

Toelichting

bestemmingsplan “ZuidRand Achtmaal”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2021-04-06
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPzuidrandachtmaal-VS01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan 'ZuidRand Achtmaal'
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW ZUNDERT Tel: 076-5990340 www.schoenmakersadvies.nl
Contactpersoon:	A. Jochems aniek@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	160840
Rapportnummer	160840.01
Datum:	1 maart 2021
Status:	ontwerp
Voorontwerp:	9 juli 2020
Ontwerp:	15 december 2020
Definitief:	6 april 2021

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding & doel	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Planvorm.....	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	9
2.1	Beschrijving plangebied	9
2.2	Ruimtelijke structuur	10
2.3	Functionele structuur	12
2.4	Verkeer	13
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	14
3.1	Ruimtelijke structuur	14
3.2	Functionele structuur	15
3.3	Stedenbouwkundige verantwoording	15
3.4	Beeldkwaliteitsplan	16
3.5	Bouwplan	16
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	17
4.1	Algemeen.....	17
4.2	Europees- en Rijksbeleid	17
4.3	Provinciaal beleid	20
4.4	Gemeentelijk beleid.....	30
Hoofdstuk 5	Relevante (Milieu)aspecten.....	36
5.1	Algemeen.....	36
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	36
5.3	Bodem	39
5.4	Water.....	40
5.5	Ecologie	41
5.6	Wegverkeerslawaaï	42
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	44
5.8	Luchtkwaliteit	54
5.9	Externe Veiligheid.....	55
5.10	Kabels en leidingen.....	59
5.11	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. Berekening V-stacks gebied (achtergrondbelasting) plangebied ZuidRand
2. Berekening V-stacks vergunning (voorgroundbelasting) plangebied ZuidRand
3. Standaard Advies 2020
4. Vooroverlegreactie, Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant
5. Parkeertoets, plangebied ZuidRand, 17 juni 2020
6. Watertoets, plangebied ZuidRand, 03 december 2020
7. Ecologische quickscan, Lomans Ecoworks, rapportnummer 2018, 09 juni 2020
8. Bodemonderzoek, Moerdijk Bodemsanering BV., rapportnummer 2410.35.201.r1, 11 juni 2020
9. Archeologisch onderzoek, Transect, rapportnummer Transect-rapport 2756 versie 1.2, 05 november 2020
10. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, VL.2018.R01, 24 juni 2020
11. Beeldkwaliteitsplan, ZuidRand Achtmaal, 23 juni 2020
12. Programma van Eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek, Transect, Rapportnummer 20201022 / AB1.2, d.d. 05 november 2020
13. Aanmeldnotitie, (vormvrije) m.e.r.-procedure
14. Archeologisch proefsleuvenonderzoek, Transect, rapportnummer 3123, 25 februari 2021
15. Nader asbestonderzoek, Moerdijk Bodemsanering B.V., rapportnummer 2410.35.212.r1, 12 februari 2021.
16. Nota van Wijzigingen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Achtmaal is een kleine kern in een landelijk omgeving. Kleine kernen kunnen vaker te maken hebben met leefbaarheidsproblemen. Om deze problemen voor te zijn, heeft de gemeente in 2008 een dorpsontwikkelingsplan (DOP) voor Achtmaal vastgesteld. Dit DOP is doorvertaald naar de structuurvisie Kern Achtmaal 2025. In de structuurvisie is de ontwikkelingsrichting aangegeven voor de kern. De locatie ZuidRand is opgenomen als ontwikkellocatie voor wonen.

Achtmaal is niet in één richting gegroeid, maar rondom uitgebreid. Dit gegeven vormde voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt om de uitbreidingsrichting voor de kern Achtmaal vast te leggen aan de zuidrand van Achtmaal. De uitbreiding van de Zuidrand vormt een onderdeel voor een goede afronding van de dorpskern, waarbij aangesloten wordt op de reeds gerealiseerde woningbouwontwikkeling aan de Timberwolfstraat – Tessevijverstraat. Het voornemen is om 40 grondgebonden woningen te realiseren, bestaande uit diverse woningtypologieën. Door de toevoeging van deze 40 woningen kan invulling gegeven worden aan de actuele vraag naar woningen in de kern van Achtmaal voor een langere periode.

Het bovenstaande initiatief draagt bij aan de gestelde doelstellingen omtrent het behoud van de leefbaarheid in de kleinere kernen. Dit is voor Achtmaal een belangrijk item. Dit blijkt onder andere uit het dorpsontwikkelingsplan wat opgesteld is voor de kern Achtmaal.

De vigerende bestemmingsplannen 'Kern Achtmaal', 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' en de daarop volgende herzieningen staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop het plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Achtmaal. Achtmaal maakt onderdeel uit van gemeente Zundert. Gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het plangebied grenst aan de noordwest zijde aan de rand van de kern Achtmaal, aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de Van Lanschotstraat welke over gaat in de Tessenvijverstraat. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie T, nummers 867, 868, 872 en 876, daarnaast sectie F, nummers 5978 en 5764.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied ZuidRand Achtmaal

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 24 september 2014 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast gelden de planregels van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'.

Op 11 juli 2017 is de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' vastgesteld. Het derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.

Inmiddels is het bestemmingsplan 'vierde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' op 2 november 2018 vastgesteld. In het plan worden enkele ambtshalve aanpassingen op de planverbeelding doorgevoerd en zijn enkele ontwikkelingen opgenomen.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'ZuidRand Achtmaal' is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.0879.BPzuidrandachtmaal-VO01, 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 1:1000.

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 Beschrijving plangebied

2.1.1 Algemeen

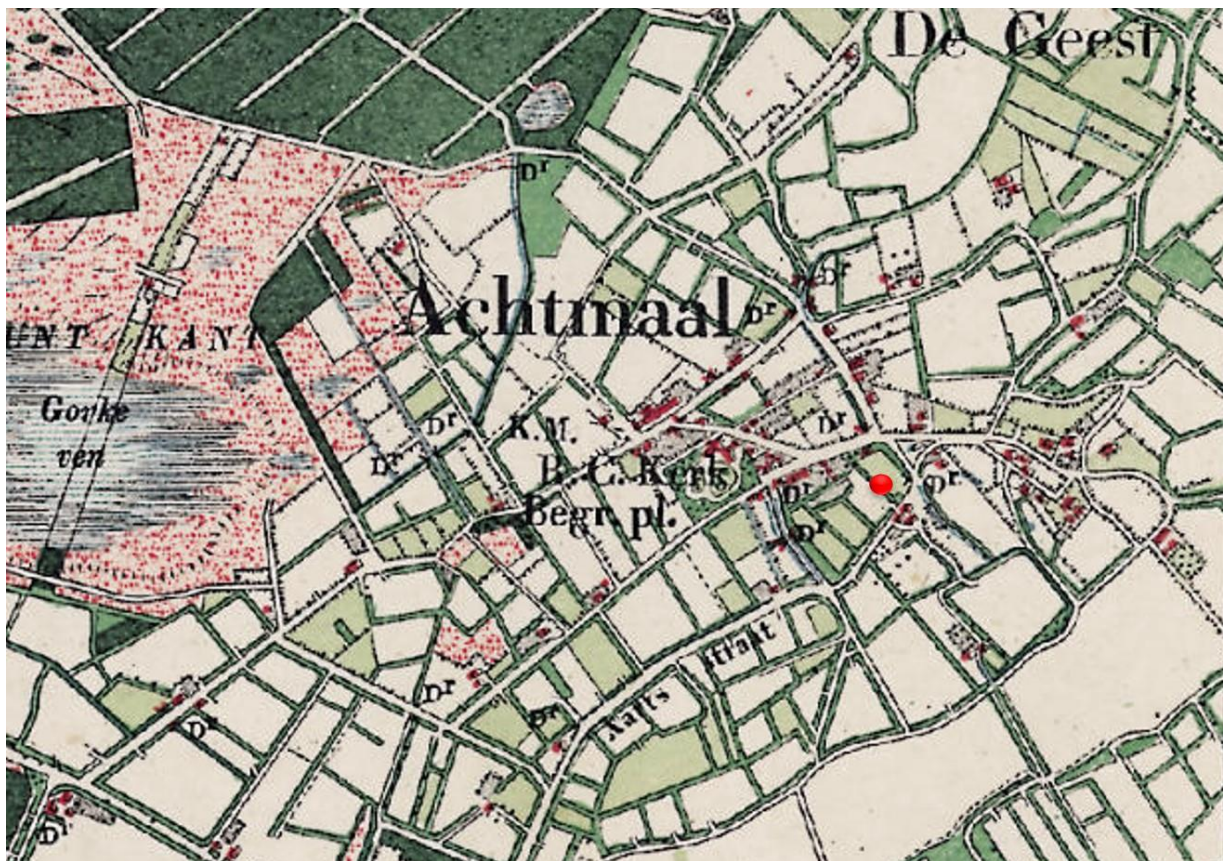
De gemeente Zundert, gelegen in de provincie Noord-Brabant, bestaat uit vijf kernen. Achtmaal vormt een van de kleinste kernen van de gemeente. Achtmaal is een kerkdorp dat ontstaan is op een kruispunt van wegen. De kern van Achtmaal is enkel langs historische wegen uitgebreid en heeft hiermee de historische structuur sterk behouden.

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

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

Achtmaal is ontstaan uit lintbebouwing langs doorgaande wegen die de verschillende dorpen in de omgeving (ook richting België) met elkaar verbonden. De eerste bebouwing ontstond oorspronkelijk aan de beek 'De Achtmaal' ten zuiden van het huidige dorp, aan de Van Lanschotstraat. In 1863 werd aan de huidige Pastoor de Bakkerstraat een katholieke kerk gebouwd waarmee Achtmaal een zelfstandige parochie werd. Het is dus een relatief jong dorp. Aanvankelijk vormde nieuwbouwprojecten een intensivering van de lintbebouwing. Bij de meer recente ontwikkelingen (1950-2000) zijn de gebieden tussen de linten ingevuld. Hiertoe zijn de bestaande bebouwingslinten met elkaar verbonden door middel van een drietal straten.

In ruimtelijk en functioneel opzicht kunnen de Pastoor de Bakkerstraat en de Achtmaalseweg worden aangemerkt als centrumgebied van de kern. In dit gebied staat de bebouwing dicht aaneen.



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

2.1.3 Plangebied ZuidRand Achtmaal

Het plangebied ZuidRand is aan de zuidoostzijde gelegen aan de rand van de dorpskern Achtmaal. Het plangebied wordt omsloten door de Van Lanschotstraat, Tessenvijverstraat, Griendweg, Timberwolfstraat en Pastoor de Bakkerstraat. In de huidige situatie zijn ter plaatse van het plangebied graslanden aanwezig met enkele waterlopen. In het verleden was op een gedeelte van het plangebied het voormalige Witgele Kruisgebouw gevestigd.

Het plangebied grenst aan de achterzijde van de woningen aan de Pastoor de Bakkerstraat. Daarnaast grenst het plangebied direct aan en wordt ontsloten door de Van Lanschotstraat. Het plangebied ligt in een gevarieerd, kleinschalig gebied. De bestaande woningen rondom het plangebied bestaan voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Het plangebied ligt in het overgangsgebied van de bebouwde omgeving naar het buitengebied.



Figuur 4: Bestaand zicht op plangebied ZuidRand Achtmaal

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Achtmaal is niet in één richting gegroeid, maar rondom de kern uitgebreid. Kenmerkend is het uitwaaiende wegenpatroon vanuit de kern Achtmaal. De wegen komen samen in het centrum. De Achtmaalseweg en de Pastoor de Bakkerstraat vormen de belangrijkste lijnelementen in de kern. Het historisch lint is in ruimtelijk en functioneel opzicht het centrum van het dorp. De bebouwing is overwegend aaneengesloten gebouwd met als bijzonder element de kerk en de bijbehorende begraafplaats en pastorietaan. Het plangebied ZuidRand ligt aan de rand van het dorp Achtmaal, grenzend aan de achterzijde van Pastoor de Bakkerstraat. Woningen in de directe omgeving van het plangebied bestaan uit een diversiteit van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De woningen zijn veelal georiënteerd op de openbare ruimte. In figuur 5 is de bebouwingsstructuur van de kern Achtmaal weergegeven.



Figuur 5: Bebouwingstructuur rondom plangebied ZuidRand Achtmaal



Figuur 6: Bebouwing rondom plangebied ZuidRand Achtmaal

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

In de omgeving van het plangebied komt overwegend de functie wonen voor. Over het algemeen bestaat de omgeving van het plangebied uit eengezinswoningen. Op de functiekaart (figuur 7) is met geel aangegeven, waar de functie 'wonen' aanwezig is.

2.3.2 Detailhandel en horeca

In de kern van Achtmaal zijn twee horecagelegenheden aanwezig (aan de Pastoor de Bakkerstraat en Achtmaalseweg). Verder is in de Pastoor de Bakkerstraat een buurtsupermarkt aanwezig. Met oranje is de functie horeca/detailhandel aangegeven (figuur 7).



Figuur 7: Functiekaart omgeving plangebied

2.3.3 Bedrijven en kantoren

In de kern van Achtmaal zijn verspreid een aantal bedrijven gevestigd. Aan de rand van de kern komen nog enkele agrarische bedrijven voor. In de Kern zijn het veelal aan huis gebonden kleinschalige bedrijven welke ingedeeld kunnen worden in milieucategorie 1. De positie (figuur 7) van de bedrijven is met paars en licht groen aangegeven. Aan de noordzijde van de kern Achtmaal is er ruimte voor bedrijven in een hogere milieucategorie. De bedrijven die hier voorkomen zijn een autobedrijf, timmerbedrijf en een landbouwmechanisatiebedrijf. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen zelfstandige kantoren aanwezig.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

In de directe omgeving van het plangebied is de corsobouwplaats van buurtschap Achtmaal aanwezig. Deze corsobouwplaats is gevestigd aan de Griendweg. Andere maatschappelijke voorzieningen zijn elders in de kern van Achtmaal gevestigd. Aan de Van Berghstraat is het multifunctionele accommodatie ('t Gouwe Hart) gelegen, waarin de basisschool, kinderopvang, gemeenschapshuis en dergelijke gevestigd zijn. Aan de Pastoor Bakkerstraat is de Rooms katholieke kerk en de pastorie gevestigd. De maatschappelijke voorzieningen zijn met bruin aangegeven (figuur 7).

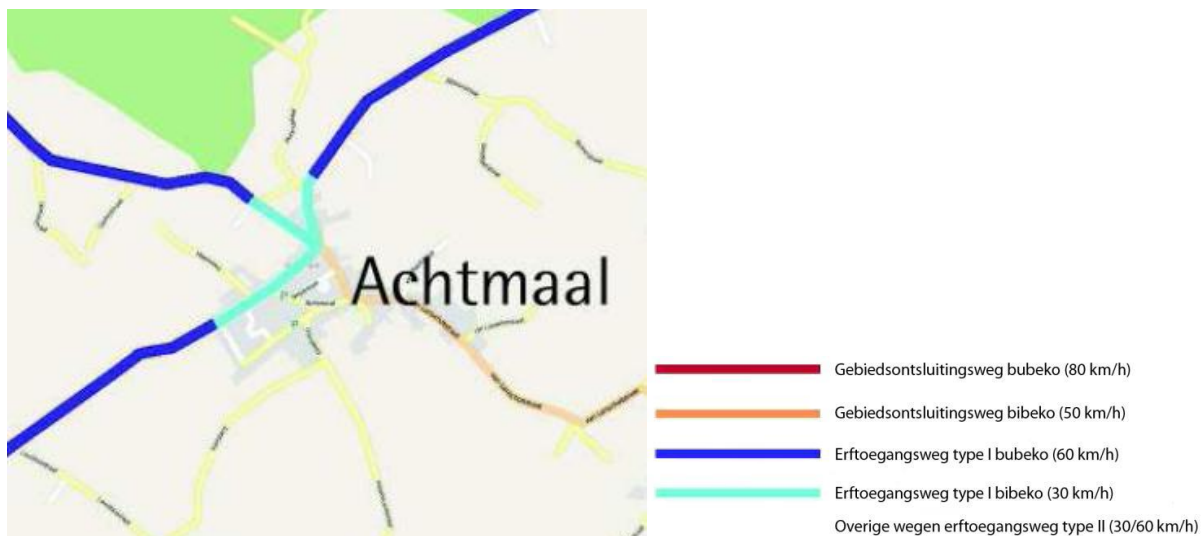
2.3.5 Sport en recreatie

Aan de noordzijde van de kern Achtmaal is het sportpark van voetbalvereniging Achtmaal gelegen. Verder zijn de sportgelegenheden gevestigd in 't Gouwe Hart of vinden zij hun thuishaven in een van de horecagelegenheden, zoals de verschillende schietverenigingen.

2.4 Verkeer

2.4.1 Verkeersstructuur

Het plangebied ZuidRand vindt haar ontsluiting aan de Van Lanschotstraat. De Van Lanschotstraat sluit via Pastoor de Bakkerstraat aan op de hoofdstructuurdrager Achmaalseweg van de kern Achtmaal. De Achmaalseweg is een doorgaande verbindingsweg tussen Zundert en Nieuwmoer (B). De Van Lanschotstraat is daarnaast ook een gebiedsontsluitingsweg voor het dorp Achtmaal richting de kern Wernhout. In figuur 8 is de wegcategorisering van de kern Achtmaal weergegeven. Het gedeelte van de Van Lanschotstraat waaraan het plangebied ZuidRand is gelegen is in figuur 8 aangegeven als 'overige wegen erftoegangsweg type II binnen de bebouwde kom van 30 km/h.



Figuur 8: Wegcategorisering kern Achtmaal (bron: Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert)

2.4.2 Parkeren

In de kern Achtmaal vindt het parkeren, zowel plaats op eigen terrein als aan de openbare weg. De openbare ruimte aan de Timberwolfstraat is ingericht als woonhof met een parkeerstrook aan één zijde en een groene speelweide aan de andere zijde. Aan de Van Lanschotstraat zijn enkele geclusterde haaksparkeerplaatsen aanwezig. In het overige gebied is het parkeren op eigen terrein gevestigd.

2.4.3 Openbaar vervoer

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

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Bebouwingsstructuur

Achtmaal is niet in één richting gegroeid, maar rondom uitgebreid. Dit gegeven vormde voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt om de uitbreidingsrichting voor de kern Achtmaal vast te leggen aan de zuidrand van Achtmaal. De uitbreiding van de ZuidRand vormt een onderdeel voor een goede afronding van de dorpskern, waarbij aangesloten wordt op de reeds gerealiseerde woningbouwontwikkeling aan de Timberwolfstraat – Tessevijverstraat.

De stedenbouwkundige verkaveling is dusdanig ontworpen dat er aansluiting wordt gezocht bij de bestaande infrastructuur. De Timberwolfstraat wordt doorgetrokken met hetzelfde wegprofiel (woonstraat), deze weg loopt door tot aan de Van Lanschotstraat. Aan de buitenzijde wordt de bestaande straat gehandhaafd, als woonpad, wat een passende afronding geeft naar het buitengebied. De straten worden verbonden met een doorsteek, in de vorm van een woonpad. Richting de corsobouwplaats wordt een groene ruimte gecreëerd, waar een waterberging wordt voorzien.



Figuur 9: Verkaveling ZuidRand

3.1.2 Groenstructuur

In het plangebied worden een tweetal groene ruimtes gecreëerd. Een groene driehoek aan de entree van de Van Lanschotstraat. Deze driehoek krijgt een kwalitatieve groene invulling. De andere groene ruimte is

voorzien aan de andere zijde van het plangebied, tegen de corsobouwplaats. Deze groene ruimte wordt ingezet als waterberging en een gedeelte voor 'spelen'.

Daarnaast bestaat de groenstructuur uit structurerend groen, in de vorm van bomen langs de straat aan de noordzijde en parkeerplaatsen die omkleed zijn in het groen.

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Algemeen

Het initiatief binnen het plan 'ZuidRand bestaat uit het oprichten van maximaal 40 grondgebonden woningen. Op het plangebied wordt een bouwvlak met de bouwaanduidingen 'twee-aaneen', 'aangegebouwd' en 'vrijstaand' toegevoegd. Daarnaast wordt de maatvoering aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 40' en 'maximum bouwhoogte / goothoogte' toegevoegd. Daarnaast krijgt een gedeelte van het plangebied de bestemming 'Verkeer', 'Groen' en 'Tuin'.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Grenzend aan het plangebied is een bestaande verkeersstructuur aanwezig, de te realiseren planontwikkeling sluit hierop aan. Er wordt een nieuwe verbinding tussen de Timberwolfstraat en Van Lanschotstraat gecreëerd. De bestaande verkeersstructuur binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk in tact gehouden.

Parkeren

De gemeente Zundert hanteert de Nota Parkeernorm Zundert voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid. In de nota is per functie uitgegaan van de maximale norm van het CROW, voor het centrumgebied van Zundert en Rijsbergen gelden de maximale CROW-normen voor 'centrumgebieden'. De indeling naar prijzen van woningen blijft gehanteerd, met een onderverdeling naar goedkoop, midden en duur.

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor een 'overig gemeente Zundert, weinig stedelijk', waarbij de gemeente Zundert gebruik maakt van haar eigen parkeernorm die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW.

In de bijlage is een parkeertoets toegevoegd. De parkeertoets gaat uit van deelgebieden, waar per deelgebied de benodigde parkeerplaatsen worden berekend. Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen. Voor de parkeertoets wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 5.

3.3 Stedenbouwkundige verantwoording

3.3.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

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

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

3.3.2 Woningtypologieën

In totaal omvat het plan 40 woningen, de invulling van de verkaveling omvat een gevarieerd woonprogramma. Het programma bestaat uit 9 rijwoningen, 16 twee-onder-een-kapwoningen, 6 levensloopbestendige woningen, 1 geschakelde woning en 8 vrijstaande woningen.

3.4 Beeldkwaliteitsplan

3.4.1 Architectuur

Voor het plangebied ZuidRand is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan wordt voorgelegd aan de welstandcommissie. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 11.

3.4.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte is een belangrijke ruimte voor een woonhof. Met een aantrekkelijke openbare ruimte krijgt de wijk aanzien. Voor het voorgestane plan is het ook de bedoeling om deze ruimte zo goed mogelijk in te vullen met groen, trottoirs en parkeervoorzieningen.

3.5 Bouwplan

De beoogde ontwikkeling omvat het oprichten van 40 grondgebonden woningen. In figuur 10 wordt een sfeerimpressie weergegeven van de woonwijk.



Figuur 10: Sfeerimpressie

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 het plangebied van ZuidRand Achtmaal 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 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

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

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

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

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

4.2.3 Nota Wonen

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

4.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

4.2.5 Archeologie

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2022 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente Zundert de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologiek kaart op te stellen, samen met de Nota Archeologie en de bijbehorende verordening. Zie verder paragraaf 4.4.8.

4.2.6 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

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

ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

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

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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

In paragraaf 5.4 komt het aspect water aan bod voor de planontwikkeling.

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. Het plangebied 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, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Het aspect ecologie wordt in paragraaf 5.5 verder uiteen gezet.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

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

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

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

Op 19 maart 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.



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

Figuur 11: Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Uit figuur 11 blijkt dat het plangebied is binnen het Landelijk gebied in het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' en 'zoekgebied verstedelijking'.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijke gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

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

Op de structurenkaart zijn de zoekgebieden verstedelijking aangegeven. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaats gevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002.

De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De provincie stuurt op een concentratie van verstedelijking. De sturing op de kernen in het landelijk gebied sluit daarom aan op de sturing voor stedelijke concentratiegebieden. Hier zijn alleen elementen opgenomen in aanvulling/afwijking op teksten van het stedelijk concentratiegebied.

Het ontwikkelingsplan ZuidRand Achtmaal voorziet voor het grootste gedeelte in een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast, ter plaatse van de voormalig locatie van het Witgele Kruisgebouw, voorziet het plan in een inbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier zorgvuldig ruimtegebruik. Met de in- en uitbreiding wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelingsplan ZuidRand kan gezien worden als een absolute afronding van de dorpskern Achtmaal. Daarbij vindt het bouwplan zijn aansluiting aan de bestaande aanwezige bebouwing. Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de SVRO.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de

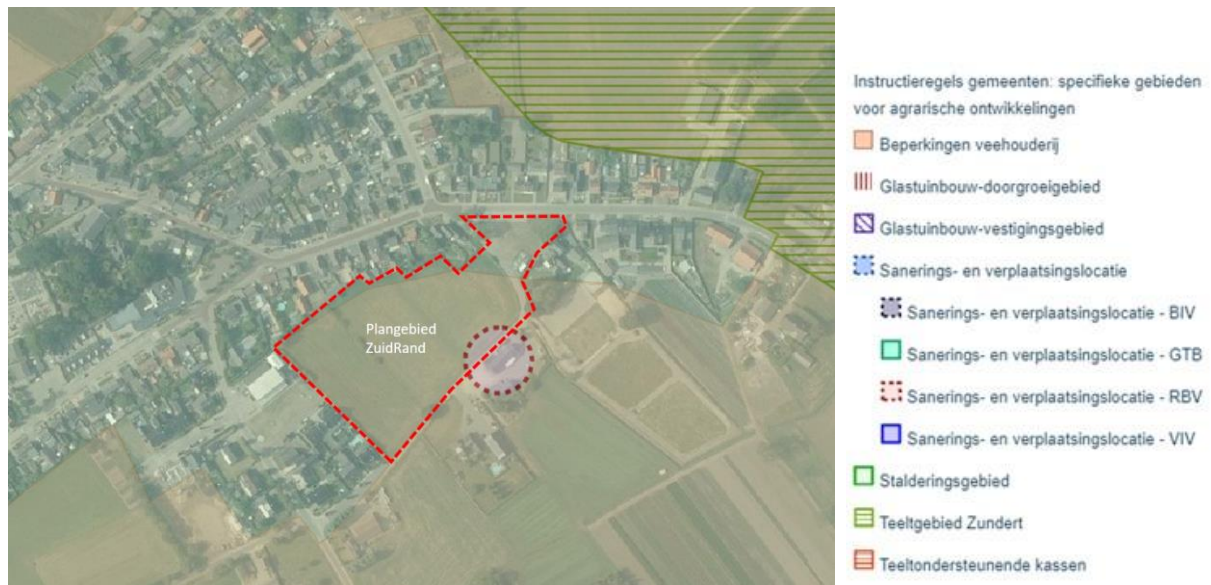
omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

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

Het ontwerp van de Interim omgevingsverordening is in april vastgesteld. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.

In figuur 12 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor het plangebied ZuidRand te Achtmaal. Uit figuur 12 blijkt dat het plangebied voor een gedeelte is gelegen in het 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' en voor een gedeelte in het 'Stedelijk gebied – Landelijke kern'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' van kracht.





Figuur 12: Uitsneden kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening, Noord-Brabant

Het initiatief betreft het oprichten van maximaal 40 grondgebonden woningen binnen het plangebied ZuidRand Achtmaal. De woningen worden voor een klein gedeelte opgericht binnen het stedelijk gebied, maar voornamelijk binnen het gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. 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 'oprichten woningen' en 'algemene regels'. Hieronder wordt elk onderdeel getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Onderdeel 1: Oprichten woningen

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 gebieden voor 'Verstedelijking afweegbaar' zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar, onder voorwaarden, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden kunnen liggen voor een dorpskern zoals Achtmaal.

Het initiatief is om een uitbreiding te voorzien van de dorpskern Achtmaal waarbij een mogelijkheid wordt geboden voor het oprichten maximaal 40 woningen. In artikel 3.42 en 3.43 van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied – Landelijke kern' en 'Verstedelijking afweegbaar'.

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.

Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moeten zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied of in afwijking daarvan binnen 'Verstedelijking afweegbaar'. Het plangebied ZuidRand Achtmaal is voor een klein gedeelte gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied aan de rand van de dorpskern Achtmaal, het overige gedeelte van het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. De locatie betreft ter plaatse van de voormalige locatie van het Witgele Kruisgebouw een inbreidingslocatie. Ter plaatse van de weilanden aan de Van Lanschotstraat betreft het een uitbreidingslocatie van de dorpskern Achtmaal. Binnen het 'Stedelijk gebied' is uit kwalitatief en kwantitatief oogpunt niet genoeg ruimte voor een uitbreiding welke past bij de veelvuldige vraag naar woningen in de dorpskern Achtmaal.

Het plangebied aan de rand van de kern wordt ingevuld met passende (geschikt voor meerdere doelgroepen) woningbouw welke qua uiterlijk en vormgeving aansluiting vindt aan de bestaande woningbouw van de kern. Daarnaast vormt de planontwikkeling een absolute afronding voor de dorpskern aan de zuidelijke rand. 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 2016 t/m 2025 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.000 woningen (39.000 inclusief sloop) tot 2030. 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 bepaald. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en - opgaven per gemeente opgenomen.

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

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

Voor de gemeente Zundert wordt de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen bepaald op 755 woningen t/m 2025. Ten tijde van het opstellen van de Regionale Agenda Wonen, waren 298 woningen opgenomen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente Zundert. Dit betekent dat 39% van het vereiste aantal woningen is opgenomen binnen een bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan kan worden gesteld dat er ruimte is voor de ontwikkeling van 40 nieuwe wooneenheden binnen de kern Achtmaal.

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 van het plangebied wordt met zorg aandacht besteed aan energietransitie, de woningen worden gasloos gerealiseerd en er wordt gestreefd naar het bouwen van duurzame woningen met een Energielabel A. Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) wordt vervangen voor drie nieuwe eisen voor 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). Hierbij wordt er onder meer gekeken naar de energiebehoefte van een gebouw in kWh/m² gebruiksoppervlakte, per jaar. De nieuwe BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de huidige EPC. De woningen binnen het plangebied zullen worden gebouwd onder de nieuwe eisen van BENG. Daarbij kunnen de woningen worden voorzien van zonnepanelen.

Daarnaast wordt er zorgvuldig aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Het klimaat is aan het veranderen. De belangrijkste effecten van klimaatverandering zullen hitte, droogte, meer neerslag en een hogere zeespiegel zijn. De samenleving dient zich aan te passen aan het veranderende klimaat. Binnen het plangebied wordt per woning minimaal 75 m² aan groen in de openbare ruimte gerealiseerd. In het plangebied worden meerdere groenzones aangelegd met onder andere bomen die bijdragen aan hittebestendigheid van het plangebied. Verder wordt met zorg aandacht besteed aan een duurzame berging van water doormiddel van een wadi en sloten in het plangebied, zie aparte waterparagraaf. Hierdoor is er voldoende ruimte voor waterberging in het plangebied. Daarnaast wordt het plangebied kolkloos uitgevoerd met betrekking tot de opvang van hemelwater.

Door de realisatie van de duurzame woningen, groenzones, voldoende waterberging en kolkloze uitvoering van het plangebied wordt ingespeeld op de toekomstige duurzaamheidsthema's en klimaatadaptatie.

Onderdeel 2: Algemene regels: Bevordering ruimtelijke kwaliteit*Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit*

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

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

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik:

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

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

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

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

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame ontwikkeling). Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder vastgesteld. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent meerdere vragen die achter elkaar worden doorlopen.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

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

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied ZuidRand betreft het ontwikkelen van maximaal 40 extra 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 ZuidRand omvat 40 grondgebonden woningen. 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 40 woningen in het plangebied ZuidRand 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 woningen in de kern Achtmaal aantoonbaar is. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie sluit hierop, 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.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

In hoofdstuk 5 'Relevante (milieu)aspecten' worden effecten op bovenstaande waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de relevante waarden op de planlocatie en het gebied niet worden aangetast.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, zoals bedoelt in artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Door de ontwikkeling wordt er een duidelijke en passende afronding aan de zuidrand van de dorpskern Achtmaal gecreëerd. Door deze ontwikkeling ontstaat er een meerwaarde voor de directe omgeving. Daarnaast wordt de planlocatie landschappelijk ingepast waarbij gekeken wordt naar de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een motivering:

- a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant vastgelegd in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing geeft aan artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Bepaling categorie

Het initiatief in het plangebied ZuidRand bestaat uit het toevoegen van maximaal 40 grondgebonden woningen. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie valt binnen categorie 3. Voor een stedelijke uitbreiding van maximaal 40 woningen geldt een minimale basisinspanning van 1% van de uitgifteprijs.

Omvang minimale basisinspanning

In het plangebied wordt circa 10.791m² uitgeefbaar gebied gerealiseerd. De gemiddelde grondprijs bedraagt circa € 250,- per m² excl. BTW. Op basis van de regionale afspraken kwaliteitsverbetering van het landschap, die voor de regio West-Brabant zijn opgesteld, leidt dit ertoe dat ten minste de minimale basisinspanning € 29.997,50 bedraagt, dit dient aantoonbaar in het landschap te worden geïnvesteerd. Omdat de voorgenomen fysieke ingrepen in het plangebied niet gezien kunnen worden als een kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt de vereiste minimale investering niet gehaald. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt dat het volledige bedrag zal worden gestort in het gemeentelijke groenfonds. Alle benodigde investeringen in het landschap kunnen op basis van een storting in het gemeentelijke groenfonds gerealiseerd worden. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de overeengekomen storting in het groenfonds verzekerd is. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.9.

Het plan is hierdoor niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Achtmaal 2025

Voor de kern Achtmaal is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025. Om als gemeente sturing te kunnen geven aan ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen in Achtmaal, is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken goed in beeld te krijgen.

De structuurvisie is een integraal document, waarbij ruimtelijke, programmatische en plan economische aspecten in direct verband met elkaar worden gebracht. De visie van Achtmaal is vertaald in een structuurvisiekaart.

Uit figuur 14 blijkt dat het plangebied is aangewezen als transformeren 'ontwikkellocatie wonen', 'ontwikkellocatie wonen/openbare ruimte' en 'zoekgebied wonen na 2025'. Binnen 'Transformeren' betreft het gebieden waarvan het gewenst is dat deze gedurende de planperiode van functie en/of inrichting veranderen. Het huidige gebruik en de huidige ruimtelijke structuur gaan letterlijk 'transformeren'. Daarnaast is in het plangebied een 'groene dorpsafronding' aangegeven.



Figuur 14: Uitsnede Structuurvisie Achtmaal 2025, woongebieden (bron: zundert.nl)

Opgavegebied: De woongebieden

Achtmaal is niet in één richting gegroeid, maar rondom uitgebreid. Kenmerkend is het uitwaaiende wegenpatroon vanuit de kern Achtmaal. De wegen komen samen in het centrum. De woningbouwopgave is in eerste instantie gericht op benutting van potenties van de locaties binnen de kern. Gelet op de geschiedenis van Achtmaal, dient de uitbreiding rondom de kern plaats te vinden.

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

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

Inbreidingslocaties zijn gebieden van enige omvang binnen de bebouwde kom die de mogelijkheid bieden, dan wel stedenbouwkundig aanleiding geven, voor het realiseren van nieuwe functies en/of woningen. Vanuit het streven naar duurzaam en zuinig ruimtegebruik biedt het uitdagingen om binnen het bestaand stedelijk gebied op nieuwe locaties (woningbouw-)ontwikkelingen te realiseren. De kern Achtmaal kent een vijftal potentiële inbreidingslocaties. Het plangebied ZuidRand omvat een van deze aangewezen inbreidingslocaties (Witgele kruisgebouw).

Op de voormalige locatie van het Witgele Kruisgebouw is in principe woningbouw geprojecteerd. In het Dorpsontwikkelingsplan is deze locatie gereserveerd voor een waterpartij. De ligging en driehoekige vorm van het perceel is niet ideaal om stedenbouwkundig gezien een kwalitatief goed bouwplan te realiseren. Gemeente heeft het voornemen om op dit gedeelte een structurele groenvoorziening te (laten) realiseren en de geprojecteerde woningen te realiseren aan de zuidrand van Achtmaal. Een waterpartij lijkt gezien de hoogte en ligging ook niet waarschijnlijk.

Zoals bij de inleiding is vermeld, is Achtmaal niet in één richting gegroeid, maar rondom uitgebreid. Dit vormt een belangrijk aandachtspunt waarom gemeente heeft gekozen om de uitbreidingslocaties voor de komende jaren aan de zuidrand van Achtmaal te projecteren. De uitbreiding aan de kernrand kan gezien worden als een onderdeel voor een goede afronding van de dorpskern. De uitbreidingslocaties liggen in het 'zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied' zoals deze zijn aangeduid in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied ZuidRand is als een van de uitbreidingslocaties aangewezen.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied ZuidRand betreft het realiseren van maximaal 40 grondgebonden woningen op de inbreidingslocatie 'Witgele Kruisgebouw' en de uitbreidingslocatie 'Zuidrand Oost'. In samenwerking met gemeente Zundert heeft de initiatiefnemer een bouwplan ontwikkeld wat past binnen de aangegeven richtlijnen van de Structuurvisie Achtmaal 2025.

4.4.2 Woonvisie Zundert 1.0

Op 15 maart 2016 is de Woonvisie Zundert 1.0 vastgesteld. In de Woonvisie Zundert 1.0 is voor de periode 2015-2018 de volkshuisvestelijke lijn uitgezet. De Woonvisie Zundert 1.0 bouwt dan ook voort op de lijnen en analyses zoals die al voor een belangrijk deel in beeld zijn gebracht in de vorige woonvisie. Er is aansluiting gezocht op de regionale agenda Wonen en het woningbouwprogramma is in lijn met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uit het Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

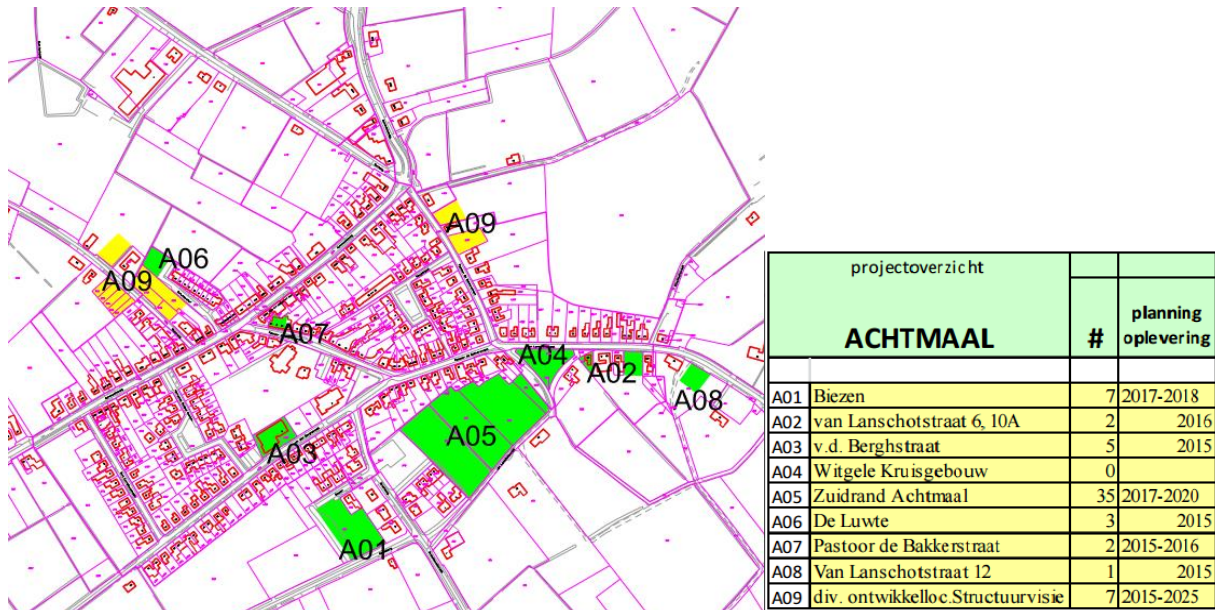
Woningbouwprojecten in de gemeente Zundert hebben een marktconforme differentiatie. Per ontwikkellocatie wordt maatwerk geleverd. Concreet betekend dit dat er een breed scala aan type woningen gerealiseerd wordt; van sociale huurwoningen (DAEB) tot exclusieve villa's voor zelfbouwers (niet-DAEB).

Uitvoeringsprogramma

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. Dit betreft het aantal nieuw toe te voegen woningen op de bestaande voorraad. Hierbij wordt peildatum 1 januari 2014 gehanteerd. De feitelijke woningvoorraad in Zundert betrof toen 8.475 woningen. In Zundert zijn er voor 887 eenheden plannen en zijn er 48 eenheden gereserveerd voor ontwikkellocaties uit de structuurvisies waarvoor nog geen initiatieven zijn. Met een totaal van 935 eenheden (peildatum 1 april 2015) voldoet Zundert aan de regionale afspraken tot 2030.

Tabel 1: Overzicht verdeling per kern

Kern	Woonvisie 2010-2014	Woonvisie 2015 -2018
Achtmaal	50-60	50-60
Rijsbergen	260-280	220-230
Wernhout	70-80	60-70
Klein Zundert	50-60	50-60
Zundert	450-500	500-530
Totaal	880-980	880-950



Figuur 15: Uitsnede woningbouwprojecten kern Achttmaal, Woonvisie Zundert 1.0

Woningbouwprojecten per kern

De beoogde ontwikkeling in het plangebied ZuidRand is opgenomen als woningbouwproject, onder A04 en A05. De locatie valt onder de ontwikkellocatie 'Witgele Kruisgebouw' en 'Zuidrand Achttmaal', hiervoor zijn 35 woningen opgenomen. De planning van oplevering is 2017-2020.

Het initiatief bestaat uit het oprichten van maximaal 40 grondgebonden woningen in het plangebied ZuidRand Achttmaal. Het project sluit aan op de ontwikkelingsrichting uit de Woonvisie Zundert 1.0 van de gemeente Zundert.

4.4.3 Woonvisie Zundert 2.0

Op 11 juli 2017 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 Woonvisie 2.0 mag beschouwd worden als een actuele oplegnotitie, aanvullend op de Woonvisie Zundert 1.0.

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. Deze locaties zijn opgenomen in het woningbouwprogramma per kern.

Het plangebied voorziet voor een gedeelte in een inbreidingslocatie van de kern Achttmaal en draagt daarnaast bij aan de leefbaarheid in de kern.

4.4.4 Dorpsontwikkelingsplan Achttmaal 2025

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

Op dit moment sluit het woningaanbod niet aan bij de woningbouwbehoefte. Er is met name een tekort aan woningen voor starters en ouderen. Dat heeft ertoe geleid dat veel jonge gezinnen Achttmaal hebben verlaten en in Zundert zijn gaan wonen. Een aantal van deze gezinnen zou zeker terugkomen op het moment dat er

geschikte woningbouw gerealiseerd zou worden. Omdat veel jonge mensen uit Achtmaal zijn vertrokken is het percentage jeugd tamelijk stabiel en laag.

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

De inwoners van Achtmaal zijn wel kritisch ten aanzien van de woningtypes en de manier waarop deze woningen gebouwd worden. De inwoners spreken vooral de wens uit om woningen in eigen beheer te bouwen, zogenaamde zelfbouw, zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar. Het woningbouwtype dient wel aan te sluiten bij de identiteit van Achtmaal. Inwoners vinden het belangrijk om eerst die woningtypes te bouwen waar een grote vraag naar is. Starterswoningen verdienen daarbij de voorkeur, gevolgd door seniorenwoningen en eengezinskoopwoningen. Een klein gedeelte van de oudere inwoners van Achtmaal wil graag een woning huren.

Visie 2020

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

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

Het plan ZuidRand Achtmaal geeft invulling aan de alle doelgroepen waaronder 'starters' en 'eengezinskoopwoningen' en 'senioren', hierdoor wordt aangesloten op het Dorpsontwikkelingsplan Achtmaal.

4.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011- 2020

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

4.4.6 Nota Parkeernormen Zundert

De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen van de gemeente Zundert te waarborgen. Het aspect parkeren komt in paragraaf 3.2.2 aan bod, het parkeren dient te voldoen aan de nota parkeernormen.

4.4.7 Welstandsnota

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

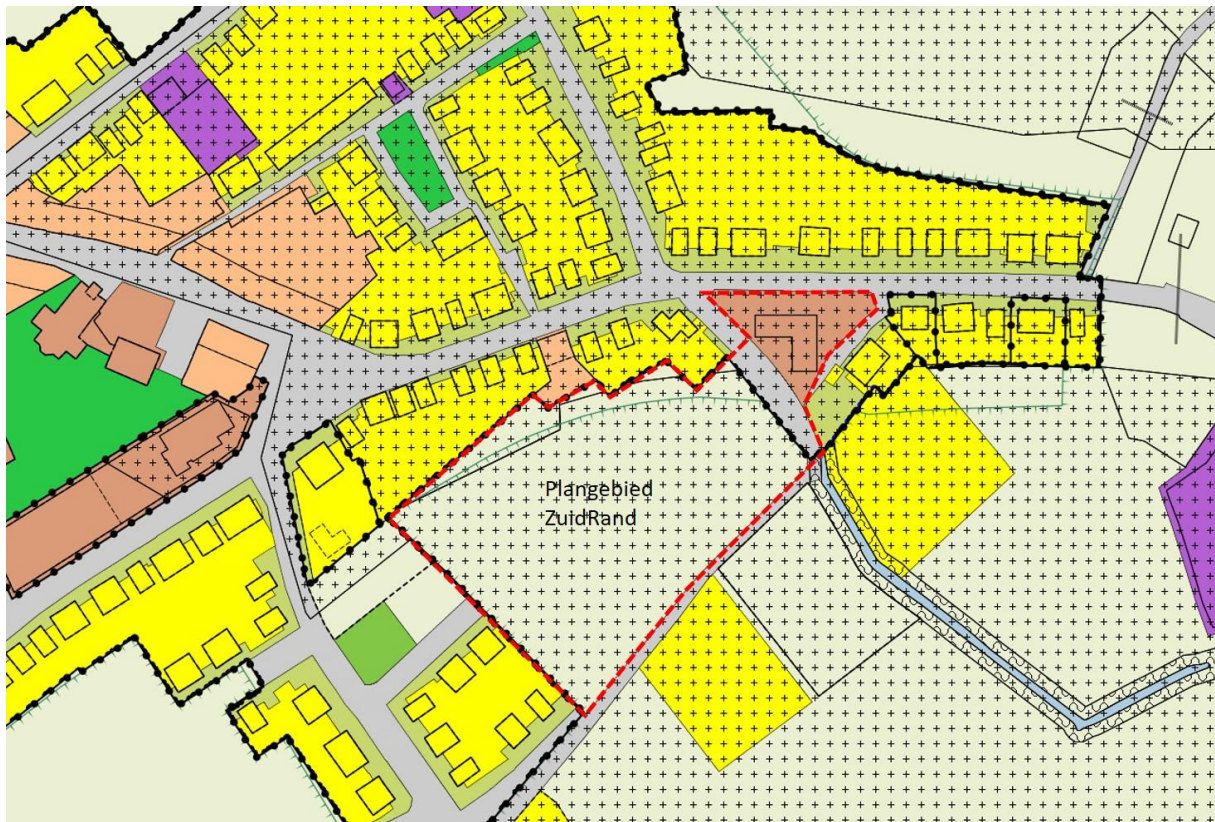
Bij dorpsuitbreidingen wordt de beeldkwaliteit bepaald door de heldere structuur en uitgesproken architectuur. Er is een grote variëteit aan bebouwing en inrichting waarbinnen cluster zijn te onderscheiden die een eenheid vormen. Belangrijk is dat de samenhang in bouwmassa, situering, kleur- en materiaalgebruik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

Het plangebied ZuidRand ligt in het gebied 'Agrarisch gebied'. Voor het plangebied geldt een welstandniveau 2.

4.4.8 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.

4.4.9 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert



Figuur 16: Uitsnede plankaart behorend bij Bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' en 'Kern Achtmaal'

Op het grootste gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Het bestemmingsplan is op 24 september 2014 gewijzigd vastgesteld. Daarnaast gelden op dit gedeelte de regels uit de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. De 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' is op 11 juli 2017 vastgesteld. Het derde veeplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van destijds de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.

Op het overige gedeelte (noordoostzijde) van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal'. Het bestemmingsplan is op 28 april 2011 gewijzigd vastgesteld. Op 7 juli 2011 is het plan inwerking getreden en onherroepelijk geworden. Daarnaast is op 27 juni 2017 het 'Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen' vastgesteld. In het paraplubestemmingsplan zijn extra regels opgenomen met betrekking tot de

aantallen woningen in de Kern Achtmaal. In dit bestemmingsplan is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Het plangebied ZuidRand Achtmaal heeft binnen deze vigerende bestemmingsplannen de bestemming 'Agrarisch' en 'Maatschappelijk'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Binnen de vigerende bestemmingen is het niet mogelijk om 40 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 16 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.

4.4.10 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 'ZuidRand Achtmaal' sluit aan bij de thema's en strategieën zoals opgenomen in de Woonvisie Zundert 2021-2025. Samen met gemeente Zundert is zorgvuldig gekeken naar de invulling van het aantal en typen woningen binnen het initiatief. Het woningbouwproject voorziet in diverse type woningen (zoals levensloopbestendig en twee-onder-een-kap) waarbij aangesloten wordt bij de woonbehoefte in het dorp.

Hoofdstuk 5 Relevante (Milieu)aspecten

5.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke rand van de kern Achtmaal. Het voornemen is om op de bestaande graslanden, welke ingeklemd liggen tussen de kern achtmaal, de Van Lanschotstraat en de Griendweg, een uitbreiding van de kern Achtmaal te voorzien. Het voornemen is om met het bouwplan ZuidRand het oprichten van maximaal 40 grondgebonden woningen in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen planologisch mogelijk te maken. 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 17) is te zien dat het plangebied is gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied 'Baronie' en een gebied met 'indicatieve archeologische waarden'. Daarnaast is een gedeelte van de Van Lanschotstraat gemarkeerd als 'historische geografie – lijnen van redelijk hoge waarden'.

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, daarnaast zijn er ook geen beken of turfvaarten in de directe omgeving aanwezig. Op de planlocatie vinden geen ontwikkelingen plaats die van invloed kunnen zijn op deze cultuurhistorische landschappen.

Historische geografie

De Van Lanschotstraat is voor een gedeelte, 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. Het plangebied wordt stedenbouwkundig ingepast in het bestaande karakter van het gebied. Vanuit het plangebied wordt een ontsluiting aangebracht aan de van Landschotstraat. De elementen van deze geografische lijn worden door het initiatief niet aangetast. De toe te voegen woningen en ontsluiting zullen ingepast worden in het bestaande beeld van de Van Lanschotstraat. De ontwikkelingen hebben hierdoor geen invloed op de historische geografische lijnen van de Van Lanschotstraat.

Indicatieve waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat het plangebied is gelegen in een gebied met 'indicatieve archeologische waarden'. De gemeente heeft de archeologische verwachtingen in beeld gebracht in de 'Nota Archeologie gemeente Zundert', en waar nodig de aanwezige archeologische waarden doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan door middel van het opnemen van een dubbelbestemming. In de volgende paragraaf (4.3.2 Archeologie) wordt hier nader op in gegaan.

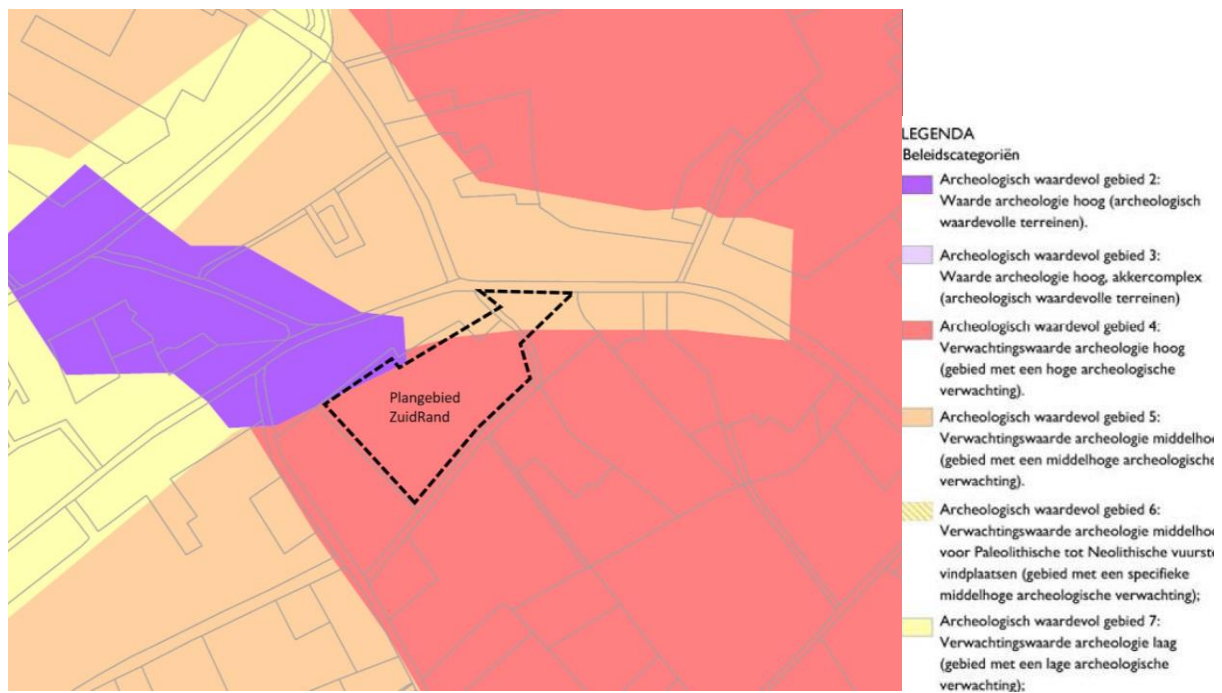


Figuur 17: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

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 18 is ter plaatse van het plangebied een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in drie diverse gebieden:

- Archeologisch waardevol gebied 2: Waarde archeologie hoog (archeologisch waardevolle terreinen);
- Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie hoog;
- Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie middelhoog.



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

Archeologisch waardevol gebied 2: Waarde archeologie hoog (archeologisch waardevolle terreinen)

Het betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid van archeologische resten is vastgesteld. Ook de historische dorpskernen zijn opgenomen in deze maatregelcategorie. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' i.c. instandhouding. De bescherming van deze archeologische waarden wordt geregeld via het bestemmingsplan. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 100 vierkante meter (wettelijke ondergrens);
- diepte bodemingreep tot 40 centimeter onder maaiveld.

Archeologisch waardevol gebied 4: Verwachtingswaarde archeologie – hoog

Het betreft (landschappelijk) zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen, mede naar aanleiding van de inventarisatie van cultuurhistorische objecten en structuren. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

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

Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog

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

stellen of er sprake is van behoudens waardige archeologische waarden. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

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

Ten aanzien van de ontwikkelingen in het plangebied ZuidRand is een archeologisch onderzoek noodzakelijk en uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek

Op 05 november 2020 is door Transect b.v. een rapportage uitgebracht over het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek welke in mei 2020 is uitgevoerd. Het volledige rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd in bijlage 9.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek is gebleken dat zich in het plangebied archeologische resten van landgebruik bevinden uit de Nieuwe tijd, en dat een middelhoge verwachting geldt op resten uit het Laat-Paleolithicum B – Neolithicum. Archeologische resten kunnen vanaf maaiveld voorkomen. Om de verwachtingen uit het bureau- en booronderzoek te toetsen adviseert Transect b.v. een vervolgonderzoek uit te voeren. Doordat in het hele plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn en in het hele plangebied werkzaamheden plaatsvinden, wordt geadviseerd dit onderzoek in het hele gebied uit te voeren. Het vervolgonderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor dit onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Zundert dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Er dient een vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PVE) opgesteld. Het PVE is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het PVE is in bijlage 12 van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

Op 25 februari 2021 is door Transect b.v. een rapportage uitgebracht van het proefsleuvenonderzoek dat heeft plaats gevonden in het plangebied. De volledige onderzoeksresultaten zijn bijgevoegd in bijlage 14 van de toelichting. Het proefsleuvenonderzoek heeft de archeologische verwachting uit het bureau- en veldonderzoek niet bevestigd. Er is geen behoudens waardige vindplaats aangetroffen. Evenmin wordt nog een behoudens waardige vindplaats binnen het plangebied verwacht. Het bevoegd gezag heeft het plangebied doormiddel van een selectiebesluit vrijgegeven van archeologie. De huidige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 2' zijn verwijderd van de planverbeelding.

5.3 Bodem

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

Op 11 juni 2020 is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht. Onderstaand zijn in het kort de belangrijkste onderzoeksresultaten beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt kortheidshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage (bijlage 8).

Conclusie en aanbevelingen

De locatie heeft een oppervlakte van circa 19.000 m² en betreft een weiland, braakliggend perceel met parkeerplaats en een toegangspad. Op de noordoostzijde van de locatie is omstreeks 1968 een wijkgebouw gerealiseerd. In 2006 is dit gebouw volledig gesloopt en sindsdien braakliggend. De overige locatie is altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie-

inspectie) blijkt dat de locatie als onverdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van bodemverontreiniging. In verband met de aangetroffen bijmengingen met puin ter plaatse van het toegangspad aan de zuidoostzijde van de onderzoekslocatie is ter plaatse aansluitend een verkennend asbestonderzoek verricht.

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

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond ter plaatse van de boringen 26 t/m 29 en de proefgaten 100 t/m 104 matige bijmengingen met puin aangetroffen. Voor het overige zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen.

Gehele locatie, circa 19.000 m²:

- In de matig puinhoudende bovengrond ter plaatse van de boringen 26 t/m 29 (M01, toegangspad zuidoostzijde) zijn licht verhoogde gehalten aan PCB en PAK aangetroffen. De nader onderzoekswaarden worden niet benaderd.
- In de zintuiglijk 'schone' bovengrond ter plaatse van de bovengrondmengmonsters M02 t/m M04 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de zintuiglijk 'schone' ondergrond ter plaatse van de ondergrondmengmonsters M05 t/m M07 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van de peilbuizen 1, 7 en 17 (GW01 t/m GW03) zijn licht verhoogde concentraties aan barium aangetroffen. Aangenomen wordt dat de licht verhoogde concentraties aan barium natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreffen.

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de bovengrond en het grondwater zijn echter zeer gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden ten aanzien van deze deellocatie niet noodzakelijk geacht.

Toegangspad zuidoostzijde t.a.v. asbest, circa 650 m²:

- In de matig puinhoudende bovengrond ter plaatse van de proefgaten 101 en 102, waar visueel en analytisch asbest is aangetroffen, zijn sterk verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen. De nader onderzoekswaarde voor asbest wordt overschreden.

De tevoren gestelde hypothese 'verdachte' locatie dient te worden geaccepteerd aangezien sterk verhoogde gehalten aan asbest in de grond zijn aangetroffen.

Eindconclusie

Over het algemeen zijn op de locatie in zowel de grond als het grondwater ten hoogste lichte verhogingen aangetroffen. Ter plaatse van het toegangspad aan de zuidoostzijde van de locatie dient een nader asbestonderzoek verricht te worden om de ernst en omvang van de asbestverontreiniging vast te stellen.

Nader asbestonderzoek

In opdracht van gemeente Zundert is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een nader asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Van Lanschotstraat ong. te Achtmaal (zie rapport 2410.35.212.r1 met datum 12 februari 2021). Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de aangetroffen grondverontreinigingen met asbest tijdens het voorgaand verkennend bodem- en asbestonderzoek.

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de openbare weg onder de klinkerverharding een sterke grondverontreiniging met asbest is aangetroffen. Gezien de voorgenomen ontwikkeling van de locatie (nieuwbouwwijk) wordt geadviseerd de asbestverontreiniging te saneren (ontgraven en afvoeren). Voorafgaand aan de sanering dient een BUW-melding ingediend te worden bij het bevoegd gezag. De sanering dient uitgevoerd en begeleid te worden door respectievelijk een BRL 7000- erkend en BRL 6000- erkend bedrijf. De saneringswerkzaamheden zullen worden uitgevoerd voor de start met bouwwerkzaamheden.

5.4 Water

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. De watertoets is als afzonderlijke bijlage (bijlage 6) toegevoegd. Korthedshalve wordt hierna toe verwezen. Voor het plangebied wordt een watervergunning aangevraagd in overleg met Waterschap Brabantse Delta, voorafgaand aan de activiteiten omtrent het dempen van de B-watengang.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

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.

5.5.2 Gebiedsbescherming

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

Door Lomans Ecoworks is op 9 juni 2020 (zie bijlage 7) een ecologische quickscan uitgevoerd om aanwezige beschermde natuurwaarden in beeld te brengen en mogelijke effecten daarop in beeld te brengen. Bepaald is of de ontwikkelingen effect hebben op beschermde natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000 gebieden, gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland, speciale provinciale beschermingszones en houtopstanden die op basis van de Wet natuurbescherming en aanvullend de gemeentelijk AVP zijn beschermd.

Het plangebied en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland / EHS of Natura 2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden op Nederlands grondgebied liggen op een afstand van 15 tot 20 km. Het betreft de gebieden Brabantse Wal, Markiezaat en Oosterschelde. Gelet op de schaal 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 of overschrijding van de gestelde drempelwaarden geheel uitgesloten worden. Daarnaast heeft het Rijk de Handreiking 'Woningbouw en Aeries' van het Rijk opgesteld. In deze handreiking is opgenomen dat een woningbouwplan tot 50 grondgebonden woningen 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 plaats vinden.

Wat betreft het Natuurnetwerk Nederland worden er geen negatieve effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/ EHS aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen en ontwikkeling en de ligging op voldoende afstand. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied ligt buiten het Attentiegebied NNB en Groenblauwe mantel waardoor de wetgeving op dit punt niet van toepassing is.

5.5.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locaties 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 de vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op het plangebied aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermde amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. Binnen het plangebied en de directe invloedssfeer daarvan ontbreken geschikte verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen en andere soorten waarvoor een strikte bescherming geldt. Negatieve effecten op verblijfplekken en

functioneel leefgebied voor soorten waarvoor een strikt beschermingsregime geldt kunnen uitgesloten worden.

Vogels beschermd op grond van de Volgelrichtlijn art. 3.1 Wnb

Door het ontbreken van bebouwing en geschikte bomen kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels worden uitgesloten. Met betrekking tot de geplande werkzaamheden dient te worden voorkomen dat broedende (weide)vogels worden verstoord in het plangebied en directe omgeving. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, (broedseizoen is globaal van half maart – half juli), of wanneer vooraf door een terzake deskundige is vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn. Op deze wijze worden negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels voorkomen.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Door het ontbreken van aanéengesloten lijnvormige (groen)structuren kunnen vaste vliegroutes voor vleermuizen worden uitgesloten. Het plangebied vormt geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Met de beoogde herontwikkeling zullen de foerageermogelijkheden verminderen. In de directe omgeving zijn voldoende alternatieven van goede kwaliteit en kwantiteit. In het plangebied ontbreken (holte)bomen en gebouwen. Hiermee kan de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen worden uitgesloten.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen welke voorkomen op de lijst van de provinciaal beschermde soorten. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Vrijgestelde soorten

Er worden enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals bruine kikker, gewone pad, egel en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

Conclusie

Uit bovenstaande (en het volledige rapport van de ecologische quickscan) blijkt dat met de herontwikkeling van de graslanden aan de zuidrand van Achtmaal geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet aan de orde.

In hoofdstuk 8 van de ecologische quickscan worden algemene voorzorgsmaatregelen beschreven die aanbevolen worden in acht te worden genomen. Het betreft het rekening houden met vogels in het broedseizoen en een algemene zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten. De voorzorgsmaatregelen worden tijdens de ontwikkeling in acht genomen. Het volledige rapport m.b.t. de ecologische quickscan is als afzonderlijke bijlage (bijlage 7) aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.6 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen.

Wegverkeer

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan akoestische situatie bij geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet geluidhinder valt een woning onder een geluidsgevoelig object.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten; woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorgebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

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.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidsbelasting van de aan het plangebied gelegen weg onderzocht door middel van een akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting van deze wegen zal worden berekend op de nieuwbouw en worden getoetst aan (kwalitatieve) eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlag 10 opgenomen. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het onderzoek in de bijlagen. Uit het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Op basis van de rekenresultaten van zowel de geluidgezoneerde wegen als vanwege de niet geluidgezoneerde wegen, kan geconcludeerd worden dat overal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en nagenoeg overal aan de richtwaarde van 48 dB. Op basis van en in lijn met de Wgh is daarmee bij de planlocatie geen sprake van blootstelling aan geluid vanwege wegverkeerslawaai.

Uit de rekenresultaten na cumulatie van het wegverkeerslawaai kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting ten hoogste 55 dB bedraagt (zonder aftrek) en het akoestisch woonmilieu bij de planlocatie dus dient te worden beoordeeld als (zeer) goed tot redelijk volgens de kwaliteitsmaat.

Gelet op deze kwalificering in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie en de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel, kan het akoestisch woon- en leefklimaat als aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is in onderhavige situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Vanuit akoestisch oogpunt is er dus geen belemmering voor de realisatie van het nieuwbouwplan De Zuidrand in Achtmaal, gemeente Zundert.

Met betrekking tot de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie hoeven de woningen van het plan alleen te voldoen aan de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit. In onderhavige situatie zal daarmee zeker een goed woonmilieu in de woningen W1 – 39 gewaarborgd worden (geluidbelasting cumulatief <53 dB).

Omdat bij woning W40 de hoogste geluidbelasting meer dan 53 dB bedraagt en deze vanwege een niet geluidgezoneerde weg berekend wordt, wordt geadviseerd om de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie aan de noordwestgevel van deze nieuwbouwwoning te dimensioneren op de maximaal berekende geluidbelasting na cumulatie van geluid van het wegverkeer en dus uit te gaan van 55 dB (zonder aftrek) op de (voor)gevel van de woning. In dit geval dient de geluidwering bij de nieuwbouwwoning W40 te worden opgehoogd naar 22 dB (55 – 33 dB) voor verblijfsgebieden.

Voor de verblijfsruimten geldt de geluidwering gelijk kan blijven aan de minimale eis van 20 dB (55 – 35 dB). Indien bij de nieuwbouw gebruik gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische luchttoe- en afvoer, zal de benodigde geluidwering worden behaald.

Nader (bouw)akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de nieuwbouwwoningen binnen Plan De Zuidrand wordt in voorliggende situatie dan ook niet noodzakelijk geacht, maar is uiteindelijk ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Richtafstanden 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

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de dorpskern Achtmaal waar de functie 'wonen' overwegend voor komt. Gelet op bovenstaande kan de omgeving van het plangebied getypeerd worden als de omgevingstype 'rustige woonwijk / rustig buitengebied'.

Richtafstanden

In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van circa 100 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van het plangebied, uitgaande van een gebiedstypering 'rustige woonwijk / rustig buitengebied'.

Tabel 2: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'rustige woonwijk'

SBI code	bedrijf	adres	omschrijving	Afstand in meters				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	Richtafstand bouwvlak tot plangebied, omgevingstype rustige woonwijk
n.v.t.	Voormalig agrarisch bedrijf	Van Lanschotstraat 2b	Planologisch aangewezen als 'VAB'	-	-	-	-	4 meter
561, 563	Grand Café de Toekomst	Pastoor de Bakkerstraat 19-21	Restaurant, cafetaria, café	10	0	10	10	86 meter
471	Coop van Bedaf	Pastoor de Bakkerstraat 15	Supermarkt	0	0	10	10	110 meter
94991	MFA 't Gouwe Hart van Achtmaal	Van den Berghstraat 2-2b	Buurthuis	0	0	30	0	72 meter
n.v.t.	Buurtschap Achtmaal	Griendweg 1	Corsobouwplaats	-	-	-	-	0 meter

Aan de Van Lanschotstraat 2b is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Het bestemmingsvlak van deze locatie is nagenoeg tegen het plangebied gelegen. De locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt in het vigerend bestemmingsplan een algemeen bouwverbod en geldt dat elke vorm van anders gebruik dan enkel het bewonen van de voormalige agrarische bedrijfswoning verboden is. Binnen het vigerend bestemmingsplan is het niet mogelijk om een agrarisch bedrijf te vestigen op deze locatie. Een milieuzone vanuit deze locatie op het plangebied is daarom niet aan de orde. De overige bedrijven binnen de straal van 100 meter zijn op voldoende afstand van het plangebied ZuidRand gelegen en vormen geen belemmering voor de planontwikkelingen.

Wanneer men kijkt naar de maximaal planologische mogelijkheden van locaties rondom het plangebied, dient ook gekeken te worden naar de locatie Pastoor de Bakkerstraat 34. Op deze locatie is in de feitelijke situatie enkel een burgerwoning aanwezig. De locatie heeft de bestemming 'Gemengd' in het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven mogelijk voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke is toegevoegd als bijlage aan de regels van bestemmingsplan 'Kern Achtmaal'. De bijbehorende richtafstand is 30 meter binnen het gebiedstype 'rustige woonwijk'. De feitelijke afstand van het bouwvlak aan Pastoor de Bakkerstraat 34 tot aan het dichtstbijzijnde bouwvlak van de nieuw te bouwen woningen is circa 11 meter. De bepaalde richtafstand wordt hier niet behaald. Op dit moment is in de feitelijke situatie geen bedrijf gevestigd. Wanneer gekeken wordt naar de planologische directe omgeving van de locatie Pastoor de Bakkerstraat 34 kan men zien dat de locatie reeds direct grenst aan de bestemming 'Wonen' van de omliggende bestaande woningen. Het bouwvlak van deze bestaande woningen is op een kortere afstand gelegen dan de nieuwe woningen in het plangebied ZuidRand, waardoor deze bestaande woningen de maatgevende woningen betreffen. Daarnaast is het niet voorstelbaar dat in de toekomst op deze locatie een groot bedrijf vestigt waarbij de richtafstand van 30 meter benodigd is. Gezien de geringe omvang van de locatie en de ligging midden in de kern Achtmaal. De richtafstand van 30 meter behoort tot bedrijven in de categorie 2. Deze bedrijven hebben vaak een bedrijfsruimte nodig om de activiteiten uit te oefenen. Op deze locatie is deze ruimte niet beschikbaar. Gelet op bovenstaande kwalitatieve benadering wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen hier aannemelijk geacht.

Corsobouwplaats



Figuur 19: Milieuzonerings corsobouwplaats buurtschap Achtmaal

In de VNG-publicatie zijn niet specifiek richtlijnen voor een corsobouwplaats opgenomen. De gemeente Zundert heeft aan de hand van een eigen akoestisch onderzoek bepaald dat voor een corsotent een milieuzone van 50 meter wordt gehanteerd, het belangrijkste aspect is 'geluid'. In onderstaande figuur 19 is de geluidscirkel van 50 meter geprojecteerd op de woningen van het plangebied. Hierop is te zien dat de geluidscirkel van 50 meter gelegen is op één van de nieuwe woningen binnen het plangebied ZuidRand.

In de huidige situatie dient door de corsobouwplaats al rekening te worden gehouden met omliggende bestaande woningen. In de bestaande situatie zijn rondom de corsobouwplaats al woningen gevestigd welke op een kortere afstand zijn gelegen dan de nieuwe woningen binnen het plangebied ZuidRand. De reeds aanwezige woningen zijn zodoende maatgevend voor de corsobouwplaats.

Voor de nieuwe woningen binnen het plangebied wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het aantonen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor dit onderzoek wordt derhalve verwezen naar paragraaf 5.6.

5.7.2 Geurhinder 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. De woningen binnen het plangebied ZuidRand te Achtmaal kunnen gezien worden als geurgevoelige objecten. De bescherming van een geurgevoelig object hangt af van de situatie. In de Wet geurhinder en veehouderij wordt uitgegaan van vijf typen geurgevoelige objecten:

- Categorie 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.
- Categorie B: bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij.
- Categorie C: Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een andere veehouderij.
- Categorie D: Voormalig bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die vóór 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een veehouderij.
- Categorie 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 3: 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 het plangebied is gelegen geen geurverordening, in deze paragraaf worden de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd.

Geurgevoelig object

Voor het plangebied ZuidRand Achtmaal 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. Het plangebied ZuidRand Achtmaal is gelegen binnen de bebouwde kom. De provincie Noord-Brabant beheert middels het Web-BVB alle relevante gegevens van veehouderijen. Het plangebied ZuidRand Achtmaal betreft een nieuwbouw project aan de rand van de kern Achtmaal. De nieuwe woningen binnen het plangebied zijn onder te verdelen in categorie E zoals hierboven beschreven. 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 woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied 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.

Voor het bepalen van de milieukwaliteit worden in bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij een aantal methodes beschreven. Gemeente Zundert heeft voor het plangebied geen geurverordening opgesteld waarin richtlijnen zijn opgenomen voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van geurhinderpercentages. Derhalve wordt voor het onderhavig onderzoek uitgegaan van de milieukwaliteitscriteria van het RIVM. Het percentage geurgehinderden wordt bepaald met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. In deze tabellen wordt de relatie gelegd tussen de geurbelasting (achter- en voorgrondbelasting) en het percentage geurgehinderden. Op basis van het percentage geurgehinderden kan vervolgens tevens de milieukwaliteit worden bepaald. De relatie tussen de geurbelastingen, het percentage geurgehinderde is in tabel 4 weergegeven. Het RIVM hanteert voor de bepaling van de milieukwaliteit voor geurhinder de milieukwaliteitscriteria uit de GGD-richtlijn geurhinder tabel 5.

Tabel 4: Relatie tussen voorgrond- en achtergrondbelasting en geurhinder in concentratiegebied

Geurbelasting In ouE/m^3 als 98-percentiel	Voorgrondbelasting $[\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3]$	Achtergrondbelasting $[\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3]$
1	4%	2%
1,5	5%	3%
2	6%	4%
3	8%	5%
4	11%	6%
5	12%	7%
6	14%	8%
7	16%	10%
8	17%	10%
9	19%	11%
10	20%	12%
12	23%	14%
14	25%	16%
16	27%	17%
18	29%	19%
20	31%	20%
22	32%	21%

Tabel 5: Milieukwaliteitscriteria GGD-richtlijn geurhinder

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
Zeer goed	<5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

Uitgangspunten geurberekening

De provincie Noord-Brabant beheert middels het Web-BVB alle relevante gegevens van veehouderijen. Op basis van de geregistreerde gegevens zijn conform de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij alle veehouderijen geselecteerd binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied ZuidRand. In bijlage 1 is een overzicht met alle relevante veehouderijen met de bijbehorende geuremissies weergegeven.



Figuur 20: Rekenpunten plangebied ZuidRand Achtmaal

Berekening achtergrondbelasting

In onderstaande tabellen is de cumulatieve achtergrondbelasting, berekend met V-stacks gebied en omgezet in een hinderpercentage waarnaar de milieukwaliteit /leefkwaliteit op deze gebieden kan worden aangegeven. De geurbelasting wordt berekend op de hoekpunten van het toekomstige plangebied ZuidRand Achtmaal. Binnen het plangebied zijn alle 40 woningen van het bouwplan gelegen. In figuur 20 is aangegeven op welke punten binnen het plangebied de geurbelasting is berekend. De achtergrondbelasting op de rekenpunten is in tabel 6 weergegeven. In bijlage 1 is de volledige geurberekening van de achtergrondbelasting bijgevoegd.

Tabel 6: Achtergrondbelasting op de rekenpunten

Geurgevoelig object – Plangebied ZuidRand Achtmaal	Geurbelasting (Ou/m ³)
Hoek 1	3,325
Hoek 2	3,380
Hoek 3	3,505
Hoek 4	3,610
Hoek 5	3,661
Hoek 6	3,598
Hoek 7	3,583
Hoek 8	3,723
Hoek 9	3,789
Hoek 10	3,783
Hoek 11	3,857
Hoek 12	3,563

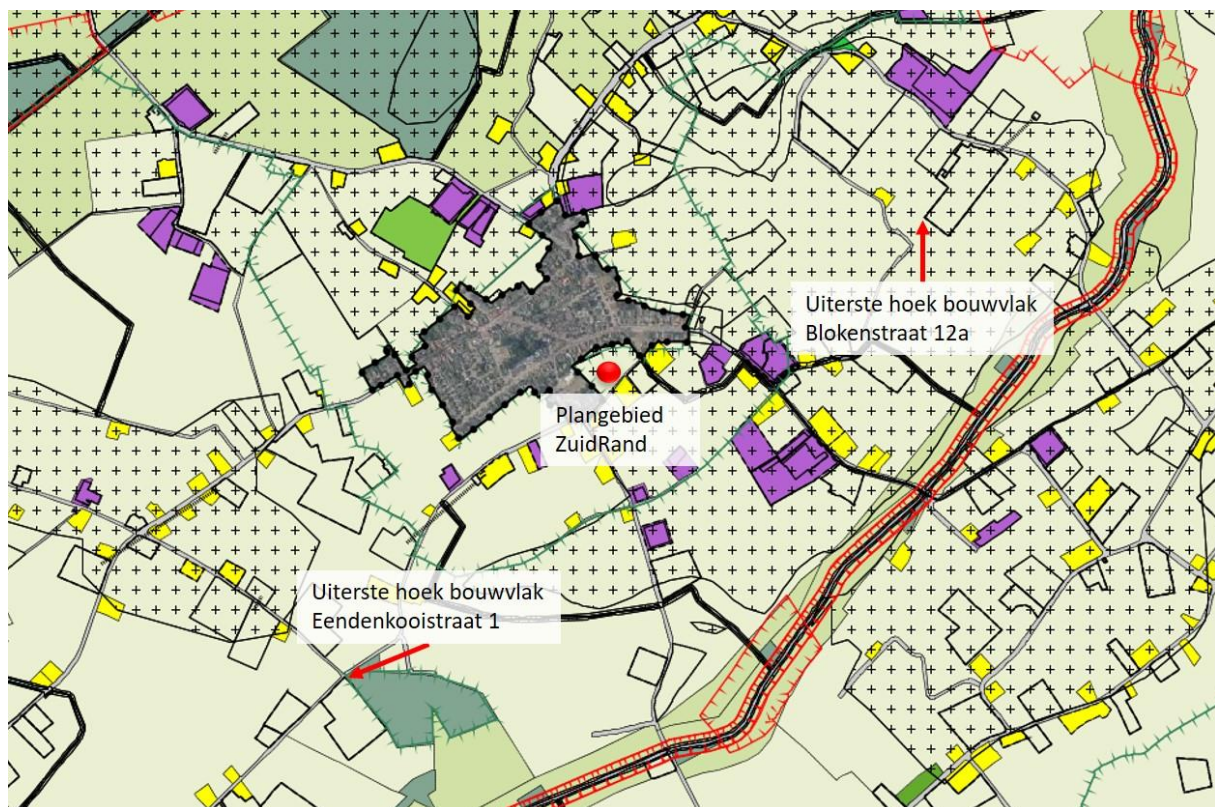
Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied ZuidRand tussen de circa 3,325 en de 3,857 ouE/m³ bedraagt. Het percentage geurgehinderden voor de woningen binnen het plangebied ZuidRand is op basis van deze achtergrondbelasting tussen de 5% en 6% (tabel 4). Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn (tabel 5) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten

gevolge van de gezamenlijke veehouderijen in de bestaande en toekomstige situatie 'goed' is. In bijlage 1 zijn de rekenresultaten voor de achtergrondbelasting opgenomen.

Bedrijven met dieren met geuremissiefactor

Voor het plangebied ZuidRand Achtmaal wordt doormiddel van het berekenen van de voorgrondbelasting berekend welk bedrijf met dieren met een geuremissiefactor het meest dominant is. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt. In de directe omgeving van het plangebied zijn op basis van bestand veehouderij twee veehouderijbedrijven met dieren met een geuremissiefactor dominant aanwezig. De veehouderij gelegen aan de Eendenkooistraat 1 is aan de zuidwestzijde van het plangebied het meest dominant. Aan de noordoostzijde van het plangebied is Blokenstraat 12a het meest dominant.

Om te bezien of de bestemmingsplanwijziging invloed heeft op de meest dominante veehouderijbedrijven gelegen aan de Eendenkooistraat 1 en Blokenstraat 12a is voor deze locaties de voorgrondbelasting berekend met V-Stacks-Vergunning op het plangebied ZuidRand. Voor de invoergegevens van deze berekening is gebruik gemaakt van de nu geldende milieuvergunning, die door de gemeente Zundert is verstrekt, en is uitgegaan van de dichtstbijzijnde hoekpunten van het bouwvlak van beide veehouderijbedrijven (zie figuur 21). Bij de berekening is voor wat betreft de rekenpunten uitgegaan van de hoekpunten van het toekomstig plangebied van ZuidRand Achtmaal, alle 40 woningen zijn gelegen binnen het plangebied.



Figuur 21: Uiterste hoek bouwvlak Eendenkooistraat 1 en Blokenstraat 12a

Uit de berekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen aan de Eendenkooistraat 1 en Blokenstraat 12a onder de geurnorm van $3,0 \text{ oue/m}^3$ blijft. De hoogste geurbelasting bedraagt $2,8 \text{ oue/m}^3$. Het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting voldoet dan ook aan de geldende norm van $3,0 \text{ oue/m}^3$ die ter plaatse van het plangebied geldt. Het percentage geurgehinderden voor de te realiseren woningen is op basis van deze voorgrondbelasting tussen de 5 % en 8 % (tabel 4). Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn (tabel 5) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit in de bestaande en toekomstige situatie 'goed' is en dat hiermee het geurniveau in het plangebied acceptabel is. Het voorliggend initiatief in het plangebied betreft het toevoegen van 40 nieuwbouw woningen. Rondom de agrarische bedrijven aan de Blokenstraat 12a en Eendenkooistraat 1 zijn in de bestaande situatie reeds geurgevoelige objecten aanwezig. Deze aanwezige geurgevoelige objecten zijn zodoende maatgevend en

beperkend voor de mogelijkheden van deze agrarische bedrijven. Het realiseren van het initiatief geeft dan ook vanuit dit perspectief geen beperkingen voor de agrarische bedrijven aan de Blokenstraat 12a en Eendenkooistraat 1. De volledige berekening van de voorgrondbelasting is in bijlage 2 opgenomen.

Tabel 7: Resultaten V-stacks vergunning, voorgrondbelasting

Geurgevoelig object Plangebied ZuidRand	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm (Ou/m ³)	Geurbelasting (Ou/m ³) Eendenkooistraat 1	Geurbelasting (Ou/m ³) Blokenstraat 12a
Hoek 1	99298	385174	3	2,4	1,9
Hoek 2	99362	385228	3	2,2	2,1
Hoek 3	99390	385234	3	2,1	2,2
Hoek 4	99421	385243	3	2,0	2,3
Hoek 5	99434	385230	3	2,0	2,4
Hoek 6	99450	385247	3	1,9	2,4
Hoek 7	99418	385276	3	1,9	2,3
Hoek 8	99518	385274	3	1,7	2,8
Hoek 9	99520	385264	3	1,7	2,8
Hoek 10	99481	385223	3	1,9	2,5
Hoek 11	99491	385191	3	1,9	2,7
Hoek 12	99388	385085	3	2,3	2,1

Bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor

In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij zonder dieren met een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Voor het plangebied ZuidRand Achtmaal 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 deze vaste afstandscontouren kan in beginsel geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd.

De dichtstbijzijnde veehouderij waarbij de vaste afstand van toepassing is, is de veehouderij aan Van Lanschotstraat 31 te Achtmaal. Deze veehouderij is gelegen aan de rand van de dorpskern. De afstand van het plangebied ZuidRand tot het emissiepunt van het dierenverblijf bedraagt circa 110 meter. Er zijn geen vaste afstanden over het plangebied gelegen.

Conclusie

Er is achter- en voorgrondbelasting binnen het plangebied ZuidRand aanwezig. De achtergrondbelasting is op de hoekpunten hoger dan de voorgrondbelasting. De voorgrondbelasting is in voorliggende situatie maatgevend omdat de voorgrondbelasting groter is dan de helft van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting voldoet ruimschoots aan de norm. Daarnaast ligt de planlocatie niet binnen de vaste afstandscontouren van omliggende veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor. De milieukwaliteit ter plaatse van de planlocatie is te kwalificeren als 'goed'.

5.7.3 Gezondheidsaspecten

Toetsingskader

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RvM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de

resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezonder is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof zoals deze staan beschreven in paragraaf 5.7.2 en 5.8. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Beoordeling

Het plangebied ZuidRand Achtmaal is niet gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenhouderij. Het plangebied is wel gelegen binnen een cirkel van 1 km van een pluimveehouderij. De pluimveehouderijen bevinden zich aan de Blokenstraat 12a (afstand circa 900 meter) en van Lanschotstraat 39 (afstand circa 600 meter). Het onderhavig bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van meer of ander type veehouderijen dan reeds in het vigerend bestemmingsplan bestemd die eventueel zouden kunnen bijdragen aan een verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat ter plaatse van het plangebied.

Daarnaast speelt de windrichting een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof zich doorgaans verplaatsen uit de richting van het plangebied. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is een open gebied gelegen met voornamelijk agrarische teeltpercelen en een lage concentratie veehouderijbedrijven. De achtergrondbelasting laat zien dat er ter hoogte van de planlocatie sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

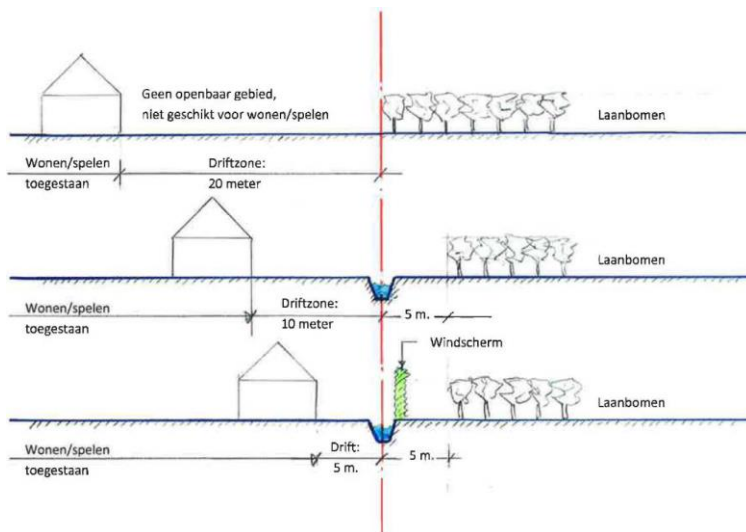
In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting niet groot. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. De bestaande intensieve veehouderijen hebben in het vigerende bestemmingsplan slechts beperkt de ruimte om uit te breiden, namelijk alleen binnen hun geldende bouwvlak. Gezondheid en duurzame ontwikkeling zijn daarbij belangrijke voorwaarden, die al in de BZV zijn verwerkt. Ook voor de melkveehouderijen geldt dat deze moeten voldoen aan de BZV. In geval van twijfel over eventuele gezondheidsrisico's wordt de Handreiking veehouderij en volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht gehanteerd en de daarin opgenomen stappenplan.

5.7.4 Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

Toetsingskader

Direct grenzend aan het plangebied liggen geen landbouwpercelen. Bij het wijzigen van bestemmingen naar woondoeleinden dient te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomkwekerijbedrijven een richtafstand van 30 meter. Voor het bespuiten van boomkwekerijgewassen met gewasbeschermingsmiddelen, percelen buiten inrichting, hanteert de Raad van State in verband met drift met een minimum afstand van 50 meter. Deze afstand is overgenomen van de fruitteelt in de Betuwe. In 2015 is door Plant Research International uit Wageningen het rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen, d.d. maart 2015' opgesteld, waarin een overzicht wordt gegeven van de blootstelling vanuit fruitteelt bespuitingen van de drift bij standaard en driftbeperkende op- en zijwaartse gerichte spuittechnieken en maatregelen die in de fruitteelt gebruikt kunnen worden om tot een beperking van veiligheidszones te komen.

Omdat binnen de gemeente Zundert weinig fruitteelt verbouwd wordt en de gemeente veelal gericht is op boomteelt, is in opdracht van de gemeente Zundert daarom een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van drift bij gewasbespuitingen bij boomkwekerijen. Het onderzoek is uitgevoerd door Plant Research International uit Wageningen, d.d. december 2012. Het onderzoek gaat in op de driftblootstelling van bewoners en omstanders bij bespuitingen van laanbomen. Het onderzoek gaat daarmee uit van de worst-case situatie (laanbomen), omdat de teelt van soorten en hoogten van gewassen niet door de overheid kan worden beperkt. Uit het onderzoek van Plant Research uit Wageningen volgt dat bij zij- en opwaartse bespuitingen ingeval van de teelt van laanbomen, op grotere afstand dan 20 meter van de perceel rand, geen overschrijding optreedt dan AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan. De berekende gewasbeschermingsmiddelen zijn in de handel verkrijgbaar en worden in de boomkwekerij toegepast. Door de aanwezigheid van een sloot of (natuurlijk) windscherm kan de richtafstand van 20 meter gereduceerd worden, zie figuur 22.



Figuur 22: Richtafstanden m.b.t. drift, op basis van onderzoek door: Plant Research International, d.d. december 2012, gemeente Zundert

Beoordeling

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit graslanden met een aantal waterlopen. De agrarische bestemming van het plangebied zal worden omgezet naar een woonbestemming. Het plangebied is niet gelegen binnen het boomteeltontwikkelingsgebied van Gemeente Zundert.

Aan de noord-, oost- en westzijde is het de kern Achtmaal welke aan het plangebied grenst. Hier zijn geen agrarische gronden gelegen en is het plangebied enkel omringd door woningen. Aan de zuidzijde van het plangebied is naast een aantal woonlocaties een agrarisch perceel gelegen. Dit perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder ZDT, sectie T, nummer 884. Het perceel is in gebruik als grasland en vormt de huiskavel van de burgerwoning aan Kraaiheuvelstraat 1 te Achtmaal. Het aspect 'drift' vormt hierdoor geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.8 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.

Bij 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 binnen het plangebied een toevoeging plaats van maximaal 40 woningen. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het plangebied 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 plangebied 'ZuidRand' zijn bij benadering:

- x = 99404
- y = 385188

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

- 2020: PM10: 18.55 µg/m³ en NO2: 14.93 µg/m³
- 2025: PM10: 16.85 µg/m³ en NO2: 12.80 µg/m³
- 2030: PM10: 15.61 µg/m³ en NO2: 10.94 µg/m³

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO2 van 40 µg/m³. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie.

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.

5.9 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.

Inrichtingen

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

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.

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.

Samenvatting

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van 500 meter) van het plangebied ZuidRand geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief.

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.

Brandweer Midden- en West-Brabant heeft beoordeeld dat het Standaard advies van toepassing is op de planlocatie. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt kortheidshalve verwezen naar het standaard advies zoals toegevoegd in bijlage 3.

5.9.5 Signaleringskaart Externe veiligheid

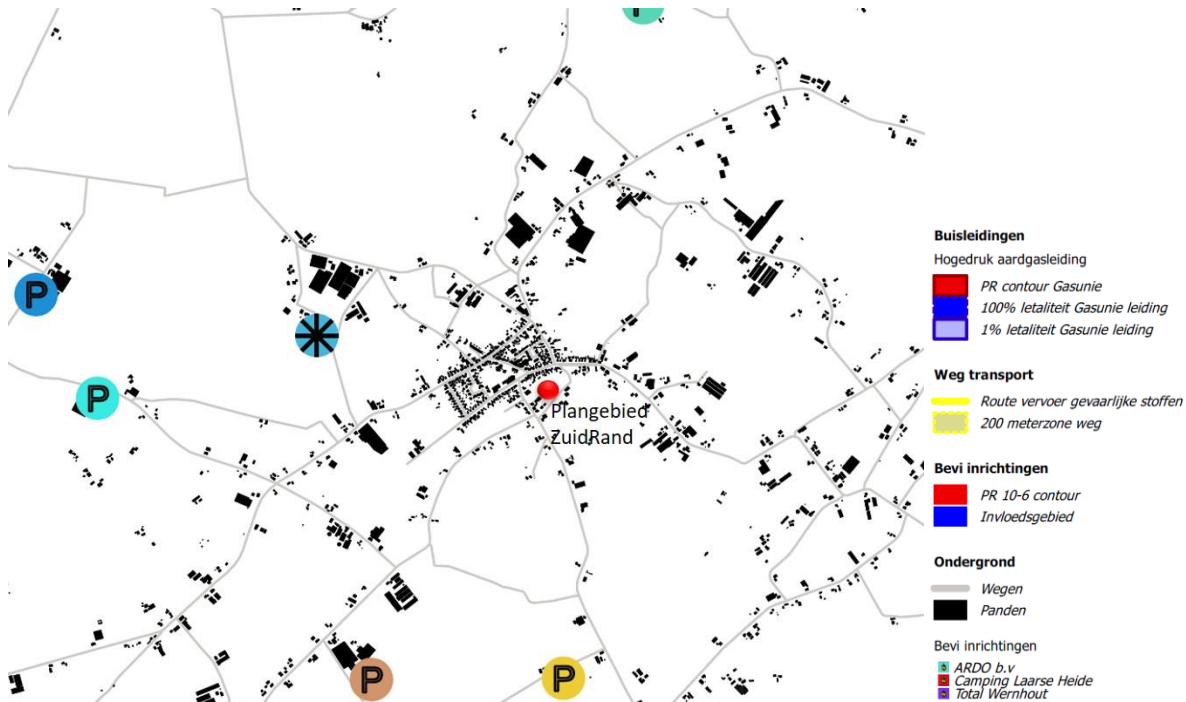
Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd op gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie. De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. De signaleringskaart staat op website van de gemeente Zundert. Een uitsnede van de signaleringskaart is weergegeven in figuur 23. Binnen de standaard verantwoording groepsrisico zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

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

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

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



Figuur 23: Signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Zundert

5.9.6 Onderzoek externe veiligheid

Inrichtingen

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet in een invloedsgebied ligt van een Bevi-bedrijf, waardoor het Bevi niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transportleidingen

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. Uit de signaleringskaart van de gemeente Zundert en de risicokaart van de provincie blijkt dat er geen risicorelevante buisleidingen in de directe omgeving aanwezig zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor toetsing aan externe veiligheid voor het plangebied moet rekening worden gehouden met mogelijke effecten vanuit het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Het invloedsgebied wordt bepaald conform het HART (Handleiding risicoanalyse Transport). Toetsing aan externe veiligheid voor de planlocatie moet

⁴ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

⁵ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

daarnaast rekening worden gehouden met mogelijke effecten vanuit het transport van gevaarlijke stoffen, waarbij de recente tellingen van Rijkswaterstaat worden gebruikt.

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.

Uit onderzoek uit 2018 in het kader van het 'project vervoer gevaarlijke stoffen' (OMWB0) blijkt dat het initiatief is gelegen binnen het invloedsgebied van de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen (brandbare gassen, GF3) die over de Achtmaalseweg te verwachten zijn. 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. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van deze transportroute. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes).

Conform artikel 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan korthedshalve verwezen worden naar het standaard advies en de standaard verantwoording, deze is toegevoegd in de bijlage.

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 Van Lanschotstraat en de Achtmaalseweg hebben 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 (Wernhoutseweg). Het bepalen van het plaatsgebonden risico is niet van toepassing voor het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9.7 *Samenvatting*

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente Zundert en de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

De kaarten tonen in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante transportassen gelegen. Uit bovenstaande blijkt dat er geen overschrijding is van het groepsrisico externe veiligheid.

5.9.8 *Brandveiligheid*

Door Brandweer Midden- en West-Brabant is op 31 juli 2020 een advies uitgebracht op gebied van brandveiligheid. Het advies is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. De beoordeling van de brandweer is als volgt:

Bereikbaarheid

Het plangebied is te benaderen langs meerdere onafhankelijke aanrijdroutes. Enkel de woningen nummer 35 tot en met nummer 39 zijn gelegen aan een doodlopende weg. Deze weg is langer dan 40 meter en dient om aan de beleidsregels te voldoen over een voldoende breedte te beschikken. De breedte dient minimaal 5 meter te bedragen.

De brandweer heeft de beschikking over lage druk en hoge drukslangen. Lage druk wordt bij < 5% van de branden gebruikt. Bij lage druk worden de dikke rode slangen uitgerold, dit wordt alleen gedaan als de brand in

een ver gevorderd stadium is. We spreken dan van een groot vermogen brand waarbij het de hoge druk te weinig water levert om te koelen.

Hoge druk wordt bij > 95% van de branden gebruikt en bij redding van mensen. De plaats van de brandkraan moet binnen een bereik van maximaal 200 meter zijn gelegen van de plaats van de opstelplaats van de brandweerauto. Voor woningen wordt generiek aangehouden dat 40 meter van de voordeur de brandweerauto wordt opgesteld en dat op maximaal 200 meter van de brandweerauto een brandkraan moet zijn gelegen. De lengte is beperkt tot circa 70 meter vanuit de brandweerauto. Als elke ruimte van de woningen kan worden bereikt dus ook op zolder en het tuinhuisje hoeft de brandweerauto niet dichterbij te komen.

Wanneer gekeken wordt naar de bereikbaarheid van de woningen 35 tot en met 39 in het plangebied geldt het volgende. De opstelplaats voor deze woningen bevindt zich aan de nieuw aan te leggen weg ter plaatse van de parkeerplaatsen. De voordeur van woning nummer 39 bevindt zich aan de voorzijde van de woning op een afstand van maximaal 37 meter van de opstelplaats van de brandweer. Hiermee wordt voldaan aan de generieke afstand van 40 meter. Binnen 200 meter vanaf de opstelplaats is een brandkraan voorzien aan de Timberwolfstraat ten hoogte van nummer 8. Binnen 70 meter is daarnaast de volledige tuin en woning van nummer 39 te bereiken. De doodlopende weg hoeft hierdoor niet de breedte van 5 meter te hebben. En wordt voldaan aan de bereikbaarheid van het gehele plangebied.

Bluswatervoorziening

Voor de bepaling van de benodigde bluswatervoorziening is het bouwwerk beoordeeld als een woonfunctie. Op basis van de meest actuele gegevens van de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant kan worden gesteld dat er een brandkraan van 60 m³/h is gelegen aan de Timberwolfstraat ter hoogte van nummer 8 en aan Tessenvijverstraat 3. Deze brandkranen zijn gelegen binnen een afstand van 200 meter van de nieuw te bouwen woningen. Open water is binnen 2.000 meter beschikbaar. Hiermee voldoet het plan aan de beleidsregels.

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 voor het uitvoeren van de werkzaamheden uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen tijdens de bouwfase.

5.11 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 het plangebied omvat de ontwikkeling het realiseren van 40 nieuwe grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat de milieueffecten als gevolgen van de realisatie van 40 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 het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijke ontwikkelingsproject. Het toevoegen van 40 nieuwe woningen in het plangebied 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 m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten van D.11.2. zijn in bijlage II van het Besluit vermeld:

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

Met het bestemmingsplan 'ZuidRand Achtmaal' worden 40 nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, moet tevens bekeken worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een projectmer noodzakelijk maken. Alle mogelijke milieugevolgen van de activiteiten die voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt zijn onderzocht en staan beschreven in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is opgenomen als bijlage 13.

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 'ZuidRand Achtmaal', die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelige milieueffecten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en er is ook geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 december 2020 een besluit genomen dat er geen m.e.r.-procedure moet worden gevolgd.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' en 'Kern Achtmaal', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze zijn gehanteerd in het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal'. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven. Daarna wordt in paragraaf 6.3 een algemene toelichting van de regels beschreven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP2012). 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) van 2012. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog).

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 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor fiets- en wandelvoorzieningen, kunstwerken, evenementen, parkeervoorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water en nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Tuin

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

Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met maximaal 2x1 rijstroken, langzaamverkeersroutes, terrassen, standplaatsen, markt, evenementen en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, kramen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Wonen

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

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.

Artikel 11 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn de overige geldende regels vastgelegd.

6.3.4 *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Artikel 13 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 14 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal 40 nieuwe grondgebonden woningen, volgens de Bro aan te merken als bouwplan. De gemeente Zundert heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

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. Tijdens de ter inzage (6 weken) van het voorontwerp kan eenieder gebruik maken op het recht van inspraak. De ingekomen inspraakreacties worden beantwoord in een inspraakrapportage.

De achtereenvolgende fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (6 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 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' en 'Kern Achtmaal, een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenaamde '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.

Bij het initiatief aan de ZuidRand Achtmaal is gekozen voor het toepassen van een inloopavond. Omwonende en belanghebbende zijn door initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte gebracht van de inloopavond. Tijdens de inloopavond zijn geïnteresseerde omwonenden geïnformeerd over de planontwikkelingen met betrekking tot de ZuidRand.

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

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

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

Dialog

Op woensdagavond 19 februari 2020 heeft er een inloopavond plaats gevonden voor het project ZuidRand te Achtmaal. Op deze avond zijn de geïnteresseerde omwonenden geïnformeerd over de planontwikkelingen in het plangebied ZuidRand Achtmaal. Deze avond is verzorgd vanuit de initiatiefnemer. Door middel van een schriftelijke uitnodiging zijn direct omwonenden uitgenodigd om aanwezig te zijn op de inloopavond. Mochten omwonenden deze avond niet in de gelegenheid zijn geweest om op deze avond aanwezig te zijn, hebben zij de mogelijkheid gehad om tot twee weken na het ontvangen van de uitnodiging eventuele vragen kenbaar te maken aan de initiatiefnemer. Via deze weg zijn vier reacties binnen gekomen van omwonenden die niet aanwezig konden zijn bij de omgevingsdialog.

Iedere aanwezige op de inloopavond is zeer positief over de voorgenomen plannen tussen de Pastoor de Bakkerstraat en Van Lanschotstraat. Omwonenden vinden het een positieve ontwikkeling voor de dorpskern Achtmaal. Enkele kreten welke benoemd werden zijn: 'een zeer mooi project' en 'we zijn blij met de verkaveling van de woningen op deze manier'. Omwonenden benoemen onder andere ook de vraag naar nieuwe woningen in Achtmaal als reden waarom het een positieve ontwikkeling is. Bewoners vinden het daarnaast erg prettig vooraf geïnformeerd te worden over de planontwikkelingen door middel van de omgevingsdialog. Tijdens de omgevingsdialog zijn een aantal vragen gesteld over het ontwerp en de procedure van het plangebied de ZuidRand. Deze vragen zijn tijdens de omgevingsdialog door de initiatiefnemer beantwoord. Daarnaast hadden enkele omwonenden opmerkingen welke in de verdere planontwikkeling meegenomen gaan worden. Onderstaand zijn de opmerkingen met daarbij de gegeven antwoorden weergegeven:

- De eerste opmerking ging over de brandgang achter de rijwoningen, grenzend aan het perceel van een omwonende. In het huidige plan is dit bij twee woningen niet doorgetrokken, waardoor de tuinen van deze woningen direct aan de tuin van de omwonende grenzen. In de verdere planontwikkeling wordt de brandgang doorgetrokken, zodat de perceelsgrenzen niet meer aan elkaar grenzen.
- De tweede opmerking betrof het waterverloop. Een buurtbewoner vroeg zich af of het water in het plangebied goed weg kan. De waterparagraaf wordt verder uitgewerkt tijdens de bestemmingsplanprocedure, dit is een verplicht onderdeel in het bestemmingsplan.
- De woonstraat is recht, nodigt dit niet uit om deze als sluipteg voor zwaar verkeer te gebruiken, is de derde opmerking. Door de bocht (in het plan) haaks op de Van Lanschotstraat is het voor zwaar verkeer onaantrekkelijk om deze straat te gebruiken als sluipteg. Daarnaast dient verkeerstechnisch beoordeeld te worden of deze teg überhaupt zwaar verkeer moet toestaan. In de verdere planvorming wordt dit met de gemeente afgestemd.
- De vierde opmerking is dat het 'spelen' op de verkavelingsschets is aangegeven in de groene ruimte aan de Van Lanschotstraat niet 'veilig'. In overweging wordt genomen om het 'spelen' te verplaatsen in de groene ruimte aan de nieuwe woonstraat.
- Er is als vijfde opmerking aangegeven, dat omwonenden overlast hebben van de corsobouwplaats en voorgesteld wordt om de corsobouwplaats te verplaatsen naar een geschiktere locatie. In de huidige situatie is de corsobouwplaats aanwezig, middels deze planvorming is het niet mogelijk om aan de overlast van de corsobouwplaats iets te doen. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure van de ZuidRand.
- Als zesde wordt een opmerking gegeven over de GTC Rally, het huidige circuit loopt langs de Tessenvijverstraat naar de Van Lanschotstraat, gaat dat straks nog? Deze vraag heeft geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure.
- De zevende opmerking is over de beeldkwaliteit van de woningen. Aangegeven is dat er een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld met de bestemmingsplanprocedure en hierin een toetsingskader wordt vastgelegd voor de welstandscommissie.
- De gekozen verdeling van het groen en de woningen over het plangebied, is als achtste opmerking gegeven. De verdeling van het groen en de woningen is tot stand gekomen door bepaalde factoren, zoals de aanwezigheid van de corsobouwplaats waar een bepaalde afstand gehanteerd moet worden. Daarnaast de aanwezige structuur van het woonpad (Van Lanschotstraat) en het doortrekken van de Timberwolfstraat. De positionering van de woningen zijn afgestemd op de kavelgrootte, die passend zijn bij de woningtypologie.

Conclusie

Uit de dialog zijn een aantal opmerkingen naar voren gekomen. De gevoerde omgevingsdialogen met de direct omwonenden geven voornog geen aanleiding om het beoogde plan aan te passen, gemaakte

opmerkingen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan. Het staat eenieder vrij om in de vervolprocedure bij de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie in te dienen.

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

7.2.3 Vooroverleg

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

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

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

Reactie provincie Noord-Brabant

Op 12 augustus 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan betreffende ZuidRand Achtmaal te Achtmaal. Provincie laat weten dat het plan op twee onderdelen aangevuld dient te worden zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De vooroverlegreactie is in bijlage 4 toegevoegd aan de bijlagen.

Provincie geeft aan dat de kwaliteitsverbetering van het landschap niet kan plaatsvinden binnen de stedenbouwkundige inrichting van het plan. Er dient gekeken te worden naar andere mogelijkheden. Omdat er aan de buitenranden van het plangebied geen mogelijkheden bestaan voor een goede landschappelijk inpassing op de planlocatie is ervoor gekozen om de benodigde investering te storten in het gemeentelijk groenfonds van gemeente Zundert. Doormiddel van de afgesloten anterieure overeenkomst is deze afdracht geborgd.

Daarnaast dient het bestemmingsplan aangevuld te worden met een aantal voorwaarden welke zijn opgenomen in artikel 3.42 IOV. In paragraaf 4.3.3 onder het kopje 'duurzame stedelijke ontwikkeling' is de paragraaf aangevuld met een aantal thema's omtrent duurzaamheid binnen het plangebied.

Reactie waterschap Brabantse Delta

Op 8 juli 2020 heeft het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het vooroverleg een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen binnen het plangebied aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen. Vanuit het waterschap wordt verzocht vooraf afstemming te hebben over de benodigde watervergunning voor het dempen van de B-watgang. Voorafgaand aan de activiteiten wordt in afstemming met het waterschap een watervergunning aangevraagd. Daarnaast is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap met betrekking tot de benodigde waterberging in het plangebied, paragraaf 4.3 van bijlage 6 aangevuld. Het advies van Waterschap Brabantse Delta is in bijlage 4 toegevoegd

Reactie brandweer Midden- en West-Brabant

Op 31 juli 2020 heeft Brandweer Midden en West-Brabant een advies uitgebracht voor de locatie ZuidRand te Achtmaal. De brandweer geeft met betrekking tot de externe veiligheid aan dat het Standaard advies 2020 van toepassing is, daarnaast geven zij een positief advies op de bluswatervoorziening in het plangebied. Voor wat betreft de bereikbaarheid van het plangebied geven zij aan dat de doodlopende weg ter plaatste van de woningen 35 t/m 39 niet voldoen aan de gestelde eisen. In overleg met brandweer is gekeken naar de geldende brandveiligheidseisen voor het plangebied. In paragraaf 5.9.8 is het advies van de brandweer verwerkt en dieper ingegaan op het advies. Het advies is in bijlage 4 toegevoegd.

7.2.4 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'ZuidRand Achtmaal' met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPzuidrandachtmaal-VO01 is voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het Raadhuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Tijdens de inzage periode van het voorontwerp bestemmingsplan 'ZuidRand Achtmaal' zijn buiten de hiervoor beschreven vooroverlegreacties (provincie, Waterschap en brandweer) geen inspraakreacties ingediend bij de gemeente Zundert.

7.2.5 Ontwerpbestemmingsplan

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

Tijdens de inzage periode van het ontwerp bestemmingsplan 'ZuidRand Achtmaal' zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeente Zundert. In overleg met gemeente Zundert zijn er wel enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder zijn de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan beschreven per onderwerp:

Ambtshalve wijzigingen

Archeologie

Naar aanleiding van het eerder uitgevoerde Bureau- en Veldonderzoek ter plaatse is een aanvullend inventariserend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het proefsleuvenonderzoek heeft de archeologische verwachting uit het Bureau- en Veldonderzoek niet kunnen bevestigen. Het plangebied is daarom door het bevoegd gezag vrijgegeven van archeologie. Het definitieve rapport van het proefsleuvenonderzoek is als bijlage aan de toelichting (bijlage 14) toegevoegd. Artikel 7 'Waarde – Archeologie 2' en artikel 8 'Waarde – Archeologie 4' zijn verwijderd uit de regels. Artikel 9 tot en met artikel 16 hebben hierdoor de nummering 7 tot en met 14 gekregen. Op de planverbeelding is de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' eveneens verwijderd. Paragraaf 5.2.2. van de toelichting is aangevuld met de conclusie uit het proefsleuvenonderzoek. Paragraaf 6.3.3 en 6.3.4 zijn nader afgestemd met de regels van het bestemmingsplan.

Bodem

Naar aanleiding van het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek in het plangebied is in opdracht van gemeente Zundert een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het nader asbestonderzoek blijkt dat er asbest is aangetroffen ter plaatse van de openbare weg aan de Van Lanschotstraat welke grenst aan het plangebied. Het rapport van het nader asbestonderzoek is al bijlage (bijlage 15) toegevoegd aan de toelichting. In paragraaf 5.3 is de conclusie uit het asbestonderzoek weergegeven. Daarbij is aangegeven hoe verder actie ondernomen wordt met betrekking tot saneringswerkzaamheden van het aangetroffen asbest.

Woonvisie Zundert 2021-2025

In 2020 heeft gemeente Zundert een nieuwe woonvisie opgesteld, 'Woonvisie Zundert 2021-2025'. Voor de volledigheid is een korte beschrijving van de nieuwe woonvisie toegevoegd aan het bestemmingsplan 'ZuidRand Achtmaal'. In paragraaf 4.4.10 van de toelichting is een beschrijving van de 'Woonvisie Zundert 2021-2025' toegevoegd.

Besluit effectenrapportage

Op 15 december 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zundert besloten dat er geen m.e.r.-procedure voor de ontwikkeling moet worden gevolgd. In bijlage 13 aan de toelichting is de aanmeldnotitie van het plangebied toegevoegd. In paragraaf 5.11 is de conclusie aangepast, hierin is de datum van het besluit van B&W opgenomen.

Duurzaamheid

In overleg met gemeente Zundert is er een nadere beschrijving gegeven op de duurzaamheidsaspecten in het plangebied. In paragraaf 4.3.3. onder 'duurzame stedelijke ontwikkeling' is een nadere aanvulling gedaan op de duurzaamheidsaspecten binnen het initiatief.

7.2.6 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'ZuidRand Achtmaal' met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPzuidrandachtmaal-VS01 is gewijzigd vastgesteld en voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het Raadshuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging. De Nota van Wijzigingen is in bijlage 16 toegevoegd.