemen: Van Agtmaal). Door het ondertekenen van de intentieovereenkomst is het startsein gegeven voor de nadere uitwerking van het plan om op de braakliggende gronden in het binnengebied tussen de Nachtegaalstraat, Prinsenstraat, Blauwstraat en de woonbuurt Wielewaal in Zundert 25 grondgebonden woningen te realiseren. Van de 25 te realiseren woningen neemt Thuisvester er 20 af. Daarnaast worden de woningen aan de Prinsenstraat 21 en 23 gesloopt en wordt één levensloopbestendige woning teruggebouwd.

Op 29 april 2014 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan "Wielewaal II Zundert". Aansluitend heeft het ontwerpbestemmingsplan van 8 mei 2014 tot en met 18 juni 2014 ter inzage gelegen. Daarnaast is op 24 februari 2014 een inloopavond voor de bewoners van de gemeente Zundert georganiseerd.

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
Datum Besluit: 07-10-2014
Registratienummer: 2014/13216
Agendapunt: 4

Doelstelling

In de Programmabegroting 2014-2017 staat onder het Programma Ontwikkeling openbare ruimte:

- product Ruimtelijke ontwikkeling als doelstelling om van de kern Zundert een aantrekkelijke en goed functionerende dorpskern te maken. Als activiteit is genoemd: uitvoeringsprogramma Structuurvisie Zundert uitvoeren.
- product Ruimtelijke ontwikkeling als doelstelling het optimaliseren van de woningvoorraad zoals aangegeven in de Woonvisie. Als activiteit is genoemd: uitvoeren van woningbouwprogramma per kern binnen kaders van provincie, samenwerken met marktpartijen en corporaties en het bevorderen van passende woningbouwlocaties.

De gewenste woningbouwontwikkeling draagt direct bij aan de doelstellingen uit de Programmabegroting 2014-2017.

Verantwoordelijkheid raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is op basis van artikel 3.1 Wro een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Onderbouwing

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage termijn zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan een zestal zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Echter door bemiddeling tussen de reclamanten, Van Agtmaal en de gemeente zijn alle zienswijzen ingetrokken. Reclamanten zijn met Van Agtmaal privaatrechtelijke afspraken overeengekomen.

Ambtshalve aanpassingen

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de verbeelding van het plan een aanpassing behoeft. Voorgesteld wordt om het bouwvlak van de te herbouwen woning aan Prinsenstraat 21-23 op het volledige perceel te leggen. Reden is een betere stedenbouwkundige invulling van het perceel te krijgen.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is ondanks het intrekken van de zienswijzen toch in het onderhavige bestemmingsplan als bijlage 12 opgenomen.

Binnen Nederland zijn er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Er is geen gemeente in Nederland die de 'strengere' TNO-norm hanteert. Daarom is de 'lichte' TNO-norm het uitgangspunt. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Bij de bezonningsstudie is rekening gehouden met de bestaande bebouwing in het plangebied en de maximale bouw mogelijkheden van het onderhavige bestemmingsplan. De bezonningsstudie laat zien dat zowel wordt voldaan aan de lichte als de strengere TNO-norm.

Door bovenstaande aanpassingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
Datum Besluit: 07-10-2014
Registratienummer: 2014/13216
Agendapunt: 4

Woonvisie 2010-2014

In hoofdstuk 6 van de Woonvisie 2010-2014 staan de gewenste ontwikkelingsrichting en accenten per kern verwoord. Voor Zundert zijn de belangrijkste punten:

- Realisatie van ca. 45- à 50% van het gemeentebrede nieuwbouwprogramma, circa 350 woningen in de periode 2012-2022.
- Buiten het centrum meer oog voor landelijk en ruim wonen, uiteraard grondgebonden, zoveel mogelijk gedifferentieerd in zowel type als prijssklassen.
- De nadruk, kwantitatief, hoort te liggen bij huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Daarnaast is in hoofdstuk 4.2 verwoord, dat het behouden van jongeren en starters één van de grootste zorgen van de inwoners van de gemeente Zundert is. Om meer kansen voor starters te creëren worden verschillende instrumenten ingezet. Eén van deze instrumenten is het aanbieden van startersleningen. In de begrotingsvergadering van 7 november 2013 heeft de raad besloten om per 1 januari 2014 wederom startersleningen te gaan verstrekken.

Het onderhavige plan voorziet in behoud jongeren door de bouw van 20 goedkope koopwoningen en/of sociale huurwoningen. Daarnaast kan een gemeentelijke starterslening worden aangevraagd.

Exploitatieplan

Op 4 juni 2014 is met Van Agtmaal een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie en planschade gesloten. Op deze wijze is het verplichte kostenverhaal op basis van artikel 6.12, lid 2, sub a Wro verzekert. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins' is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist. Hiertoe dient op grond van artikel 6.12 Wro door uw raad expliciet besloten te worden.

Verzoek eerdere bekendmaking

Op grond van artikel 3.8 lid 6 Wro dient het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. De reden daarvoor is dat Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant dan meer tijd hebben om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Als de wijzigingen echter geen betrekking hebben op provinciaal belang, heeft de provincie aangegeven dat een verzoek kan worden ingediend om te verklaren dat er geen bezwaar is tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Dit verzoek moet echter wel in het vaststellingsbesluit worden gemeld. De wijzigingen in het bestemmingsplan "Wielewaal II Zundert" hebben geen betrekking op provinciaal belang. Aangezien Gedeputeerde Staten geen zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om een dergelijk verzoek in te dienen.

Burgerparticipatie

Op 24 februari 2014 is een inloopavond voor de bewoners van de gemeente Zundert georganiseerd. Middels een publicatie in de Zundertse Bode en berichtgevingen in diverse social media is de inloopavond kenbaar gemaakt. De direct belanghebbenden zijn tevens schriftelijk op de hoogte gebracht van de inloopavond.

Risico's

Met Van Agtmaal is een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie en planschade gesloten. Door het sluiten van de overeenkomst is de gemeente gevrijwaard van alle kosten die de gewenste ontwikkeling met zich

Voorstel aan de raad

Datum De Ronde: 16-09-2014
Datum Besluit: 07-10-2014
Registratienummer: 2014/13216
Agendapunt: 4

mee brengt. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de afhandeling van eventueel inkomende planschadeverzoeken als gevolg van het wijzigen van het planologisch regime. De gemeente heeft daarmee het planschaderisico neergelegd bij Van Agtmaal.

Consequenties voor de middelen:

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Wielewaal II Zundert", als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.0879.BPWielewaalII-VS01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart met peildatum 18 augustus 2014, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Vervolg

Planning

Van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt 'onverwijld' kennis gegeven aan de provincie. Na een reactietermijn van zes weken, of eerder indien Gedeputeerde Staten aangeven geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking, wordt het besluit tot gewijzigde vaststelling openbaar bekend gemaakt op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze.

Daags na de bekendmaking wordt het bestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Daarnaast is het vastgestelde bestemmingsplan te raadplegen via de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze termijn wordt de mogelijkheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend – op het moment dat op dat verzoek is beslist.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

burgemeester en wethouders van Zundert,
de secretaris, de burgemeester,

ing. F.J.J. Priem

L.C. Poppe-de Looff

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Wielewaal II Zundert"

Algemene gegevens

Reg.nr. raadsvoorstel	2014/13216	Begrotingswijziging	Nee
Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	Portefeuillehouder	Weth. J. de Beer
Product	Ruimtelijke ontwikkeling	Openbaar	Ja

De raad van de gemeente Zundert;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26-08-2014;

gehoord het advies van de Ronde Trouwzaal d.d. 16-09-2014;

gelet op de betreffende bepalingen in de Gemeentewet;

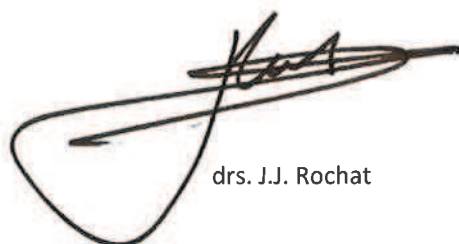
besluit:

1. Het bestemmingsplan "Wielewaal II Zundert", als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.0879.BPWielewaalII-VS01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart met peildatum 18 augustus 2014, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 07-10-2014

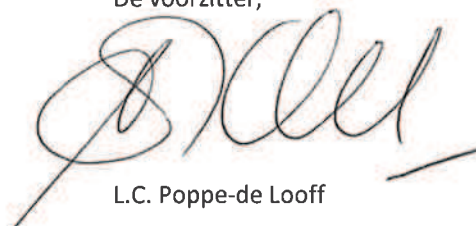
De raad voornoemd.

De griffier,



drs. J.J. Rochat

De voorzitter,



L.C. Poppe-de Looff

DHONDT

*stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies*

bijlage 3

Het college van burgemeester
en wethouders van Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Gemeente Zundert
Reg nr: 2014/3206
Behandelaar: Projecten

Ingekomen: 24 FEB. 2014

Class code: -1.731.21
CC:

Aantekening:

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN 21 FEB. 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Wielewaal Zundert fase II'

Datum

19 februari 2014

Ons kenmerk

C2142501/3539731

Uw kenmerk

Contactpersoon

J.M.H. Mulders

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 84 80

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

E-mail

jmulders@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Wielewaal Zundert fase II'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis,
met de NS Zonetaxi en met
de OV-fiets.





Gemeente Zundert
Afdeling Beheer Openbare Ruimte
Cluster vergunningverlening
De heer T. van Oosterhout
Postbus 10001
4880 GA Zundert

**Cluster Etten-Leur, Rucphen,
Zundert**
Wipakker 8
Etten-Leur
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (013) 532 63 26
info@brandweermwb.nl
www.brandweermwb.nl

Datum	18 februari 2014	Behandeld door	Jasper Wilderom
Onze referentie	U14.000760	Doorkiesnummer	(088) 2250621
Uw referentie		E-mail	jasper.wilderom@brandweermwb.nl
Uw aanvraag van	11 februari 2014	Onderwerp	Brandveiligheidsadvies bestemmingsplan Wielewaal Zundert fase II

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 11 februari 2014 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van het concept bestemmingsplan Wielewaal Zundert Fase II. Uw verzoek is door ons beoordeeld op brandveiligheid. Ten behoeve van de inhoudelijke toetsing is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Bestemmingsplan Wielewaal II Zundert, d.d. 7 februari 2014;
- Verbeelding bestemmingsplan Wielewaal II Zundert, d.d. 7 februari 2014;
- Provinciale Risicokaart;
- Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert;
- Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant en
- Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid uitgegeven door NVBR.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de aanwezigheid van gevaarbronnen in- of in de nabijheid van het ontwikkelingsgebied. Met gevaarbronnen wordt in algemene zin bedoeld:

- Transportassen van vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Inrichtingen waar opslag en/of bewerking van gevaarlijke stoffen plaats vindt;
- Ondergrondse buisleidingen voor het transporteren van gevaarlijke stoffen.

Adviesgroep AVIV B.V. heeft onderzoek uitgevoerd met betrekking tot externe veiligheid. Uit de analyse van de 'Risicokaart voor professionals' van de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het plangebied niet valt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of een hoge druk aardgasleiding. Volgens de Signaleringskaart externe veiligheid, behorende bij de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Zundert, valt de plangebied binnen het invloedsgebied van de Molenstraat. De beoordeling van het plaatsgeboden risico en groepsrisico is in de toelichting van het concept bestemmingsplan voldoende onderbouwd. Beide vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan. Er zijn geen nadere voorzieningen ten behoeve van de externe veiligheid noodzakelijk.

Bereikbaarheid

Het gebied is vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes (Prinsenstraat en Wielewaal) te benaderen. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Bij de inrichting van de verkeersroute moet rekening worden gehouden met de volgende eisen:

- Vrije doorrijhoogte voor brandweervoertuigen moet ten minste 4,2 meter zijn;
- Minimale beschikbare profielbreedte op rechte trajecten is 3,5 meter (exclusief parkeren), dit kan 3 meter worden indien er aan beide zijde sprake is van een obstakelvrije zone van 0,50 meter breed;
- Afstand tussen het opstelvak van een blusvoertuig en een woning mag niet meer dan 40 meter bedragen;



BRANDWEER

- Rijstroken en opstelvakken moeten zodanig zijn aangelegd, dat zij geschikt zijn voor voertuigen met een asbelasting van 100 kN;
- Buitenbochtstraat: 10 meter en binnenbochtstraat: 5,5 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraat verminderd met 4,5 meter);
- Op routes zijn bepaalde voertuigvriendelijke remmende elementen mogelijk. In die zin worden alleen de volgende elementen geaccepteerd:
 - Eenmalig een constructie over de volledige wegbreedte bij de ingang van het verblijfsgebied;
 - Markeringen;
 - Kruispuntplateaus (hoogte helling maximaal 12 cm, lengte helling minimaal 4,50 meter);
 - Drempels (hoogte helling maximaal 12 cm, lengte
 - Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert;
 - Busvriendelijke pladdrempels en druppels.

Bluswatervoorziening

In het concept bestemmingsplan is opgenomen, dat de aanwezigheid van een primaire bluswatervoorziening op bouwplanniveau wordt uitgewerkt.

In het gebied moet een primaire bluswatervoorziening (brandkranen) worden gerealiseerd¹. De primaire bluswatervoorziening dient aan onderstaande eisen te voldoen:

- Na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren.
- Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.
- Brandkranen dienen op een onderlinge afstand van maximaal 80 meter te worden geprojecteerd.

Opkomsttijd brandweer

Globaal is de opkomsttijd te definiëren als de tijd tussen het moment dat een incident wordt gemeld bij de meldkamer en het moment dat de brandweer ter plaats is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument 'dekkingsplan' Brandweer Midden- en West-Brabant. In dit besluit/beleid is bepaald dat de brandweer binnen 12 minuten ter plaatse moet zijn in geval van een woningbrand. Gezien de ligging van het gebied ten opzichte van de brandweerpost Zundert kan gesteld worden dat de brandweer binnen de gestelde 12 minuten ter plaatse kan zijn. Er zijn geen nadere maatregelen ten behoeve van de opkomsttijd noodzakelijk.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Jasper Wilderom, bereikbaar op bovenstaand doorkiesnummer.

Hoogachtend,

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Coördinator Risicobeheersing

J.P.M. Vermunt

¹ Bij bebouwingssoorten waarbij volgens de handleiding Brandweezorg en Technische hulpverlening voor de eerste inzet één tankautospuiter wordt gehanteerd en waarbij de brandpreventieve voorzieningen blijvend zijn gegarandeerd, kan worden volstaan met een capaciteit van 30 m³ per uur.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 5

Ingekomen: 10 MAART 2014

Glass code: -173121
CC

Aantekening:



Gemeente Zundert
Afdeling Strategie & Programmering
De heer A.T. van Oosterhout
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Uw e-mail van : 11 februari 2014

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : *14UT002315*

Barcode :



Behandeld door : mevrouw J. Nooren

Doorkiesnummer : 076 564 10 83

Datum : 7 maart 2014

Verzenddatum :

07 MRT 2014

Onderwerp: wateradvies concept ontwerp bestemmingsplan Wielewaal II te Zundert

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 11 februari 2014 heeft u concept ontwerp bestemmingsplan Wielewaal II te Zundert toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept ontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Wij vinden het positief dat er onderzoek is uitgevoerd naar de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater in het plangebied en willen jullie verzoeken om dit verder uit te werken. Mogelijk dat (een gedeelte van) het hemelwater binnen het plangebied geïnfiltreerd kan worden. Bijvoorbeeld de groenzone in het midden van het hofje zou een geschikte locatie voor een wadi kunnen zijn.

Verderop in paragraaf 6.6 wordt aangegeven dat er op de locatie geen retentie en/of infiltratie gerealiseerd zal worden. Dit vinden wij erg jammer aangezien de locatie geschikt lijkt voor infiltratie en infiltratie binnen het plangebied altijd de eerste voorkeur heeft.

Vervolgens wordt aangegeven dat het regenwater opgevangen zal worden en afgevoerd wordt naar een locatie buiten het plangebied, maar er wordt niet aangegeven waar dit water uiteindelijk geloosd zal worden. Wij willen u verzoeken meer op detail in te gaan op de afvoer van het hemelwater uit het plangebied. Daarbij moet ook aangegeven worden hoe de retentie gerealiseerd wordt wanneer het hemelwater op oppervlaktewater geloosd wordt.

Ook is de totale toename van het verhard oppervlak in het plangebied niet aangegeven, wanneer het hemelwater geloosd wordt op een oppervlaktewaterlichaam is dit van belang, daarom verzoeken wij u om dit alsnog toe te voegen.

Keur en Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden

Wanneer het hemelwater op een oppervlaktewaterlichaam geloosd wordt is de Keur waterschap Brabantse Delta van toepassing. Hierin is onder andere opgenomen dat voor lozingen op oppervlaktewater vanaf een verhard oppervlak dat groter is dan 2.000m² een vergunning van het waterschap nodig is. Daarnaast is ook de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van toepassing. In deze beleidsregel wordt bij lozingen vanaf een verhard oppervlak van meer dan 2.000m² onder andere een retentievoorziening voorgeschreven waaruit gedoseerd geloosd moet worden.

De Keur en de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden zijn beide te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Planregels en verbeelding

Geen opmerkingen over de planregels en de verbeelding.

Wateradvies

Op basis van het concept ontwerp bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op het verder in detail ingaan op de wijze van verwerken van het hemelwater, zoals hierboven beschreven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen



ir. A.H.J. Bouten

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

Baronielaan 23
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520
Telefax : 076 - 5202422
E-mail : info@dhondt.nl
Website: www.dhondt.nl

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.