

Toelichting

bestemmingsplan “Wildertsedijk 8 - 10 te Zundert”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2023-12-12
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPwildertsedijk10-VS01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: Bestemmingsplan
"Wildertsedijk 8 - 10 te Zundert"

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III

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

Projectnummer: 201310

Rapportnummer: 201310.01

Datum: 12 december 2023

Status: Vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Planvorm	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Beschrijving plangebied	9
2.3	Ruimtelijke structuur	10
2.4	Functionele structuur	10
2.5	Verkeer en parkeren	11
2.6	planlocatie	12
Hoofdstuk 3	Planuitgangspunten	14
3.1	Stedenbouwkundige opzet	14
3.2	Ruimtelijke structuur	14
3.3	Beeldkwaliteit Architectuur	17
Hoofdstuk 4	Beleidskader	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Europees- en rijksbeleid	21
4.3	Provinciaal beleid	24
4.4	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 5	Milieu- en overige aspecten	40
5.1	Algemeen	40
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	40
5.3	Wegverkeerslawaaï	42
5.4	Hinder en bedrijven	43
5.5	Bodem	47
5.6	Luchtkwaliteit	48
5.7	Water	49
5.8	Ecologie	51
5.9	Externe Veiligheid	54
5.10	Kabels en leidingen	58
5.11	Toetsing besluit milieueffectrapportage	59
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Algemene toelichting verbeelding	61
6.3	Algemene toelichting regels	61
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	64
7.1	Economische uitvoerbaarheid	64
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

Afzonderlijke bijlagen:

1. Vooroverlegreacties Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West-Brabant
2. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, rapportnummer BP.2212.RO1, 8 november 2022
3. Ecologische quickscan, Brabant Eco, rapportnummer 2022-BE-0286, 9 april 2022
4. Verkennend Bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering B.V., rapportnummer 2410.106.211.r1, 29 april 2022
5. Standaard advies Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant 2020
6. Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Zundert

7. Memo EV ontwikkeling Wildertsedijk 8-10 – Zundert
8. Aanmeldnotitie, (vormvrije) M.e.r.-procedure Wildertsedijk 8 – 10
9. Berekening stikstofdepositie t.b.v. bestemmingsplan 'Wildertsedijk 8-10 te Zundert', 10 november 2022.
10. Nota van Zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van de locatie Wildertsedijk 8 - 10 te Zundert is momenteel een horecagelegenheid met zalen aanwezig. De horecagelegenheid bestaat uit een restaurant. Boven de winkel en de horecagelegenheid is een woongedeelte aanwezig. De locatie is in de volksmond bekend onder de namen 'Romantica' en 'Les Amis'.

De bedrijfssluiting ten gevolge van COVID-19 is de doodsteek geweest voor het in 2019 heropende restaurant met de Poolse keuken, waar ook communie-, trouw- en andere feesten voor in het bijzonder Poolse arbeidsmigranten waren gepland. Inmiddels is de huurovereenkomst met de exploitant beëindigd en staat het restaurant leeg. Nu dit nieuwe initiatief vroegtijdig is gesneuveld heeft de eigenaar besloten het gebouw niet meer voor horeca-doeleinden te verhuren, maar te herontwikkelen voor woningbouw. Door de locatie te transformeren naar woningbouw, blijft het centrum levendiger en leefbaar. Daarnaast vindt er ook een kwaliteitsverbetering plaats door fysieke verbetering van de locatie en/of omgeving.

Op de planlocatie vigeren de bestemmingsplannen 'Centrumgebied 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 20 appartementen. De gemeente heeft in haar collegevergadering besloten om medewerking te verlenen aan het bovenstaand initiatief. Het realiseren van de appartementen 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 ligt in de kern van Zundert, het perceel van de Wildertsedijk 8 en 10 ligt aan de Wildertsedijk en aan de Industrieweg. De Wildertsedijk sluit aan op de Molenstraat, dit is een hoofdstructuurdrager in de kern van Zundert. Op de luchtfoto en de topografische kaart in figuur 1 en 2 is de ligging aangegeven. Het perceel Wildertsedijk 8 en 10 (ZDT K 7720, 7812, 7897 en 7898) heeft een oppervlakte van circa 3.200 m². In de huidige situatie is er een gebouw aanwezig, waarbinnen een restaurant en zalen voor evenementen gevestigd zijn. Boven het restaurant zijn appartementen aanwezig. Daarnaast is er een klein bijgebouw op de locatie aanwezig. De bebouwing heeft een totaal oppervlakte van circa 749 m². Het gebouw ken verschillende bouwhoogten, aan de Wildertsedijk is het gebouw anderhalve bouwlaag hoog en aan de Industrieweg twee lagen afgewerkt met een schilddak. Het pand dateert uit 1962. Op de locatie is een bouwvergunning aanwezig voor het uitbreiden van de bebouwing ten behoeve van een brasserie met bovenwoning, deze uitbreiding is niet gerealiseerd.



Figuur 2: Topografisch kaart met daarop de locatie aangemerkt

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Centrumgebied Zundert', 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen' en 'Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten' van kracht. Het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' is op 13 december 2012 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 'Wildertsedijk 8 - 10 te Zundert' is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.0879.BPwildertsedijk10-VS01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. 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.

1.5 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 in de kern van Zundert, het perceel van de Wildertsedijk 8 en 10 ligt aan de Wildertsedijk en aan de Industrieweg. 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 Wildertsedijk 8 - 10 is in de volksmond vooral bekend onder de namen 'Romantica' en 'Les Amis'. De bebouwing op de locatie is de laatste jaren in gebruik geweest als restaurant met zalen.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

De Wildertsedijk 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 250 meter afstand is het open terrein van CLTV Zundert gelegen. De bouwhoogte aan de Wildertsedijk varieert hoofdzakelijk tussen twee en drie bouwlagen met kap. Het gebied kent een grote diversiteit, zowel in dakvorm, nokrichting en kleurgebruik.

Aan de noordzijde grenst de planlocatie aan de Industrieweg. Aan de Industrieweg zijn zowel woningen als bedrijven gesitueerd. De bouwhoogte bestaat uit drie en twee bouwlagen met kap en bij de bedrijven uit één bouwlaag.

2.3.2 Groenstructuur

In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse kleine groenelementen te vinden. Langs de oostzijde van de Wildertsedijk is een bomenrij gesitueerd. Op de planlocatie zelf bevindt zich voornamelijk groen in de vorm van struikgewas en enkele bomenrijen. Verder zijn het hier en daar de tuinpercelen van omliggende woningen die het groen in de omgeving bepalen.

2.4 Functionele structuur



Figuur 4: Overzicht functionele structuur

2.4.1 Wonen

Aan de Wildertsedijk zijn voornamelijk grondgebonden woningen gevestigd, afwisselend met vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen. Op de planlocatie en aan de noordzijde van de planlocatie zijn appartementen 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 verder 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 westzijde van de planlocatie is het bedrijventerrein Beekzicht gevestigd. Op dit bedrijventerrein zijn diverse bedrijven gevestigd in diverse sectoren waaronder CLTV Zundert en Ardo B.V. 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 categorisering van de wegen rondom de kern van Zundert weergegeven. Met oranje zijn de gebiedsontsluitingswegen weergegeven, met rood de stroomweg en de overige wegen zijn aangemerkt als erftoegangswegen. De Wildertsedijk en Industrieweg zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. De Wildertsedijk komt aan de noordzijde uit op de Molenstraat.

2.5.2 Parkeren

In de kern Zundert vindt het parkeren, zowel plaats op eigen terrein als aan de openbare weg. Op de planlocatie is voldoende ruimte om te voorzien in parkeren op eigen terrein.

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.



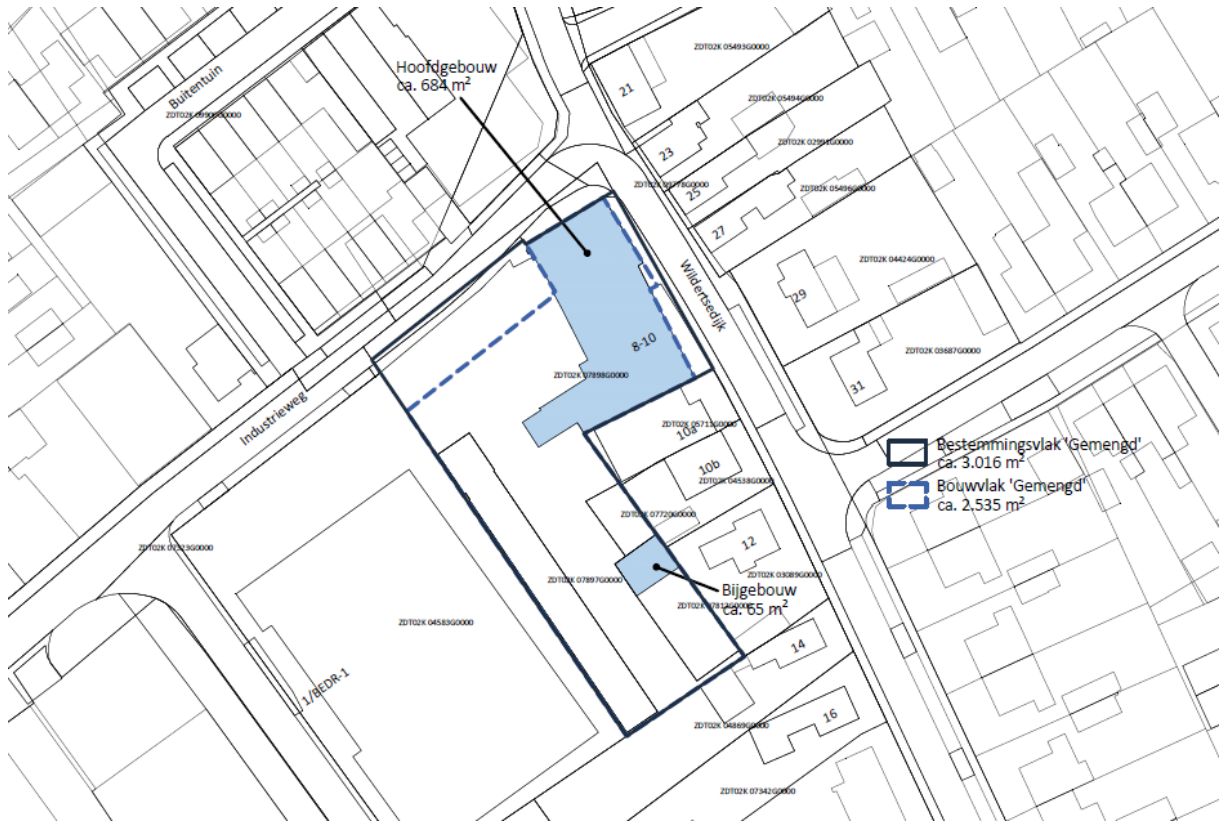
Figuur 5: Verkeersstructuur kern Zundert (bron: GVVP 2020-2030)

2.6 planlocatie



Figuur 6: Foto's planlocatie

Het perceel (ZDT K 7720, 7812 en 7898) heeft een oppervlakte van circa 3.200 m². In de huidige situatie staat een hoofdgebouw van circa 684 m² en een bijgebouw van circa 65 m². Het gebouw oriënterend op de Industrieweg bestaat uit twee bouwlagen met kap, het andere gebouw bestaat uit één bouwlaag. Het pand dateert uit 1962.



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 stedenbouwkundig 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.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Verkaveling en programmering



Figuur 8: Verkaveling Wildertsedijk 8 - 10

De beoogde ontwikkeling in het plangebied aan de Wildertsedijk 8 - 10 te Zundert omvat een inbreidingsplan in de kern van Zundert. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Wildertsedijk en de Industrieweg. Ter plaatse van de locatie Wildertsedijk 8 - 10 te Zundert is momenteel een horecagelegenheid met zalen aanwezig. De horecagelegenheid bestaat uit een restaurant, hierboven is een woongedeelte aanwezig. De locatie is in de volksmond bekend onder de namen 'Romantica' en 'Les Amis'. Gelet op de toekomst en de

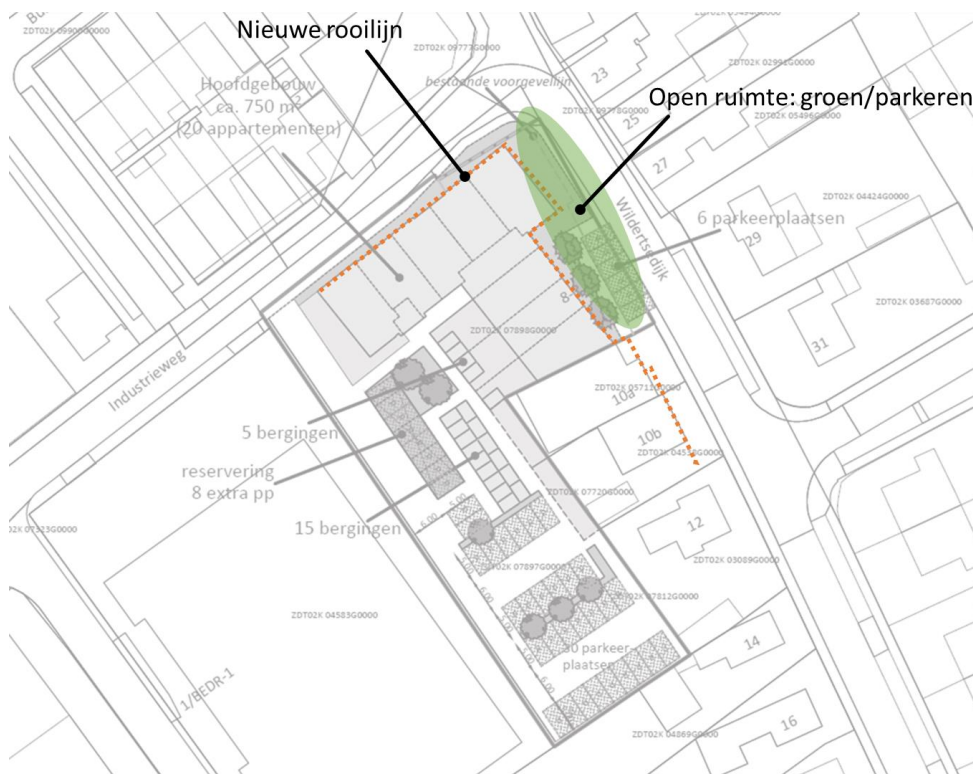
huidige vraag naar woningen in de kern Zundert is het voornemen om de locatie te ontwikkelen voor woningbouw.

De locatie Wildertsedijk 8 - 10 heeft een oppervlakte van circa 3.200 m². De bestaande bebouwing (749 m²) wordt in zijn geheel gesaneerd.

De oppervlakte van het appartementencomplex bedraagt circa 750 m². De appartementen variëren tussen circa 60 m² en circa 80 m² en zijn in overleg met Van Hassel Makelaars gedefinieerd op basis van bestaande woonbehoeften in de markt. Verder worden er 20 bergingen ten behoeve van de appartementen voorzien. Op het terrein worden 30 parkeerplaatsen voorzien en ruimte gereserveerd voor 8 extra parkeerplaatsen. Daarnaast worden aan de Wildertsedijk zes parkeerplaatsen toegevoegd. Het groen rondom de appartementen zal voornamelijk in gebruik worden genomen als tuin. Door het voorgestane initiatief wordt een passende en duurzame invulling aan de locatie gegeven.

3.2.2 Situering

Het appartementencomplex wordt georiënteerd op de Wildertsedijk en de Industrieweg. Het complex wordt iets terug gezet ten opzichte van de bestaande voorgevellijn, waardoor er meer ruimte ontstaat in de bocht van de Wildertsedijk en de Industrieweg. Hiermee wordt een belangrijke verbetering van de verkeersveiligheid gerealiseerd. Daarnaast wordt aan de voorzijde van de Wildertsedijk een groene ruimte gecreëerd, in deze ruimte worden ook parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers. Het parkeren wordt voorzien op eigen terrein aan de westzijde van het perceel. De bergingen worden grenzend aan de bestaande woningen gepositioneerd, zodat hier een eenduidige erfafscheiding komt.



Figuur 9: situering gebouw

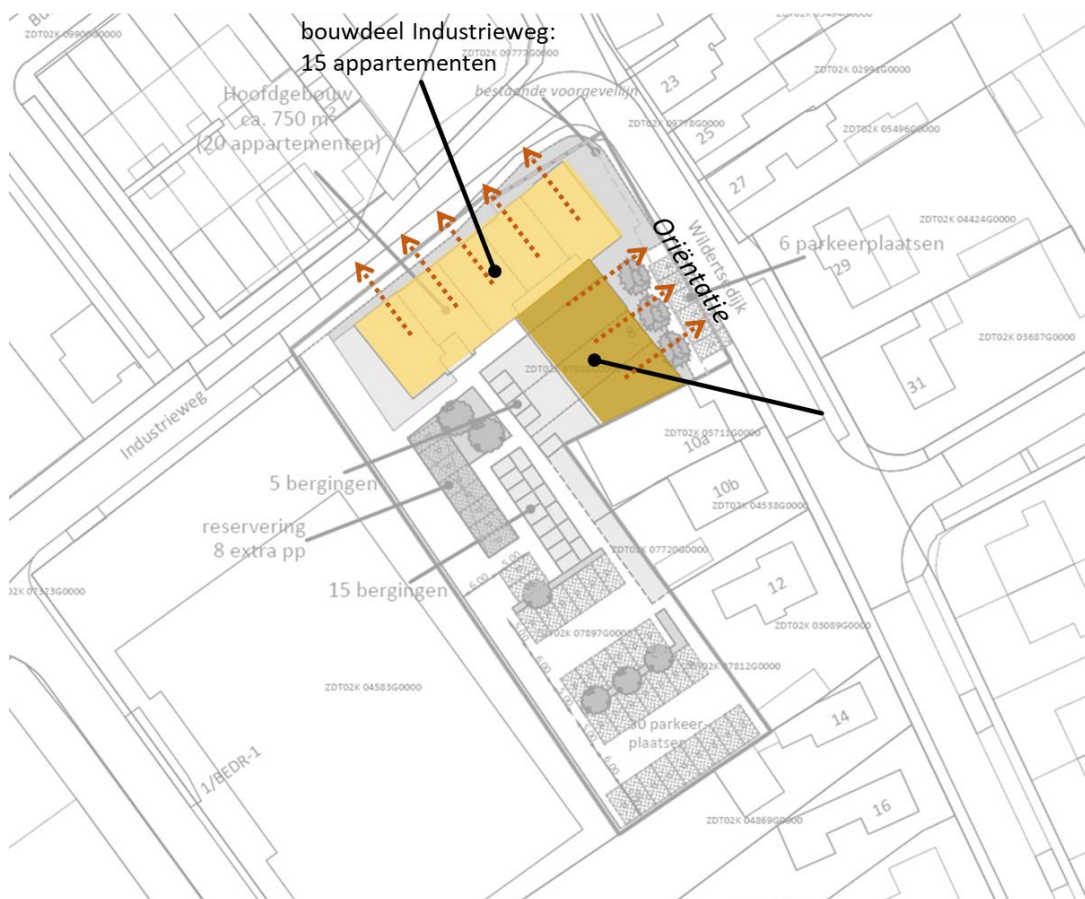
3.2.3 Doelgroep

Voor de woningen kan een brede doelgroep worden ingezet. In overleg met Van Hassel Makelaars is de geformuleerde doelgroep van de appartementen op de locatie Wildertsedijk 8 - 10 senioren of starters. De planlocatie is dichtbij het centrum van Zundert gelegen. De locatie biedt hierdoor een aantrekkelijk woonmilieu voor senioren en starters. De appartementen zijn koop en/of huurwoningen. 40% van de appartementen dienen te vallen in de categorie betaalbare woningen. Dit zijn koopwoningen tot €310.000 (NHG-grens 2020).

met het prijspeil van 2019), dit bedrag zal worden geïndexeerd naar het jaar dat de woningen verkocht worden.

3.2.4 Oriëntatie

De appartementen worden georiënteerd op de Industrieweg en Wildertsedijk. Aan de achterzijde wordt een galerij op de verdiepingen voorzien, voor de toegang van de appartementen. Op de begane grond zijn private buitenruimtes voorzien voor de appartementen die zich op de begane grond bevinden. Het bouwdeel aan de Industrieweg kent op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping per verdieping 5 appartementen. Het bouwdeel aan de Wildertsedijk kent op de begane grond 3 appartementen en op de 1^e verdieping 2 appartementen.



Figuur 10: Oriëntatie appartementen

3.2.5 Parkeren

Voor de parkeernormen zijn de normen uit de 'Nota Parkeernormen Zundert' gebruikt. Uitgangspunten voor de parkeernorm zijn 'overige gemeente Zundert' (weinig stedelijk).

Tabel 1: Parkeernormen

Parkeren naar stedelijkheidsgraad: uitgangspunten		
	Min.	Aandeel bezoekers
Koop, appartement, duur	2.1	0.3 pp per woning (zit in de norm)
Koop, appartement, midden	1.9	0.3 pp per woning (zit in de norm)
Koop, appartement, goedkoop	1.6	0.3 pp per woning (zit in de norm)

Tabel 2: Berekening benodigde aantal parkeerplaatsen

Berekening aantal benodigde parkeerplaatsen naar aanleiding van de uitgangspunten			
	Aantal woningen	Norm min. aantal pp.	Totaal aantal pp.
Koop, appartement, duur	0	2.1	0

Koop, appartement, midden	12	1.9	22.8
Koop, appartement, goedkoop	8	1.6	12.8
Totaal			35.6 pp = 36 pp

Uit bovenstaande tabel is het aantal bruto benodigde parkeerplaatsen berekend. Dit betekent dat er 36 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. In de parkeernota van de gemeente is voor nieuwe ontwikkelingen dient ook rekening gehouden te worden met de aanleg van reserve parkeerplaatsen. Hiertoe wordt een norm van 0.4 pp per woning gerekend. In totaal betreft de ontwikkeling 20 wooneenheden, dit resulteert in een reserve van 8 parkeerplaatsen. In totaal dient het plan ruimte te voorzien van 44 parkeerplaatsen.

Tabel 3: Rekenfactoren parkeervoorzieningen

Rekenfactoren parkeervoorzieningen bij woningen			
	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0.8	Oprit min. 5 meter diep en 2,5 meter breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1.0	Oprit min. 10 meter diep en 2,5 meter breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1.7	Oprit min. 5 meter diep en 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0.4	garage min. 5 meter diep en 2.8 meter breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0.5	garage min. 5 meter diep en 2.8 meter breed
Garage met enkele oprit	2	1.0	Oprit min. 5 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met lange oprit	3	1.3	Oprit min. 10 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met dubbele oprit	3	1.8	Oprit min. 5 meter diep en 4,5 meter breed
Parkeerplaats	1	1	

Tabel 4: Aanwezige parkeervoorzieningen

Berekening aantal bruto benodigde parkeerplaatsen naar aanleiding van de uitgangspunten			
	Aantal	berekeningsaantal	Totaal
Privé parkeerterreinen of -garages	41	1	38
Parkeerplaatsen in openbare ruimte	6	1	6
		Totaal	44 parkeerplaatsen

Op het perceel is aan de westzijde een parkeerterrein aanwezig met 38 parkeerplaatsen (inclusief reserveparkeerplaatsen), zie figuur 8. Voor bezoekers dient 0.3 pp per woning te worden voorzien, hiervoor zijn voor 20 wooneenheden, 6 parkeerplaatsen benodigd. Aan de Wildertsedijk, wordt een groene ruimte voorzien, waar ook 6 openbare parkeerplaatsen zijn voorzien ten behoeve van bezoekers. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

3.3 Beeldkwaliteit Architectuur

3.3.1 Bouwvorm

Het bestaande gebouw op de locatie Wildertsedijk 8 en 10 wordt gesaneerd. Er wordt een nieuw appartementencomplex opgericht waarin 20 wooneenheden worden gerealiseerd. De bouwvorm is L-vormig, waarbij de hoek Wildertsedijk en Industrieweg geaccentueerd wordt. De bebouwing aan de Wildertsedijk wordt teruggezet. Het bouwdeel aan de Wildertsedijk is ondergeschikt aan het bouwdeel wat grenst aan de Industrieweg. Door deze ondergeschiktheid, wordt aansluiting gezocht bij de bestaande (kleinschalige) bebouwing aan de Wildertsedijk. Daarnaast wordt er ook onderscheid gemaakt tussen de bouwhoogte van de twee bouw delen, waardoor de ondergeschikt benadrukt wordt. Het bouwdeel aan de Industrieweg omvat drie bouwlagen, hierdoor ontstaat een trapsgewijze opbouw richting het bestaande appartementencomplex, tegenover de planlocatie. In figuur 11 is een impressie gegeven van de bouwvorm.



Figuur 11: Impressie bouwmassa

3.3.2 Architectuurstijl

Voor de architectuur dient aansluiting te worden gezocht bij de omgeving. In figuur 12 en 13 is een impressie gegeven van het appartementencomplex.



Figuur 12: Impressie Architectuur – Zicht vanuit Wildertsedijk



Figuur 13: Impressie Architectuur Hoek Wildertsedijk - Industrieweg

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 Wildertsedijk 8 - 10 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 Snelwgomgeving. 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 Rijkswaagen;
- 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*

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunten van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingswet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. 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, die in 2023 waarschijnlijk in werking zal 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 archeologiekartaal 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)

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een 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 waarschijnlijk in 2023 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 hoofdogaven 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 14 blijkt dat het plangebied gelegen is in het stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.



Figuur 14: Uitsnede Structurenkaart (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 20 appartementen in de kern 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*

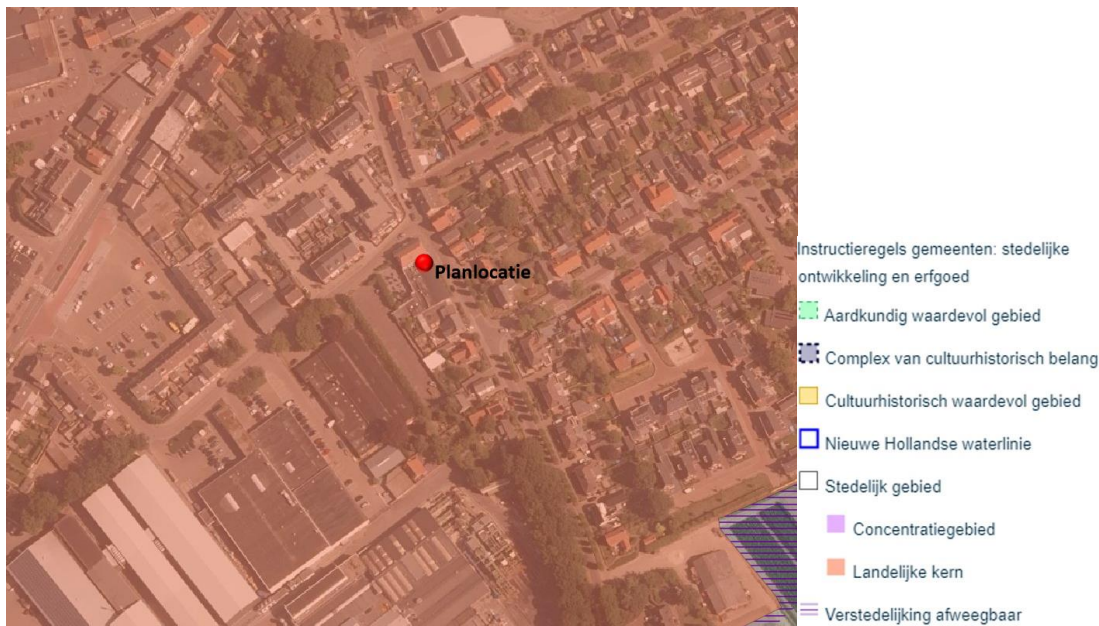
In 2023 treedt de Omgevingswet waarschijnlijk in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over 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.



Figuur 15: Uitsnede van de kaart behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In figuur 15 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 op de locatie aan de Wildertsedijk 20 appartementen gerealiseerd. Het initiatief wordt opgericht binnen het stedelijk gebied. 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 Wildertsedijk is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' met de onderverdeling 'kernen in landelijk gebied'.

Het initiatief betreft een inbreidingsplan waarbij 20 appartementen worden gerealiseerd aan de Wildertsedijk 8 - 10. 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 Wildertsedijk 8 - 10 te Zundert is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied in de kern van Zundert. De locatie betreft een inbreidingslocatie. De bestaande bebouwing wordt in zijn totaliteit gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens om 20 appartementen te realiseren op de locatie. De ontwikkeling bevordert hierdoor de ruimtelijke kwaliteit door het verwijderen van de horecagelegenheid en plaats te maken voor een nieuwe woonlocatie. Daarnaast is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik van de planlocatie. Er wordt ingespeeld op de vraag naar 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 geregistreerd. 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 16: 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 20 extra wooneenheden 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 bijna volledig verhard terrein. Door de beoogde ontwikkeling wordt minder verhard oppervlakte toegepast, wat ten goede komt van de klimaatadaptatie. Het uitgangspunt voor het aanleggen van het parkeerterrein is semi-verharding. Daarnaast wordt er op het parkeerterrein een groene inrichting voorzien met bomen. 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:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- 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 Wildertsedijk 8 - 10 betreft het ontwikkelen van maximaal 20 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 Wildertsedijk 8 - 10 omvat 20 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 20 woningen op de planlocatie Wildertsedijk 8 - 10 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?

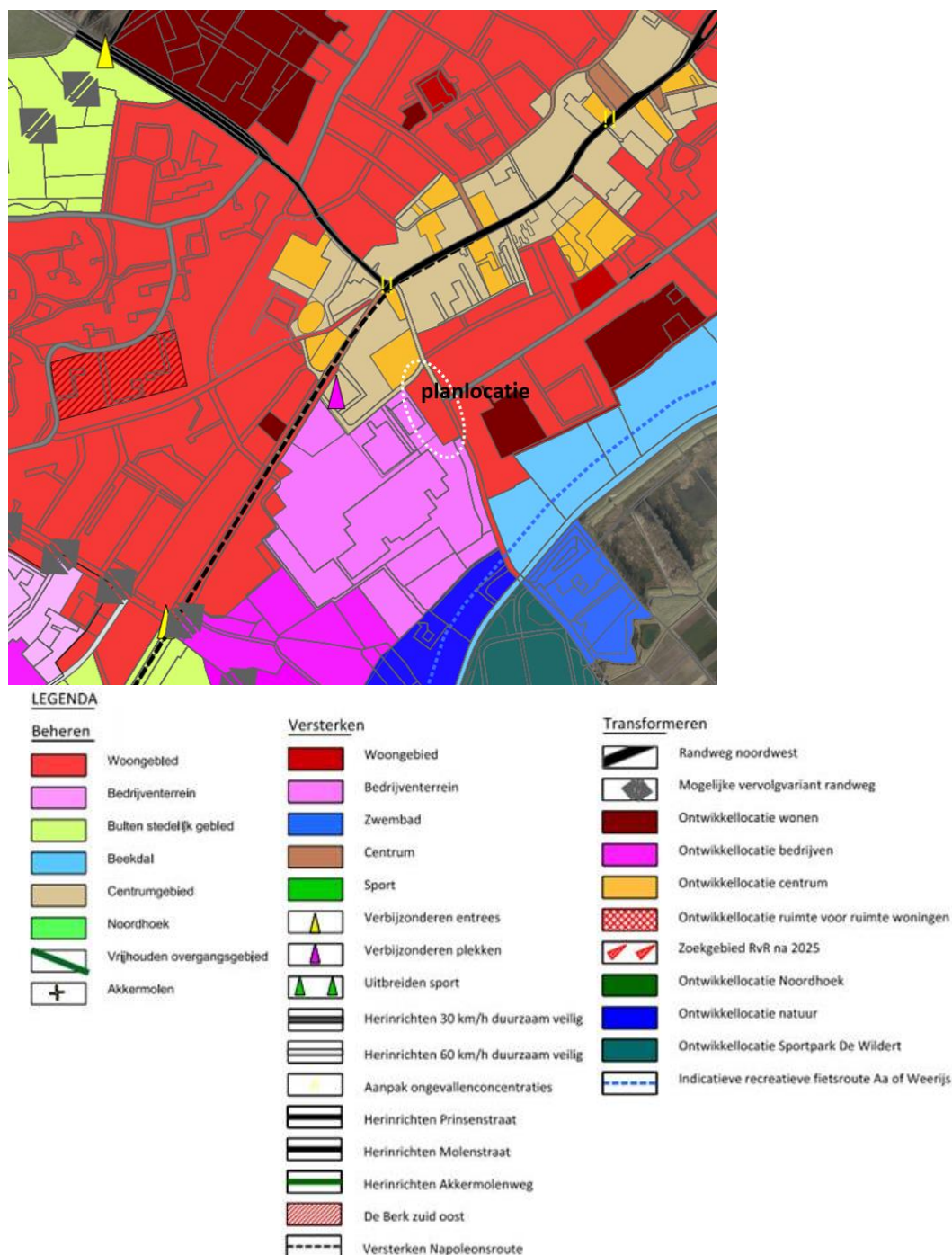
Als een woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. De herontwikkeling aan de Wildertsedijk 8 - 10 is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

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

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.



Figuur 17: Uitsnede structuurvisiekaart Structuurvisie Kern Zundert 2025

In figuur 17 is een uitsnede van de structuurvisie ter plaatse van de locatie Wildertsedijk 8 - 10 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 Wildertsedijk 8 - 10 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 Wildertsedijk 8 - 10 is gelegen aan historische (ontsluitings-)wegen.

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 Wildertsedijk 8 - 10 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.

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 Wildertsedijk 8 - 10 is niet als specifieke locatie opgenomen in het woningbouwprogramma. De ontwikkeling op het plangebied omvat het realiseren van 20 appartementen. Het project sluit aan op de ontwikkelingsrichting uit de woonvisie van de gemeente Zundert en de actuele vraag naar woningen waaronder appartementen.

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 quickscan 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 20 appartementen op een locatie in de kern van Zundert. Het betreft een inbreidingsplan 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 Wildertsedijk 8 - 10 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 20 appartementen, waarbij aangesloten wordt bij de woonbehoefte in de kern. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat er ten minste 40 % van de woningen in de betaalbare sector vallen.

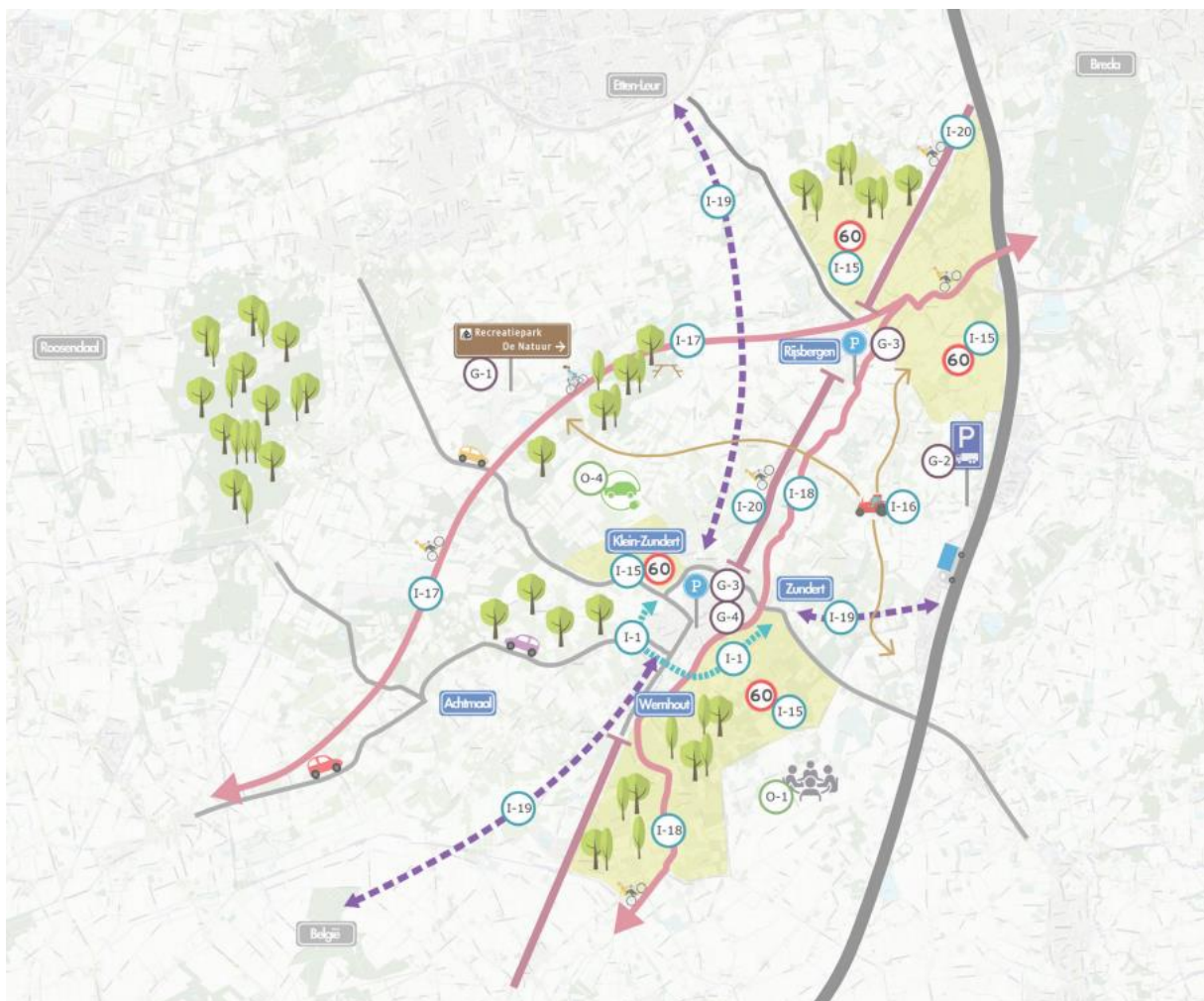
4.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2020-2030

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 18. Alle maatregelen welke de gemeente wil uitvoeren staan op de kaart aangegeven en zijn in de GVVP specifiek uitgewerkt.

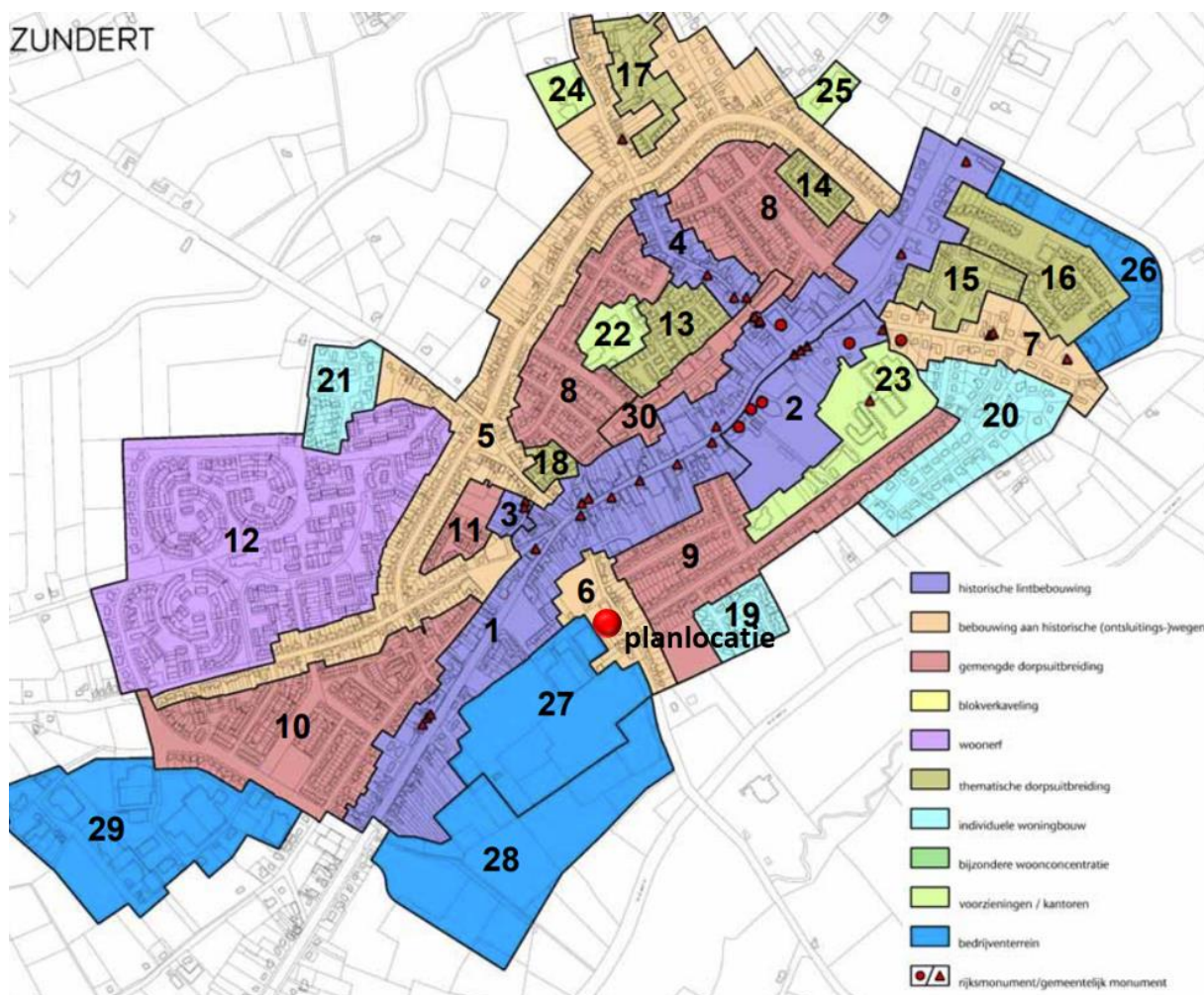


Figuur 18: Toekomstbeeld mobiliteit gemeente Zundert, GVVP 2020-2030

De Wildertsedijk en de Industrieweg waaraan de planlocatie is gevestigd wordt binnen het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan gezien als gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 30 km/u. De Wildertsedijk en de Industrieweg vormen een verbinding tussen de kern van Zundert en het buitengebied. 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 3.2.5 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 19: 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 Wildertsedijk 8 - 10 valt in welstandsgebied 'Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen' (gebied 6). De Wildertsedijk en Industrieweg bestaan voor een groot gedeelte nog uit karakteristieke historische bebouwing. 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.

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 bebouwing 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 Wildertsedijk 8 - 10 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 is 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

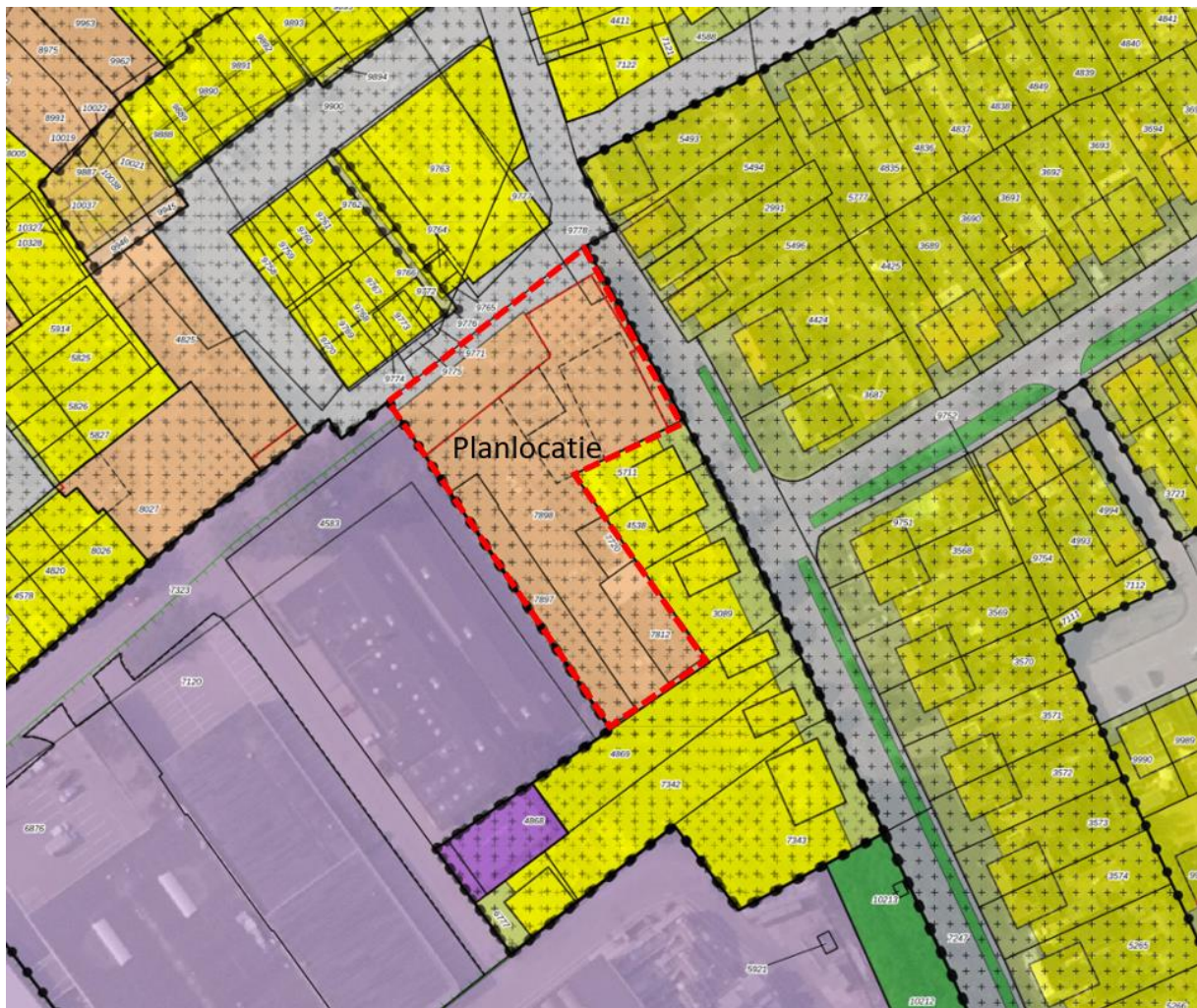
De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan en is in december 2020 herzien. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te 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 3.2.5 aan bod, het parkeren dient te voldoen aan de nota parkeernormen.

4.4.9 Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Centrumgebied Zundert', 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen' en 'Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten' van kracht. Het bestemmingsplan 'Centrumgebied Zundert' is op 13 december 2012 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 20 is de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Zundert' weergegeven. De planlocatie Wildertsedijk 8 - 10 heeft de bestemming 'Gemengd' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Daarnaast kent de planlocatie de functieaanduidingen 'horeca', 'wonen' en 'detailhandel'.

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 20 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 20: Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan 'Centrumgebied Zundert'

Hoofdstuk 5 Milieu- en overige aspecten

5.1 Algemeen

Het voornemen is om in het voorste gedeelte van het bestaande kantoorgebouw aan de Wildertsedijk 8 - 10 20 appartementen 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 21) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de planlocatie is gelegen in een cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. De Wildertsedijk is gemarkeerd als 'historische geografie – lijn van redelijke 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

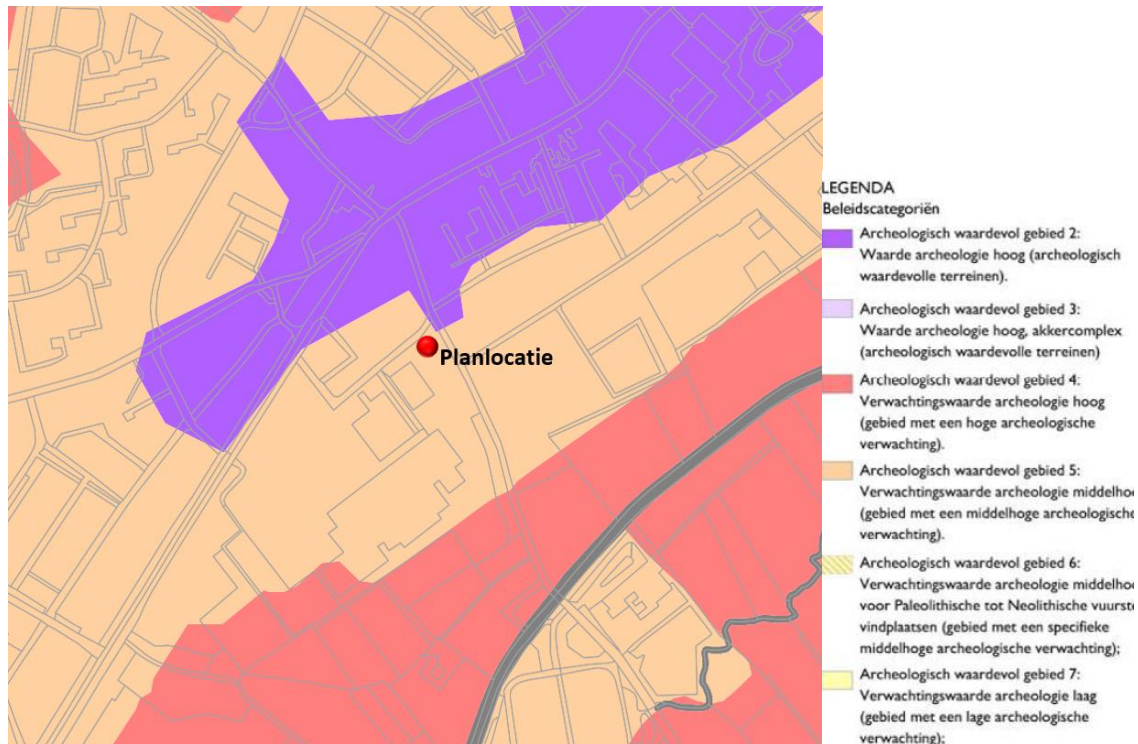
De Wildertsedijk is ter plaatse van de planlocatie, aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. Het betreft hier herkenbare en relatief gave elementen van het historisch landschap. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant.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



Figuur 21: 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 archeologische 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 22 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 22: 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 behoudenswaardige archeologische waarden. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

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

Er geldt een vrijstellingsgrens van 5.000 m² en het plangebied is in totaal ca. 3.200 m² groot. Ten tijde dat de nieuwe appartementen gerealiseerd worden, zal deze ingreep samen met alle benodigde bijkomende bodemingrepen bij de vergunningaanvraag getoetst worden aan de vigerende bestemmingsplanregels om te bepalen of archeologisch onderzoek daarvoor benodigd is. Indien nodig zal een verkennend archeologisch onderzoek worden aangeleverd ten tijden van de aanvraag omgevingsvergunning. Als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij Minister van OC&W. In dit geval kan het ook bij de gemeente.

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 20 appartementen opgericht. Het plan ligt direct aan de Wildertsedijk/Industrieweg. De Wildertsedijk is vanaf de kruising met de Industrieweg tot aan de Molenstraat een 30 km/uur weg. De gemeente Zundert neemt verkeersbesluiten om voor steeds meer woonstraten een maximumsnelheid van 30 km/uur in te stellen. Het traject Wildertsedijk/Industrieweg/Oranjeplein zal ook als 30 km/uur gebied worden ingericht. Dit zal plaatsvinden binnen de planperiode van 10 jaar. Ook de Molenstraat is ten oosten van de kruising met de Prinsenstraat een 30 km/uur weg. De nabijgelegen Burgemeester Manderslaan en De Tuintjes zijn eveneens 30 km/uur weg. Al deze wegvakken/wegen hoeft dus niet getoetst te worden aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel noodzakelijk de geluidbelasting vanwege deze wegvakken te berekenen en te beoordelen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast zal, door middel van een aanvullende (cumulatie)berekening, ook het geluid vanwege de 30 km/uur wegen worden bepaald en vanwege wegverkeerslawaaai kwalitatief worden beschouwd op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat oftewel op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening.

Akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld.

Omdat de 30 km/uur wegen een hoge geluidbelasting veroorzaken, wordt geadviseerd de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie te dimensioneren op de berekende gecumuleerde geluidbelasting (zonder aftrek) minus 33 dB voor een verblijfsgebied of minus 35 dB voor een verblijfsruimte. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning 'Bouwen' dient te worden aangegeven waar de dove gevels worden gemaakt, op basis van een nieuwe geluidsberekening met het definitief ontwerp van het bouwplan.

Aanvullend dient er voor gezorgd te worden dat er geluidsluwe buitenruimte worden gecreëerd om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Dit dient meegenomen te worden in de uitwerking van het definitief ontwerp van het bouwplan.

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 afstandsstap 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 in het bestaand stedelijk gebied. Ten westen van de planlocatie is het bedrijventerrein Beekzicht gevestigd. Hier zijn bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 toegestaan. 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 afstandsstap worden verlaagd.

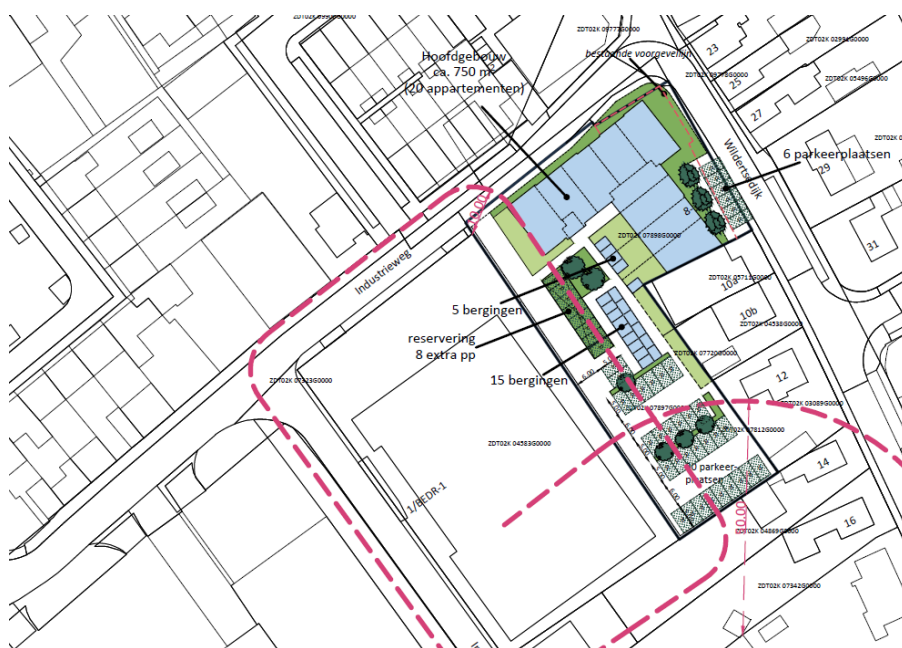
Richtafstanden

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 5: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Bedrijf	Omschrijving	Adres	Milieu categorie	Grootste milieu richtafstand	Richtafstand bestemmingsvlak tot bouwvlak 'wonen', omgevingstype 'gemengd gebied'
Bedrijf	Dienstverlening / kantoor	Industrieweg 1	2	10	10 meter
Bedrijfsverzamelgebouw	Dienstverlening / kantoor	Industrieweg 13 - 15	3.1	30	60 meter
Bedrijf	Dienstverlening	Industrieweg 7 en 7a	2	10	69 meter
Ardo B.V.	Groentegroothandel	Industrieweg 9 – 11	3.2	50	79 meter

Het aangrenzende perceel aan de planlocatie aan de Wildertsedijk 8 - 10 heeft de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zonder functieaanduiding maar wel met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – zones wet milieubeheer'. Binnen het bestemmingsplan is opgenomen dat bedrijven aanwezig mogen zijn die voorkomen in milieucategorie 1 en 2. Dit betekent dat er een maximale richtafstand geldt van 30 meter, maar gelet op het feit dat het in een gemengd gebied is gelegen, mag de afstand met één afstandsstap worden verkleind, dit resulteert in een afstand van 10 meter. De afstand van de nieuwe woningen tot het bedrijf bedraagt minimaal 10 meter. De richtafstand zoals beschreven in de VNG-publicatie is niet over de planlocatie gelegen.



Figuur 23: Milieuzonering, omgevingstype 'gemengd gebied'

Daarnaast blijkt uit bovenstaande tabel dat het bouwvlak van 'Ardo B.V.' op circa 79 meter is gelegen van de planlocatie. De richtafstand van 50 meter van Ardo B.V. wordt hiermee behaald, zoals ook te zien is in figuur 23. 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 Wildertsedijk 8 - 10 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 Wildertsedijk 8 - 10 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.

5.4.1 Geur en veehouderij

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. Het gebouw met daarin 20 appartementen op de locatie Wildertsedijk 8 – 10 te Zundert kan gezien worden als geurgevoelig object. De bescherming van een geurgevoelig object hangt af van de situatie. In de Wet geurhinder en veehouderij wordt uitgegaan van vijf situaties:

- Situatie A: ruimte- voor- ruimte woning (of ander geurgevoelig object):
 - gebouwd na 19 maart 2000;
 - op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij;
 - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, én;
 - waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt.
- Situatie B: bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij.
- Situatie C: Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een andere veehouderij.
- Situatie D: Voormalig bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die vóór 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een veehouderij.
- Situatie E: alle andere woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder bovenstaande categorieën vallen.

In onderstaande tabel zijn de wettelijke geurnormen en afstanden opgenomen welke gelden als bescherming van de verschillende categorieën geurgevoelige objecten.

Tabel 4: Wettelijke normen geurgevoelige objecten

Type geurgevoelig object	Diersoort	Binnen / buiten bebouwde kom	Wettelijke normen
A	Alle dieren (ook pelsdieren)	Binnen bebouwde kom	100 m
		Buiten bebouwde kom	50 m
B	Dieren met geuremissiefactor	Binnen bebouwde kom	100 m
		Buiten bebouwde kom	50 m
	Dieren zonder geuremissiefactor	Binnen bebouwde kom	100 m
		Buiten bebouwde kom	50 m
C	Dieren met geuremissiefactor	Binnen bebouwde kom	100 m
		Buiten bebouwde kom	50 m
	Dieren zonder geuremissiefactor	Binnen bebouwde kom	100 m
		Buiten bebouwde kom	50 m
D	Dieren met geuremissiefactor	Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _E /m ³
		Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _E /m ³
		Niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 OU _E /m ³
		Niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 OU _E /m ³
	Dieren zonder geuremissiefactor	Binnen bebouwde kom	100 m
		Buiten bebouwde kom	50 m
E	Dieren met geuremissiefactor	Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _E /m ³
		Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _E /m ³
		Niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 OU _E /m ³
		Niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 OU _E /m ³
	Dieren zonder geuremissiefactor	Binnen bebouwde kom	100 m
		Buiten bebouwde kom	50 m

Geurverordening

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Zundert kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen geurverordening, in deze paragraaf worden de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd.

Geurgevoelig object

Voor de planlocatie Wildertsedijk 8 - 10 dient bepaald te worden welke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd dienen te worden. De gemeente Zundert is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De planlocatie Wildertsedijk 8 - 10 ligt binnen de bebouwde kom. Het gebouw op de planlocatie valt onder categorie E, er is geen sprake van een voormalige bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Hierdoor is conform de Wet geurhinder en veehouderij een geurbelasting van 3 odour units (OU_E/m³) op een gevoelig object van een veehouderij met dieren met een geuremissiefactor is toegestaan. En geldt er een vaste afstand van 100 meter voor veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor.

Woon- en leefklimaat planlocatie

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied door de individuele bedrijven (voorgroondbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is. Als vuistregel geldt dat de

voorgrondbelasting leidend is voor de geurhindersituatie, als deze groter is dan de helft van de achtergrondbelasting. Voor de afstandsdieren dient voldaan te worden aan de minimumafstanden.

Bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor

In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Voor de planlocatie Wildertsedijk 8 - 10 geldt een vaste afstand van 100 meter. Het gaat om de afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object. Binnen vaste afstandsc contouren kan in beginsel geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd.

De dichtstbijzijnde veehouderij waarbij de vaste afstand van toepassing is, is de veehouderij aan Gaardsebaan 7 te Zundert, het betreft een paardenhouderij. Deze paardenhouderij is op een afstand van circa 1 kilometer van de planlocatie gelegen. Er wordt aan de vaste afstand voldaan.

Bedrijven met dieren met geuremissiefactor

In de Wet geurhinder en veehouderij wordt gesteld dat op een geurgevoelig object een maximale geurbelasting 3 odour units (ouE/m^3) toegestaan is. Binnen een afstand van 1 kilometer zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Er kan gesteld worden dat de geurbelasting van 3 odour units (ouE/m^3) op de gevel van de planlocatie niet wordt overschreden.

Conclusie

Gelet op de afstand tot veehouderijen in relatie tot de geuremissie wordt tevens voldaan aan de ten hoogste toegestane geurbelasting en de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij. Nader onderzoek naar geurbelasting wordt niet noodzakelijk geacht. Het aspect geur vormt geen belemmering voor 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.

Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is op 29 april 2022 (rapportnummer 2410.106.221.r1) 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

Ondergrondse HBO tank, circa 3.000 liter

In de grond en het grondwater zijn geen verhogingen aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese "verdachte locatie" kan worden verworpen aangezien geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht ten aanzien van deze deellocatie.

Gehele locatie, 3.210 m²

In de grond en het grondwater zijn ten hoogste lichte verhogingen aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en het grondwater overschrijden de nader onderzoekswaarden echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht ten aanzien van deze deellocatie.

Toplaag 1 t.a.v. asbest, circa 10 m²

In de grond zijn ten hoogste lichte verhogingen aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese 'verdachte' locatie dient formeel gezien te worden geaccepteerd. De verhogingen in de grond overschrijden de nader onderzoekswaarden echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht ten aanzien van deze deellocatie.

Toplaag 2 t.a.v. asbest, circa 10 m²

In de grond zijn geen verhogingen aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese 'verdachte' locatie kan worden verworpen aangezien geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht ten aanzien van deze deellocatie.

Aanbeveling

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Geadviseerd wordt om de ondergrondse HBO tank te laten saneren door een Kiwa-erkend tanksaneringsbedrijf.

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 20 nieuwe appartementen ontsloten aan de Industrieweg. 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 Wildertsedijk 8 - 10 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 Wildertsedijk 8 - 10 zijn bij benadering:

- x = 104440
- y = 386400

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

- 2020: PM10: 15.58 µg/m³ en NO₂: 12.74 µg/m³
- 2025: PM10: 15.85 µg/m³ en NO₂: 12.25 µg/m³
- 2030: PM10: 13.71 µg/m³ en NO₂: 9.97 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

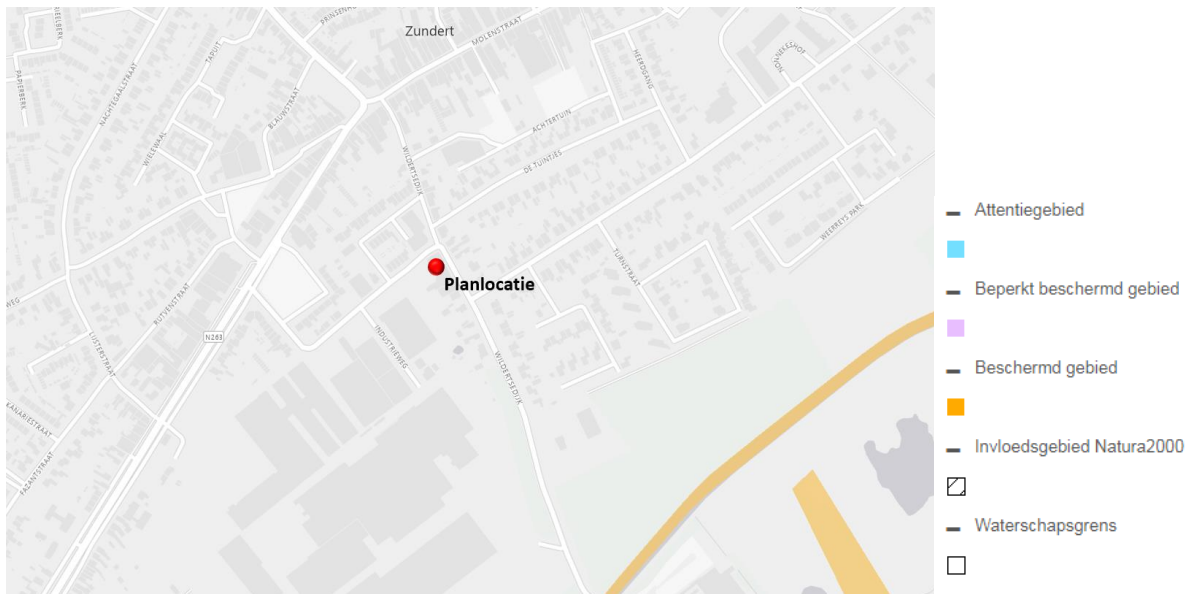
5.7.1 *Beleid waterschap Brabantse Delta*

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'.



Figuur 24: Uitsnede Keurkaart Waterschap Brabantse Delta

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 opvangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend. Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitloegende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

In de Wildertsedijk 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 500 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 horecagelegenheid met enkele zalen. Het overige terrein is bijna volledig verhard en werd gebruikt als parkeerplaats. Het gehele gebouw wordt gesloopt, er worden 20 appartementen gerealiseerd op de planlocatie. Rondom de appartementen worden verschillende groenstukken aangelegd in de vorm van tuinen of openbaar groen. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 3.200 m² waarbij in de huidige situatie bijna alles verhard is. In de toekomst zal door het realiseren van appartementen met groen eromheen de verharding op de planlocatie afnemen. Omdat er geen toename van verharding plaats vindt op de planlocatie bedraagt deze minder dan 500 m², hierdoor is het aanleggen van een retentievoorziening niet benodigd. Daarnaast is het uitgangspunt het gebruiken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitloegende 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.

In de toekomst worden er vaker hevige regenbuien, langere perioden van droogte en hittestress verwacht. Gemeenten dienen zich daarop voor te bereiden als zij toekomstbestendig willen blijven, dit wordt klimaatadaptatie genoemd. In het water- en rioleringsplan van de gemeente Zundert wordt gestreefd naar een robuust watersysteem dat klaar is voor de toekomst. Hierin wordt onder andere gekeken naar de inrichting van de openbare ruimte. Door water meer ruimte te geven kan regenwater worden gebufferd. Droogte wordt tegengegaan door regen de bodem in te laten filteren op de plek waar het valt. Een eis die de gemeente hierbij stelt is dat men op eigen terrein minimaal 40 mm regenwater moet gaan bergen en infiltreren. Ook bij de ontwikkeling aan de Wildertsedijk 8 – 10 is het bergen en infiltreren van regenwater een streven. De parkeerplaatsen op de planlocatie zullen allen worden aangelegd met waterdoorlatende klinkers. Hierdoor kan het regenwater ter plekke worden geïnfiltreerd in de bodem, waardoor droogte wordt tegengegaan.

Daarnaast wordt hittestress tegengegaan door het aanleggen van groen. Op de planlocatie zijn er rondom de appartementen tuinen aangelegd. Daarnaast is er aan de noordzijde van de appartementen en op en rondom de parkeerplaats ruimte gecreëerd voor openbaar groen. Hierdoor kan worden gesteld dat de ontwikkeling op de locatie Wildertsedijk 8 – 10 klimaatadaptief is.

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.

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.

De planlocatie en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland / EHS of Natura 2000 gebied. Het dicht nabij 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 plaatsvinden. Tevens is er momenteel een horecagelegenheid op de locatie aanwezig. Deze bestemming heeft meer verkeersaantrekkende werking dan de bestemming wonen. Hierdoor kent een horecagelegenheid meer stikstofdepositie dan een woning. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de stikstofdepositie in de toekomstige situatie niet zal toenemen, de stikstofdepositie neemt zelfs af. Om aan te tonen dat er geen stikstofdepositie aanwezig is, is er een AERIUS-berekening uitgevoerd, deze is in bijlage 9 toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 gebieden, kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarde geheel uitgesloten worden. Een nader onderzoek naar de invloed op Natura 2000 gebieden is voor onderhavig bestemmingsplan niet benodigd.

Daarnaast worden er geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/NNB aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ontwikkeling. Een toetsing aan het NNN/NNB-beleid wordt niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Op basis van de aard van de voorgenomen ingreep en planontwikkeling kunnen overtredingen met betrekking tot de Groenblauwe mantel uitgesloten worden.

5.8.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water binnen de planlocatie aanwezig. Op de planlocatie is momenteel een horecagelegenheid en bijbehorende parkeerplaatsen aanwezig. Deze gronden zijn momenteel dan ook niet geschikt voor (beschermde) flora en fauna.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuur, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. Op de planlocatie wordt het bestaande gebouw in zijn totaliteit gesloopt.

Door Brabant Eco en Onderzoek is op 9 april 2022 (rapportnummer: 2022-BE-0286) een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd.

Resultaten

Op basis van de uitgevoerde quickscan kan niet geheel geconcludeerd worden dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Er wordt een aanvullende onderzoek uitgevoerd, deze wordt voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden van de bebouwing uitgevoerd, in bepaalde periode van het jaar.

De onderzoeksresultaten geven aan dat de planlocatie aan de Wildertsedijk 8-10 weinig biodiversiteit bevat. De bebouwing biedt geen mogelijkheden voor gebouw bewonende soorten om nest- of verblijfplaatsen te creëren. Daarnaast zijn er weinig groenvoorzieningen aanwezig waardoor het ontbreekt aan schuil- en foerageermogelijkheden in het plangebied. Door natuurinclusief te bouwen en een en ander in te passen met groen zal de biotoop voor soorten aanzienlijk verbeteren.

Advies en aanbevelingen

Nader onderzoek

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kunnen beschermde flora en fauna niet worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Aanbevelingen

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd.

Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden:

- Voer de snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
- Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).
- Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt versturend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

- Ook voor mogelijk aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Natuurinclusief bouwen

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

Vogelbescherming Nederland heeft een checklist ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken.

(www.checklistgroenbouwen.nl).

Daarnaast zijn er op de website www.bouwnatuurinclusief.nl veel tips om natuurinclusief te bouwen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Wildertsedijk 8-10 worden de volgende natuurinclusieve maatregelen aangeraden:

- Op plaatsen waar wegen niet intensief gebruikt worden, zoals parkeerplaatsen kan er halfbestrating worden gebruikt. De openingen tussen de stenen biedt ruimte aan planten die tolerant zijn voor betreding. De vegetatie ontwikkelt zich vanzelf, maar kan met inzaaien worden bevorderd. De planten zorgen voor zaden en insecten die weer dienen als voedsel voor vogels.
- Veel vleermuissoorten zijn afhankelijk van bebouwing als nestgelegenheid, maar onze huizen en verdere bebouwing worden steeds dichter. Vleermuizen kunnen zelf geen nest bouwen, maar maken gebruik van al bestaande holtes, zoals spleten en spouwen. Ze verblijven op verschillende plekken, afhankelijk van de periode van het jaar en de functie (zoals winter- of kraamverblijfplaats). Door het plaatsen van inmetstelstenen worden vleermuizen enorm geholpen bij het bieden van een verblijfplaats. Naast het plaatsen van vleermuisvoorzieningen kunt u ook ruimtes in het gebouw vrijlaten voor vleermuizen. Denk hierbij aan open stootvoegen om de spouw toegankelijk te maken, ruimte achter de gevelbetimmering te laten of ruimte maken in (dubbele) daklijsten.
- In de directe omgeving van het plangebied zijn huismussen aanwezig. Om de populatie huismussen in de omgeving uit te breiden kunnen er speciale dakpannen of inbouwstenen worden gebruikt om te dienen als nestgelegenheid in de nieuw te bouwen woningen. Het aanbrengen van houten nestkasten is ook mogelijk, maar is minder duurzaam. Op deze manier kan de in de directe omgeving aanwezige populatie zich naar de planlocatie uitbreiden en wordt de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd.
- Bij de aanleg van groenstructuren in het plangebied worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, zijn op elkaar afgestemd. Dit is een belangrijk verschil met uitheemse soorten, die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze zijn ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insectenetters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren. Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken zoals bijv. (groenblijvende) hulst of meidoorn. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insectenetters.
- Om de biodiversiteit van het begin van de kringloop te verhogen is het plaatsen van een insectenhotel aan te bevelen. Daarnaast is het wenselijk om een (kleine) bloementuin aan te leggen met speciale bijen/vlindermengsels of met planten die van nature in een berm kunnen voorkomen, zoals margriet, rode klaver, kleine pimpernel, wilde peen, duizendblad en gewoon knoopkruid.

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen soorten of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied.

Er wordt een nader onderzoek uitgevoerd, voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden. Uit dit onderzoek blijkt over er een ontheffing benodigd is. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief verbeteren wordt aanbevolen.

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.

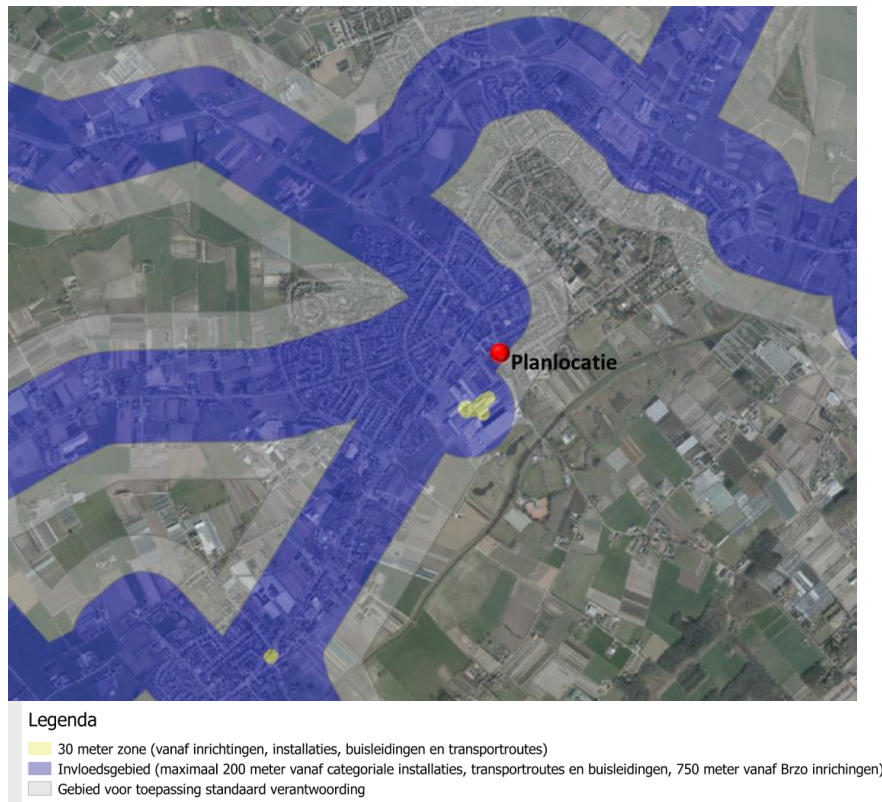
5.9.5 Standaard verantwoording groepsrisico

Een uitsnede de zone indeling standaard verantwoording groepsrisico is weergegeven in figuur 25. Op de kaart is het plangebied gelegen in het invloedsgebied.

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



Figuur 25: Uitsnede zone indeling standaard verantwoording groepsrisico, 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 vergunning plichtige 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.

De planlocatie Wildertsedijk 8 - 10 is gelegen binnen het invloedsgebied van de Bevi inrichting ARDO b.v. 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.

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 (onbeschermde 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 $1,0 \times 10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. In 2010 heeft Tebodin Consultants & Engineers een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd voor de ammoniakkoelinstallatie van Ardo B.V. In deze risicoanalyse is onderzoek gedaan naar het groepsrisico. Hiertoe is binnen de 10⁻⁸ contour nauwkeurig geïnventariseerd hoeveel personen aanwezig zijn. Voor de inventarisatie van de bevolking buiten de Plaatsgebonden Risicocontour van 10⁻⁸ per jaar kan volstaan worden met een grove inventarisatie op basis van gebiedstypen. Voor enkele locaties die door de gemeente zijn aangegeven, zijn actuele bevolkingsaantallen gemodelleerd naar aanleiding van de structuurvisie van de gemeente Zundert. Les Amis is één van deze locaties. In de risicoanalyse wordt uitgegaan van een worst case aanname. Bij Les Amis wordt uitgegaan van de aanwezigheid van 50 personen overdag en 50 personen 's nachts, volgens het TNO-onderzoek. Het planvoornemen behelst de realisatie van 20 appartementen. In risicoberekeningen wordt voor woningen en appartementen met een bruto vloeroppervlak (bvo) van meer dan 60 m² uitgegaan van 2.4 personen per appartement waarvan 50% aanwezig overdag en 100% 's nachts. Voor het planvoornemen resulteert dit in 25 personen overdag en 50 personen 's nachts. De populatie aan de Wildertsedijk 8 – 10 neemt af door de ontwikkeling op de planlocatie. Door de herontwikkeling van de eerdere bestemming naar een woonbestemming zijn er minder mensen aanwezig op de locatie. De groepsrisicocurve is ruimschoots onder de oriëntatiewaarde gelegen. Het groepsrisico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan. Een verantwoording van het groepsrisico is desondanks noodzakelijk.

Voor het aspect 'Externe veiligheid' is door AVIV een memo opgesteld. Deze memo is als bijlage toegevoegd. Uit deze memo wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling op de planlocatie. In zowel voor als na de herontwikkeling van de locatie Wildertsedijk 8 en 10 is er geen sprake van een groepsrisico. Voor de volledige onderbouwing wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde memo (zie bijlage 7).

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 Wildertsedijk 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 130 meter. De personendichtheid bedraagt 60 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 ‘meer dan twee maal het maximaal waargenomen aantal vervoerseenheden per jaar nodig’ is bij de afstand tot de as van de weg van >30 meter. Bij een afstand tot de as van de weg van 30 meter is de drempelwaarde 2130, deze waarde wordt dan ook in acht genomen.

Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. De GF3 bedraagt 144 transporten, dit is minder dan 10 maal de drempelwaarde van 2130. Hiermee wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor het plangebied niet overschreden.

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 2130 is bij de afstand tot de as van de weg van >30 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 5 en 6).

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid derhalve geen belemmering vormt voor de realisatie van het initiatief op de locatie Wildertsedijk 8 - 10.

5.9.6 Brandveiligheid

De brandweer heeft het plan beoordeeld op de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer.

Externe veiligheid

In de vorige paragraaf is een onderbouwing beschreven voor het aspect externe veiligheid. Kortheidshalve wordt hierna toe verwezen. Voor het aspect externe veiligheid kan het Standaardadvies 2022 worden gehanteerd.

Bereikbaarheid

Het plangebied is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Wildertsedijk en de Burgemeester Manderslaan.

Bluswatervoorziening

Tijdens de aanvraag omgevingsvergunning wordt een uitgewerkte situatietekening overlegd aan de brandweer ter beoordeling of er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.

Opkomsttijd brandweer

Op basis van theoretisch berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Zundert binnen de geldende opkomsttijd (max. 12 min. voor een woonfunctie) ter plaatse kan zijn.

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 20 nieuwe woningen. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling is kleiner dan de drempelwaarde. Gesteld kan worden dat de milieueffecten gevolgen van de realisatie van 20 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 20 appartementen 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 project m.e.r. 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 'Wildertsedijk 8 - 10 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 'Centrumgebied 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 'Centrumgebied 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 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoelt voor aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en langzaamverkeerroutes ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende gronden.

Artikel 4 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met maximaal 2x1 rijstroken, langzaamverkeersroutes, ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' uitsluitend een langzaamverkeersroute en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 5 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.

Artikel 6 Waarde – archeologie 5

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

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 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 10 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 11 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 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 13 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 20 appartementen. 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 'Centrumgebied 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 bedoeld 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.

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld 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.

Voor het plan aan de Wildertsedijk 8 – 10 is een omgevingsdialoog gehouden. De ontwikkeling valt onder het participatieniveau 2, waarbij het doel is om de omgeving te laten meedenken en belangen te laten meewegen. Op 6 april 2022 heeft er een inloopavond plaats gevonden bij kantoor Schoenmakers te Zundert. Op deze avond zijn de geïnteresseerde omwonenden geïnformeerd over de planontwikkelingen op de locatie Wildertsedijk 8-10 te Zundert. Deze avond is verzorgd vanuit de initiatiefnemer in samenwerking met Schoenmakers Ruimtelijke Ontwikkeling. Tijdens de omgevingsdialoog zijn een aantal vragen gesteld over het

ontwerp en de procedure van de locatie Wildertsedijk 8-10. Deze vragen zijn tijdens de omgevingsdialoog door Schoenmakers Ruimtelijke Ontwikkeling beantwoord. Daarnaast hadden enkele omwonenden opmerkingen welke in de verdere planontwikkeling meegenomen gaan worden.

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

Gemeente Zundert heeft het plan in het kader van het vooroverleg aangemeld middels het elektronisch formulier van de Provincie Noord-Brabant. Het ingevulde formulier in relatie tot de betrokken ruimtelijke aspecten leidt niet tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is middels dit elektronisch aanmeldformulier dan ook afgerond, zie onderstaand.

Wettelijk vooroverleg afgerond

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

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

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

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

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

Veelal zijn over de kwaliteitsverbetering en de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking afspraken gemaakt in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Bovendien kan het zijn dat op basis van een aanduiding zoals deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant een nadere verantwoording vraagt. Wij verzoeken u nadrukkelijk daar rekening mee te houden. In het kader van het ontwerpplan zullen wij, in die gevallen waar dat nodig is, gelet op provinciale belangen een zienswijze indienen.

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

Reactie waterschap Brabantse Delta

Op 5 april 2022 heeft Waterschap Brabantse Delta een wateradvies uitgebracht voor de locatie Wildertsedijk 8 – 10 te Zundert. Het Waterschap geeft aan geen opmerkingen te hebben op het vooroverleg. Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanvullingen of aanpassingen.

Reactie brandweer Midden- en West-Brabant

Op 4 april 2022 heeft Brandweer Midden- en West-Brabant een advies uitgebracht voor de locatie Wildertsedijk 8 – 10 te Zundert. Ten aanzien van het aspect bereikbaarheid wordt aangenomen dat de bestaande wegen naar het plangebied de benodigde afmetingen hebben die geschikt zijn voor brandweervoertuigen. Voor wat betreft de opkomsttijd van de brandweer kan worden gesteld dat de brandweer binnen de geldende opkomsttijd ter plaatse kan zijn. Ten aanzien van bluswatervoorzieningen adviseert de brandweer om een situatietekening van het plangebied uit te laten werken, waarop alle aspecten ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening zijn opgenomen.

7.2.4 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Wildertsedijk 8-10 te Zundert” heeft van donderdag 22 december 2022 tot en met woensdag 1 februari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is in totaal 1 zienswijze ingediend.

De Nota van Zienswijzen is als afzonderlijke bijlage toegevoegd (bijlage 10). Korteidshalve wordt hierna toe verwezen.

7.2.5 Vaststelling

Op 12 december 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert.