

Toelichting

omgevingsvergunning “Bredaseweg 43, Klein Zundert”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2019-12-10
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.OVbredaseweg43-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel: omgevingsvergunning “Bredaseweg 43, Klein Zundert”

Opdrachtgever: Dhr. J. Sprenkels
Ruiterspoor 71
4911 BA Den Hout

Ontwerp: The logo for Schoenmakers Advies Achtmaal BV features the word 'Schoenmakers' in a large, green, stylized script font. Below it, 'Advies Achtmaal BV' is written in a smaller, green, sans-serif font.

*Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl*

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 170051

Rapportnummer 170051.01

Datum: 12 december 2019

Status: vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doel	5
1.2	Ligging en begrenzing van de planlocatie	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Groen- en waterstructuur	7
2.3	Verkeerstructuur	7
2.4	Functionele structuur	7
2.5	Bestaande situatie planlocatie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Europees- en rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	20
4.1	Milieu- en overige aspecten	20
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	28
5.1	Algemeen	28
5.2	Ruimtelijke structuur	28
5.3	Functionele structuur	29
5.4	Ontsluiting en parkeren	29
5.5	Landschappelijke inpassing	29
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	30
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.2	Voorwaardelijke verplichting	30
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	31
7.1	Economische uitvoerbaarheid	31
Bijlagen		
Bijlage 1	Voorwaardelijke verplichting	
Bijlage 2	Landschapsplan	
Bijlage 3	Vooroverlegreacties	
Bijlage 4	Zienswijze Provincie Noord-Brabant	
Verbeelding		
Afzonderlijke bijlagen		
Bijlage 1	Landschapsplan / visie	
Bijlage 2	IRK model, grondprijzen	
Bijlage 3	Stikstofdepositie berekening	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Op de locatie Bredaseweg 43 te Klein Zundert is momenteel een horecagelegenheid gevestigd, bekend onder de naam 'Stuivezand'. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande horecagelegenheid om te zetten naar een pannenkoekenrestaurant met daarbij een terras en speeltuin en bijbehorende parkeergelegenheid.

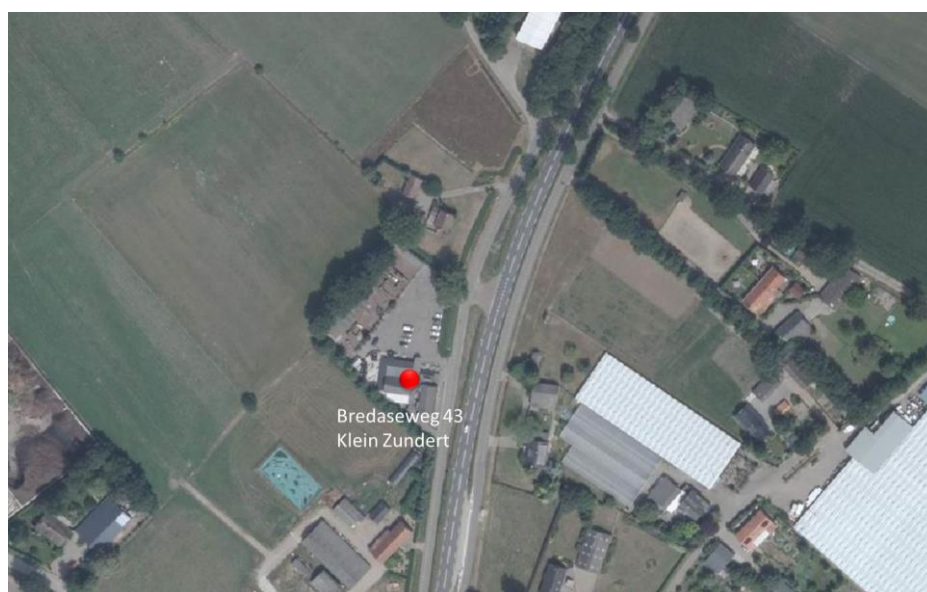
Momenteel heeft de locatie binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert de bestemming 'Horeca' met daarbij de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'. Het initiatief is om bij het pannenkoekenrestaurant een terras met een speeltuin op te richten. Binnen het bestemmingsvlak 'Horeca', zoals is aangegeven in het vigerend bestemmingsplan, past het pannenkoekenrestaurant met terras en speeltuin. Het horecabedrijf op locatie wordt gespecificeerd naar 'Pannenkoekenrestaurant', horeca tot en met categorie horeca 3 is toegestaan. Horeca met een hogere categorie wordt in de toekomst uitgesloten, zie bijlage.

Voor het parkeren en een landschappelijke inpassing is niet voldoende ruimte binnen het bestaande bestemmingsvlak. Het verzoek is om voor het parkeren en de landschappelijke inpassing uit te wijken naar het achterliggende perceel. De locatie voor het parkeren en de landschappelijke inpassing heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'.

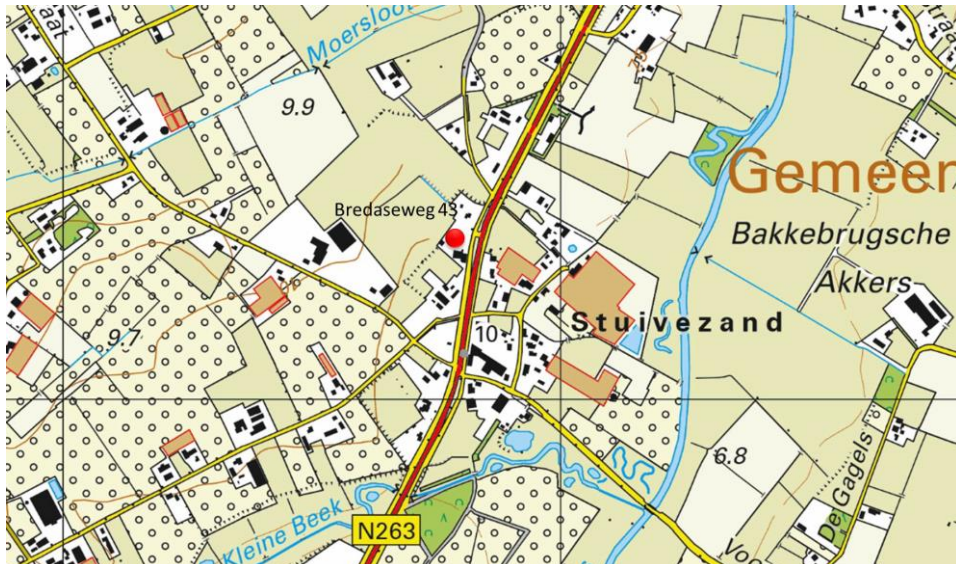
Op 24 oktober 2017 is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van parkeergelegenheid voor het pannenkoekenrestaurant aan de Bredaseweg 43. De gemeente Zundert is voornemens in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. De gemeente Zundert heeft daarom het voornemen om op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen en af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing de afwijking 'het handelen in strijd met'.

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van gemeente Zundert, tussen de dorpskernen Zundert en Rijsbergen. Gemeente Zundert is een gemeente in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie P met nummers 516, 517 en 1514. In figuur 1 en 2 is de planlocatie aangegeven.



Figuur 1: Planlocatie aangegeven op een luchtfoto



Figuur 2: Planlocatie aangegeven op de topografische kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast vigeert de 'Correctieve herziening Buitengebied Zundert', die op 24 september 2014 is vastgesteld. Hierin zijn enkel de aanpassingen (wijziging, toevoeging en/of verwijdering) van de algemeen geldende planregels voor het gehele buitengebied, zoals die eerder waren opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' herzien.

Op 24 augustus 2015 het 'Reparatieplan Buitengebied Zundert' vastgesteld. Het uitgangspunt van dit reparatieplan is uitsluitend het herstel van de door de Raad van State vernietigde plandelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'.

Op 12 april 2016 is de 'Tweede herziening Bestemmingsplan buitengebied Zundert' vastgesteld. Hierin zijn enkele correcties op de planverbeelding en verbeteringen aan de planregels meegenomen. Daarnaast zijn er twee locaties, die naar aanleiding van de uitspraak inzake de reactieve aanwijzing waren vernietigd, hersteld. Ook is er een verleende afwijkingsbesluit geïmplementeerd in het bestemmingsplan en zijn er nog enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

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 worden 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.

Het plan 'vierde herziening Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is op 20 december 2018 onherroepelijk geworden. In het plan worden enkele ambtshalve aanpassingen op de planverbeelding doorgevoerd en zijn enkele ontwikkelingen opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van de planlocatie, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. De planbeschrijving vindt plaats in hoofdstuk 5. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De omgeving van de planlocatie bestaat uit een landschap van agrarische percelen, waarbij relatief veel boomteeltbedrijven voorkomen. Vrijstaande (burger)woningen, boerderijen en boomkwekerijen wisselen elkaar af. Vanaf de weg zijn het vooral de (bedrijfs-)woningen, tuinen en kwekerijpercelen, die het beeld bepalen. Tussen de bebouwing is er zicht op het achterliggende open landschap. Het beeld daar wordt bepaald door pot- en containervelden en vollegrond boomkwekerijen, afgewisseld met graslanden.

2.2 Groen- en waterstructuur

Rondom de planlocatie bevinden zich voornamelijk agrarische gronden en tuinpercelen die bij de woningen horen. De Bredaseweg wordt aan twee zijde begeleid door een bomenrij. Ten oosten van de planlocatie meandert de Aa of Weerijts tussen de agrarische percelen door. De Aa of Weerijts is een watergang in de categorie A. In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse watergangen categorie B aanwezig waarvan er een direct aan de voorkant van de planlocatie grenst. Het groen op de planlocatie bestaat voornamelijk uit erfbeplanting.

2.3 Verkeerstructuur

De planlocatie ligt in het landelijk gebied aan de Bredaseweg. De Bredaseweg is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert getypeerd als 'Gebiedsontsluitingsweg bubeko (80km/h)' met een snelheidsregime van 80 km/h. Aan de Bredaseweg loopt aan beide zijde een parallelweg. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn zowel (agrarische)bedrijfswoningen als burgerwoningen te vinden. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd.

2.4.2 Maatschappelijke voorzieningen sport en recreatie

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke- of recreatie voorzieningen gevestigd. De dichtstbijzijnde maatschappelijke voorzieningen zijn in de kern Klein-Zundert en Zundert te vinden. De meeste sport- en recreatievoorzieningen liggen aan de noordzijde van Zundert op het sportcomplex aan de Akkermolenweg.

2.4.3 Bedrijven, kantoren, horeca en detailhandel

De bedrijven die zich rondom de planlocatie bevinden zijn voornamelijk agrarische bedrijven. Met name boomteeltbedrijven komen veel voor. In de directe omgeving komt geen detailhandel of horeca voor. De dichtstbijzijnde detailhandel- en horecabedrijven zijn verderop richting Rijsbergen aan de Bredaseweg gevestigd en in de kern van Zundert gevestigd. In figuur 3 zijn de functies in kaart gebracht.



Figuur 3: Functiekaart

2.5 Bestaande situatie planlocatie

Op de locatie Bredaseweg 43 staat een bedrijfsgebouw waarin de voormalige discotheek Stuivezand gevestigd is. Dit bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van circa 420 m². Het bestemmingsvlak waarop de horecagelegenheid gevestigd is heeft een oppervlakte van circa 4.381 m². Op de achterzijde van het perceel is een bijgebouw gesitueerd wat voornamelijk gebruikt wordt voor opslag ten behoeve van het horecabedrijf. Daarnaast is op de achterzijde van het perceel een verouderde speeltuin aanwezig. Aan de voorzijde is op dit moment de parkeergelegenheid gesitueerd. In figuur 5 zijn enkele foto's van de planlocatie weergegeven. Figuur 4 geeft een overzicht van de planlocatie weer.



Figuur 4: Overzicht bestaande situatie



Figuur 5: Foto's planlocatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak 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.

Door de ontwikkeling binnen de planlocatie komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

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

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijkswaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond Rijkswaarwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Binnen de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

3.1.3 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

3.1.4 *Wet op de archeologische monumentenzorg (nota Belvédère)*

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

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

De gemeente Zundert heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder paragraaf 3.3.1 en 4.1.3.

3.1.5 *Water*

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'*

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand. Deel C beschrijft de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane ontwikkeling.

3.2.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014*

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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



Figuur 6: Uitsnede structuurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

In figuur 6 is een uitsnede van de structuurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie ligt in het Landelijk gebied 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'.

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruijme voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers.

De provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
3. Een duurzame land- en tuinbouw.
4. Versterking van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. Gemengd landelijk gebied.
2. Accent agrarisch ontwikkeling.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' zijn de gebieden waar ruimte en kansen zijn om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap.

De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten. De ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt.

Het realiseren van een pannenkoekenrestaurant met daarbij de parkeergelegenheid op de voormalige horeca locatie draagt bij aan de menging van functies en past binnen de beleidslijnen van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie 01-01-2019) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil

behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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



Figuur 7: Uitsneden kaart behorende bij de Verordening ruimte

In figuur 7 is de uitsnede weergegeven van de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' die bij de Verordening ruimte hoort. Uit figuur 7 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met daaroverheen de aanduidingen 'Teeltgebied Zundert' en 'Stalderingsgebied'.

Structuur: Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Op de planlocatie Bredaseweg 43 is het voornemen om de bestaande horecagelegenheid om te bouwen naar een pannenkoekenrestaurant. Het initiatief is om bij het pannenkoekenrestaurant een terras met een speeltuin op te richten. Door deze ontwikkeling op de planlocatie is voor het parkeren niet voldoende ruimte binnen het bestemmingsvlak. Het voornemen is om voor het parkeren uit te wijken naar het achterliggende perceel. Via een afwijkingsbesluit wil gemeente Zundert medewerking verlenen om de parkeergelegenheid toe te staan op het achterliggende perceel. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning.

In de verordening zijn regels opgenomen ten behoeve van horeca en maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 7.14 Afwijkende regels voor horeca en maatschappelijke voorzieningen

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening, mits:
 - a. de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt, en
 - b. de ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger.
2. Voor een bestaand bedrijf of voorziening als bedoeld in het eerste lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

In de regels van artikel 7.14 van de Verordening ruimte wordt verwezen naar artikel 7.10, derde lid. In dit artikel zijn regels opgenomen voor een bestaand bedrijf. Hieronder zijn de regels van artikel 7.10 beschreven.

Artikel 7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 7.10, Lid 3

- Ad a. In de bestaande situatie is op de planlocatie een Discotheek gevestigd. Het gebruik van de planlocatie wordt omgezet naar een pannenkoekenrestaurant. Op de bestaande plek van de parkeergelegenheid wordt in de nieuwe situatie een terras met speeltuin opgericht voor het pannenkoekenrestaurant. Hierdoor dient de parkeergelegenheid verplaatst te worden naar het achterliggende perceel. De ontwikkelingen op de planlocatie staan in redelijke verhouding tot de bestaande situatie.
- Ad b. De activiteiten op de planlocatie passen qua aard en omvang niet op een bedrijventerrein.
- Ad c. Door de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie wordt ingezet om verloedering van het buitengebied in gemeente Zundert tegen te gaan en draagt hierdoor bij aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Voor de ontwikkelingen is In paragraaf 3.2.3 en 5.5 is invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing op de planlocatie.

De beoogde planontwikkeling past binnen de afwijkende regels van de verordening ruimte.

Aanduiding: Teeltgebied Zundert

Zoals is aangegeven in de Structuurvisie ruimtelijke ordening neemt de boomteeltsector in toenemende mate een belangrijke economische positie in binnen de provincie. Mede gelet op het belang van deze sector ondersteunt de provincie de ontwikkeling van het teeltgebied Zundert. Voor dit gebied wordt voorzien in verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen. De aanduiding is verder niet van invloed op de voorziene ontwikkeling.

Aanduiding Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding "Stalderingsgebied" gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een

toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde staldereen. De planlocatie betreft geen veehouderij. Dit beleid heeft verder geen gevolgen voor het voorliggend plan.

Algemene regels, Artikel 3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een plan moet een verantwoording bevatten 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 toepassing is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- 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.

Het initiatief is het creëren van een pannenkoekenrestaurant met daarbij een terras, speeltuin en parkeerplaats op een bestaande horecalocatie. Het gebruik past binnen de huidige bestemming 'Horeca'. Omdat er niet voldoende ruimte is op het bestaande perceel is het voornemen om de parkeervoorziening en de benodigde landschappelijke inpassing te realiseren op het perceel achter de planlocatie. Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording:

- 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 ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

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 naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant, ook toepassing geven aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

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 Verordening Ruimte.

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.

Het initiatief op de planlocatie Bredaseweg 43 bestaat uit het realiseren van een parkeervoorziening ten behoeve van een horecagelegenheid. De parkeergelegenheid wordt semi-verhard uitgevoerd en daarbij groenrijk ingepast. Het realiseren van de parkeervoorziening op agrarische gronden is niet specifiek opgenomen in categorie 1 en 2, waardoor de ontwikkeling valt onder categorie 3.

Ten behoeve van de ontwikkeling is de waardevermeerdering berekend op basis van de bestemmingswinst. Voor de parkeervoorziening wordt het normbedrag voor extensieve horeca gebruikt. Voor het bepalen van de grondwaarden is het IRK model gebruik, het IRK model is toegevoegd als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing. De parkeergelegenheid valt onder 'open ruimte recreatie (grijs, groen, blauw)' onder de categorie 'Extensieve recreatie (onbebouwd)'. Met de ontwikkeling op de agrarische grond waar de parkeervoorziening wordt voorzien ontstaat geen bebouwingsmogelijkheid waardoor uitgegaan wordt van de waarde onbebouwd. In de bijlage is het landschapsplan opgenomen met daarin een toelichting op de landschappelijke inpassing en de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap.

De parkeervoorziening wordt landschappelijk ingepast, in de bijlage is het landschapsplan toegevoegd. Rondom de parkeervoorziening wordt een struweelhaag of houtwal toepast, daarnaast worden er een aantal solitaire bomen toegepast achter op het perceel om de parkeergelegenheid een geheel te laten vormen met de rest van de planlocatie. De inpassing voldoet ruimschoots aan de benodigde basis investering. Voor de aanleg en onderhoud (10 jaar) van het landschapselement geldt een investering van +/- € 6.700,-.

Doordat er kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt op de locatie voldoet de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Verordening ruimte (geconsolideerde versie 01-01-2019). De landschappelijke inpassing wordt planologisch geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Nota Archeologie Gemeente Zundert

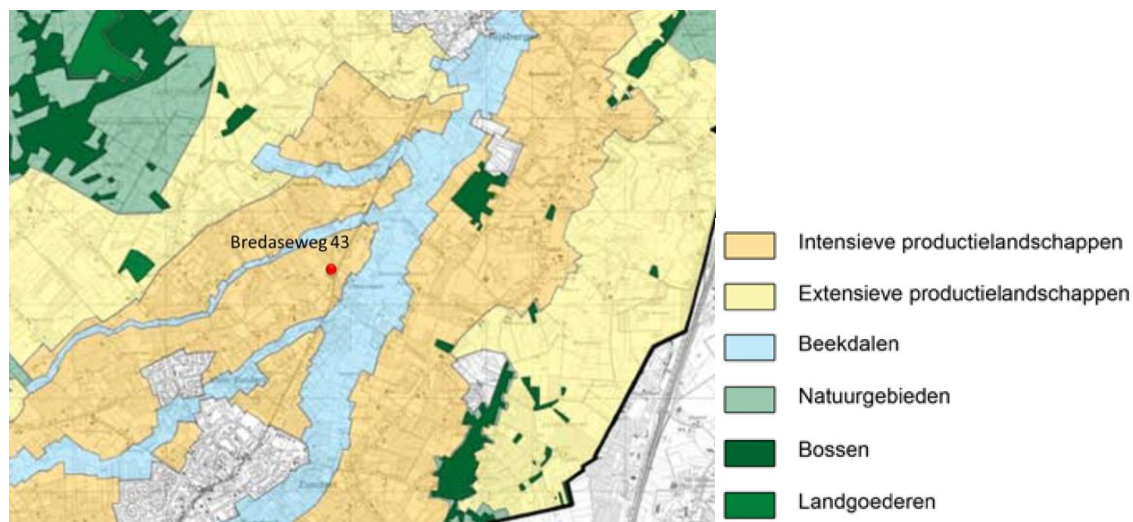
Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming is staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Het aspect archeologie is in paragraaf 4.1.3 verder uitgewerkt.

3.3.2 Landschapsvisie Zundert

In de landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapsvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het landschap in Zundert is de laatste decennia sterk veranderd. Toch zijn nog op veel plaatsen de verschillen tussen de samenstellende landschapstypes herkenbaar. Dat zorgt voor afwisseling en herkenbaarheid, wat het landschap kwaliteit geeft. Landschappen met kwaliteit worden over het algemeen gewaardeerd.

De planlocatie ligt in het deelgebied 'Intensieve productielandschappen', zie figuur 8.



Figuur 8: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapvisie Zundert

Deelgebied: Intensieve productielandschappen

Wat: Een zone van oude bouwlanden op de westoever van de Aa of Weerij's aangevuld met de oude kamptongingen ten westen van deze strook. Ook de kamptongingen op de oostoever van de Aa of Weerij's en een strook jonge heideontginningsen op deze oever zijn onderdeel van dit deelgebied. De intensieve productielandschappen zijn in het beleid aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) of als agrarische hoofdstructuur (AHS+).

Streefbeeld: De oude bouwlanden en de kamptongingen zijn kleinschalige, besloten landschappen. Langs de veelal met bomen beplante wegen staan boerderijen, burgerwoningen en kwekerijen in een dicht patroon.

Gebruik: Boomkwekerij met teeltondersteunende voorzieningen als kassen en pot- containervelden, tuinbouw en veeteelt (maïs en grasland). Ook intensieve veehouderij. Verspreide burgerwoningen op grotere percelen.

Landschapsontwikkeling: Het in stand houden en aanvullen van de laanbeplantingen is een essentiële maatregel in dit deelgebied. Daarnaast het in stand houden (verplicht) en indien mogelijk (vrijwillig) aanvullen van de nog aanwezige perceelsrand beplantingen.

Sturing: In de landschapvisie zijn spelregels opgenomen.

BOG en AHS+ vallen samen met één deelgebied in de landschapvisie waarvan wordt aangenomen dat het een intensief productielandschap wordt. Hierbinnen zijn geen verschillen aangebracht tussen landschapstypen. Het streefbeeld voor het intensieve productielandschap gaat echter uit van los in het gebied liggende, individuele bouwblokken met daartussen hier en daar zicht naar het omliggende landschap. Dat betekent dus dat er onbebouwde ruimte vrij gehouden dient te worden tussen de individuele bouwblokken.

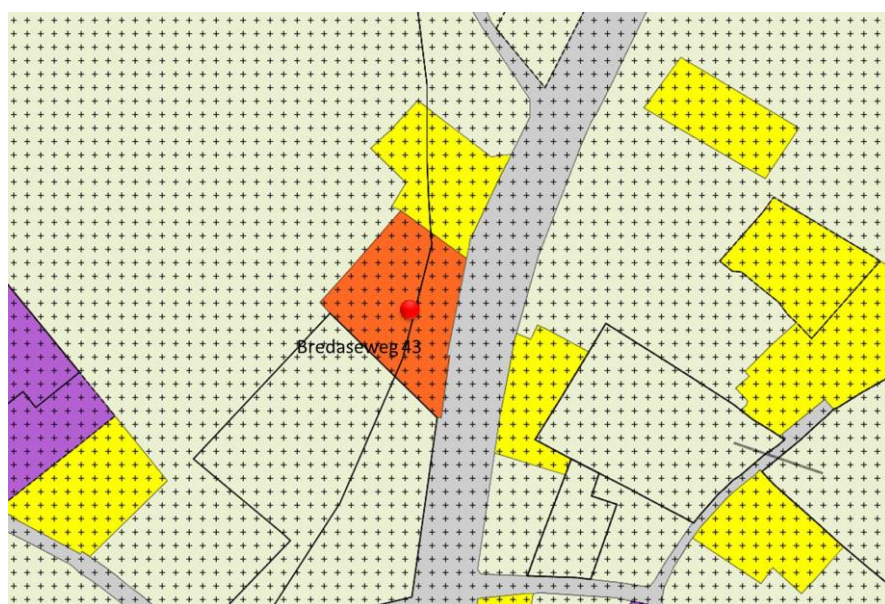
Belangrijk voor het beeld van het intensieve productielandschap is de manier waarop de bouwblokken worden ingedeeld. De schaal/korrelgrootte van het oorspronkelijke landschap, het beeld vanaf de wegen, en het beeld vanuit de omliggende landschappen zijn daarbij criteria. Voor zowel het kampenlandschap en de oude bouwlanden als voor de jonge ontginningsen is een inrichtingsprincipe ontwikkeld.

Het initiatief is om een pannenkoekenrestaurant te openen in de bestaande horeca bedrijfsgebouwen, en daarnaast parkeervoorziening te realiseren buiten het bestaande bouwvlak. In paragraaf 3.2.3 en 5.4 is

beschreven hoe aan de landschappelijke inpassing wordt voldaan. Het volledige landschapsplan is in de bijlage opgenomen.

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 4 september 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Daarnaast zijn de regels uit de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' van toepassing. De locatie Bredaseweg 43 heeft de bestemming 'Horeca' en ter plaatsen voor de parkeervoorziening de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. De planlocatie heeft gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast heeft de locatie de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'overige zone – stalderingsgebied'. In figuur 9 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' Zundert weergegeven.



Figuur 9: Uitsnede verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Het toekomstige horecabedrijf op de locatie Bredaseweg 43, wordt gespecificeerd naar 'Pannenkoekenrestaurant'. Horeca tot en met categorie horeca 3 is toegestaan op de planlocatie. Horeca met een hogere categorie is in de toekomst uitgesloten. De regels van de bestemming 'Horeca' zoals deze staan beschreven in het vigerende bestemmingsplan zijn op onderhavig plan van toepassing.

Het gebruik van de gronden als parkeergelegenheid en voor de landschappelijke inpassing is niet in lijn met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt middels een omgevingsvergunning (activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening') afgeweken van het bestemmingsplan. Het onderhavig rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu- en overige aspecten

4.1.1 Geluid

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

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

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.

De planlocatie ligt aan de Bredaseweg. De Bredaseweg heeft een maximum snelheidsregime van 80 km/h. er worden op de planlocatie echter geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Een nader akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.1.2 Bodem

De bodem dient geschikt te zijn voor het voorgenomen gebruik. Momenteel is op de planlocatie reeds een horecabedrijf met terras, speeltuin en parkeren aanwezig. Het gebruik op de planlocatie verandert niet. Omdat bij de beoogde ontwikkeling geen plaats meer is voor parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak, is het initiatief om het parkeren mogelijk te maken op het perceel achter het bestemmingsvlak. De parkeervoorziening wordt op agrarische grond gerealiseerd. Door de beoogde ontwikkeling wijzigt de functie van de gronden niet. De gronden ter plaatsen van het beoogde parkeerterrein kunnen niet gezien worden als verblijfsterrein. Een bodemonderzoek is op deze locatie niet benodigd.

4.1.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.



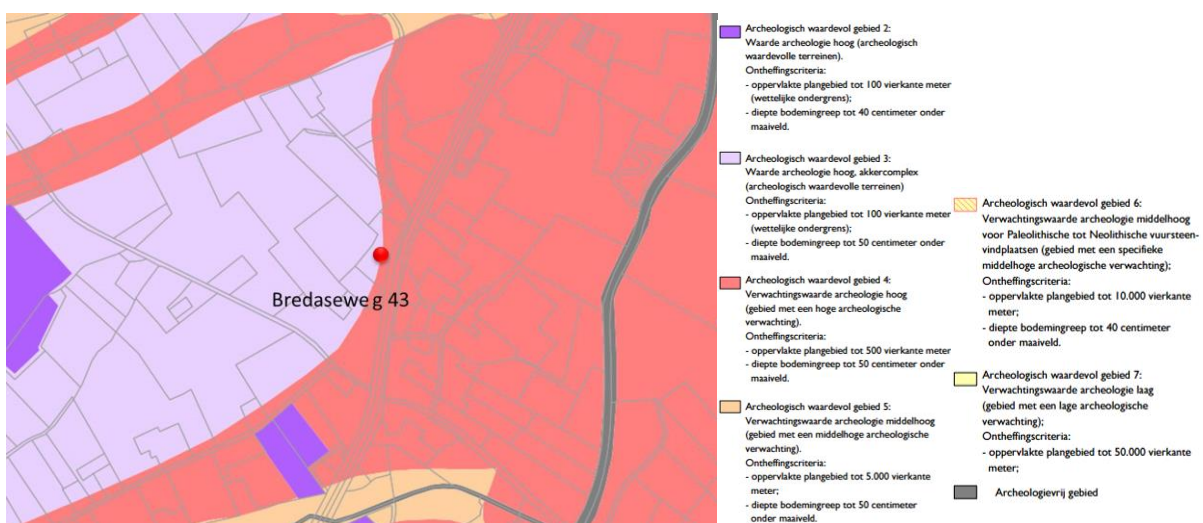
Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Om te bepalen of binnen de planlocatie sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening moet worden gehouden, is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 10) is te zien dat de planlocatie in een gebied met een 'indicatieve archeologische waarde' ligt. Daarnaast is de Bredaseweg aangewezen als 'Historische geografische lijn' met hoge waarde. De ontwikkelingen op de planlocatie, het oprichten van een pannenkoekenrestaurant en daarbij het realiseren van een parkeerplaats op het achtergelegen perceel, tast de mogelijke archeologische- en cultuurhistorische waarde niet aan. De gemeente Zundert heeft haar beleid met betrekking tot archeologie vastgelegd in de Nota archeologie en de archeologische beleidskaart en doorvertaald naar de vigerende bestemmingsplannen.

Archeologie

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



Figuur 11: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Zundert

In figuur 11 is ter plaatse van de planlocatie een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven, hieruit blijkt dat de planlocatie deel uitmaakt van het 'archeologisch waardevol gebied

3' (archeologisch waardevolle terreinen) en 'archeologisch waardevol gebied 4' (gebied met een hoge archeologische verwachting).

Dit betekent dat bij ontwikkelingen, op het gedeelte van het perceel waar 'archeologisch waardevol gebied 4' van toepassing is, die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor het gedeelte waar 'archeologisch gebied 3' van toepassing is, is dit groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is ter plaatse van de hoge archeologische verwachtingswaarde archeologische dubbelbestemmingen opgenomen (Waarde – Archeologie – 4 en Waarde – Archeologie 3).

Het voorliggende plan heeft betrekking op het realiseren van parkeervoorziening. Er vinden geen grondroerende activiteiten plaats die groter zijn dan 100 m² en dieper dan 50 cm. Het aspect archeologie staat het voorgenomen initiatief niet in de weg.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

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.

Milieuzones

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' maakt onderscheid tussen twee omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en daarnaast 'gemengd gebied'. De planlocatie ligt in het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' valt een pannenkoekenrestaurant onder de milieucategorie 1. In de onderstaande tabel zijn de verschillende afstanden van de aspecten uiteengezet.

Tabel 1: Milieuzonering volgens VNG-brochure

omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	Milieucategorie	Dichtstbijzijnde gevoelig object
Pannenkoekenrestaurant	10	0	10	10	1	Bredaseweg 43a (18 m)

De grootste afstand zijn de aspecten geluid, geur en gevaar (10 meter). De dichtstbijzijnde woning is de woning op de locatie Bredaseweg 43a. De afstand van de woning Bredaseweg 43a tot aan het bouwvlak van Bredaseweg 43 bedraagt circa 18 meter. De werkelijke afstand tussen het gebouw, waar het pannenkoekenrestaurant aanwezig is, en de woning Bredaseweg 43a bedraagt circa 65 meter.

In de bestaande situatie is er op de locatie ook een horecabedrijf gevestigd. De bestaande situatie verandert door de ontwikkelingen niet in het kader van bedrijven en milieuzonering. Een parkeerplaats is geen milieugevoelige functie. Het realiseren van het parkeerterrein belemmert daarmee de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkeling.

Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

In het boomteeltontwikkelingsgebied en bij agrarische percelen, die worden gebruikt voor de bometeelt dient een driftvrije zone van 20 meter in acht te worden genomen. De planlocatie Bredaseweg 43 ligt aan de Zuid-westzijde tegen het boomteeltontwikkelingsgebied. De aangrenzende percelen aan de zuid- en westzijde van

de planlocatie zijn bestemd als 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Deze percelen zouden in gebruik genomen mogen worden door boomteelt. In de bestaande situatie zijn de percelen in gebruik als agrarische cultuurgronden. Omdat er geen boomteelt aanwezig is in de directe omgeving rondom het bouwvlak van de locatie Bredaseweg 43, vormt het aspect 'drift' geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

4.1.6 Externe veiligheid

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.

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.

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.

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;

¹ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

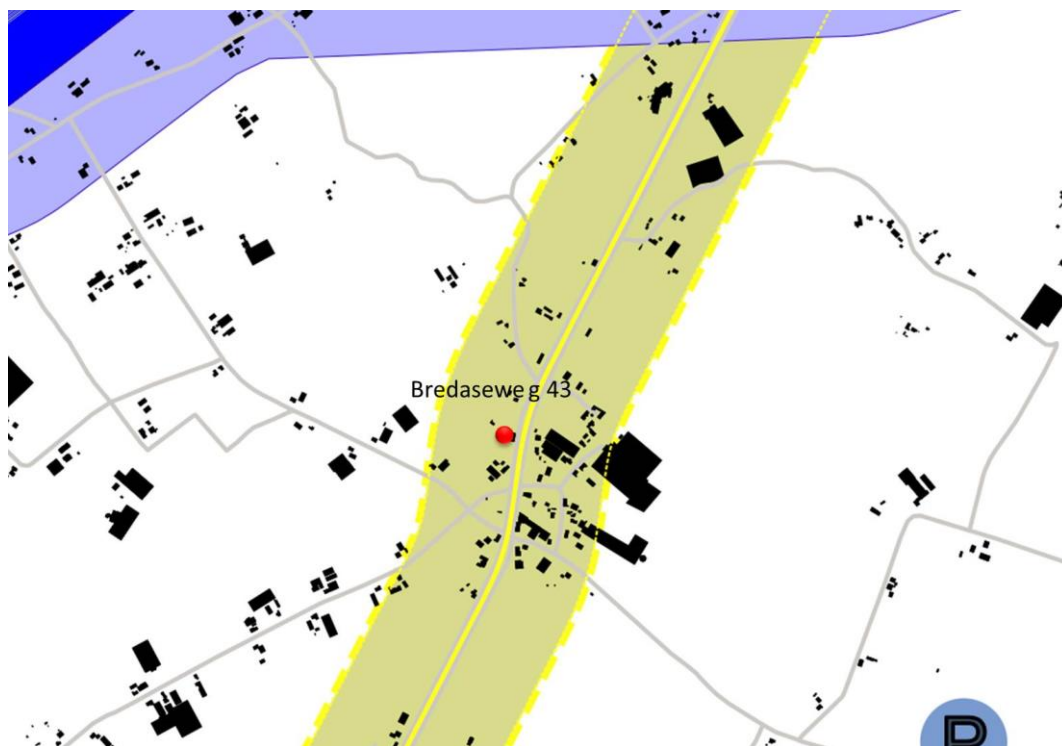
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting², autoweg³ of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.

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.

Op de signaleringskaart (figuur 12) zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

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



Figuur 12: Uitsnede signaleringskaart gemeente Zundert, met rood is de planlocatie aangegeven

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 van de gemeente Zundert geraadpleegd.

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

³ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

⁴ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

⁵ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

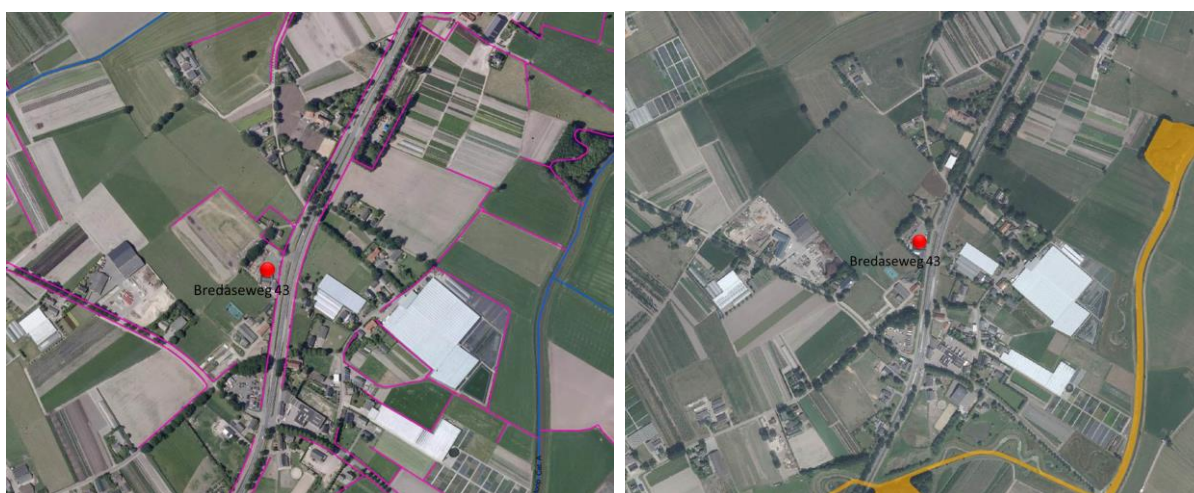
De signaleringskaart toont aan dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied, om deze reden hoeft er geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. In de directe omgeving (binnen een straal van 200 meter) van de planlocatie is een risicorelevante transportas gelegen. Omdat de bestaande situatie / functie van de planlocatie niet verandert op de planlocatie is een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.1.7 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.



Figuur 13: Uitsnede keur- en leggerkaart, Waterschap Brabantse Delta

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt grondwaterbeschermingsgebied of in het invloed gebied Natura 2000. Aan de noord- en oostzijde (langs de Bredaseweg) van de planlocatie liggen diverse categorie B waterlopen, zie figuur 13.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat bij afgekoppeld verhardoppervlak voor locaties waarbij de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt, het is toegestaan het water direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel, en geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden.

Het initiatief bestaat uit het aanbrengen van een semi-verharde parkeerplaats op het perceel achter de planlocatie. Dit perceel heeft een agrarische bestemming. De oppervlakte van het bestaande bouwvlak 'Horeca' wordt niet vergroot. Het toekomstige parkeerterrein wordt voorzien van semi-verhard materiaal. Het oppervlakte van de parkeerplaats bedraagt circa 2.870 m². Het semi-verharde materiaal voor de parkeerplaats

is waterdoorlatend. Hierdoor kan voor de toename van het verhard oppervlak gerekend worden met 50% van 2.870 m², dit is minder dan 2.000 m². Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Op 17 juli 2019 is door het waterschap Brabantse Delta een positief wateradvies uitgebracht.

4.1.8 Ecologie

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.

Gebiedsbescherming

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

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Het ligt ook niet binnen het Natuurnetwerk. Doormiddel van de Aeries berekening is berekend of de voorgestane ontwikkelingen een effect hebben op een Natura 2000 gebied. Uit de stikstofdepositieberekeningen (bijlage 3) volgt dat er geen natuurgebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar wordt overschreden. In de berekening wordt geen depositie getoond, omdat deze lager is dan 0,05 mol/ha/jaar.

Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk binnen de planlocatie worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de planlocatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de planlocatie één of meer beschermende 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. Op de planlocatie worden geen bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

4.1.9 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 luchtkwaliteitsonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige

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

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

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling op de planlocatie Bredaseweg 43 valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën, maar er kan niet zonder meer gezegd worden dat de ontwikkeling NIBM is. Daarom is een globale berekening nodig om te bepalen of nader onderzoek noodzakelijk is of niet.

Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool. Met deze tool is het voldoende om gegevens te hebben over de omvang van het extra verkeer en het aandeel vrachtverkeer als gevolg van het plan. Indien deze gegevens voor een plan bekend zijn, kan op basis van een berekening met de tool worden bepaald of het plan aangemerkt kan worden als NIBM.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1075
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14: weergave berekening NIBM-tool

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat om over in een 'in niet betekende mate bijdrage' te kunnen beschikken, er maximaal 1075 extra voertuigbewegingen op een weekdaggemiddelde moeten zijn. Hierbij is uitgegaan van 5% vrachtverkeer. Op de locatie worden geen 1075 extra voertuigbewegingen verwacht, dit zullen er in de praktijk veel minder zijn. Het plan kan aangemerkt worden als NIBM. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.1.10 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

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

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

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Momenteel heeft de planlocatie de bestemming 'Horeca'. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse een pannenkoekenrestaurant op te richten in de bestaande horecabedrijfsgebouwen. Het initiatief is om bij het pannenkoekenrestaurant een terras met een speeltuin op te richten. Binnen het bestemmingsvlak 'Horeca', zoals is aangegeven in het vigerend bestemmingsplan, past het restaurant met terras en speeltuin. Alleen voor het parkeren is niet voldoende ruimte binnen het bestemmingsvlak. Het voornemen is om voor het parkeren uit te wijken naar het achterliggende perceel. Dit perceel is bestemd als 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Het oprichten van een parkeerplaats op dit perceel past niet binnen de vigerende bestemming. Van het bestemmingsplan wordt afgeweken middels een projectafwijgingsprocedure, ex. Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

5.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur ter plaatse verandert nauwelijks. Het bedrijfsgebouw blijft gehandhaafd. Op de planlocatie wordt aan het horeca bedrijfsgebouw een terras geplaatst. Daarnaast wordt op de planlocatie een nieuwe speeltuin ingericht ten dienste van het pannenkoekenrestaurant. Op het achterliggende agrarische perceel wordt een semi-verharde parkeerplaats gerealiseerd.

In figuur 15 wordt de nieuwe situatie van de planlocatie weergegeven. In voorgenoemde figuur is ook de landschappelijke inpassing, het parkeren en de ontsluiting van het perceel getoond.



Figuur 15: Nieuwe situatie, indeling planlocatie

5.3 Functionele structuur

Het functionele gebruik van de planlocatie ter plaatse van de bestemming 'Horeca' wijzigt niet. In de bestaande situatie is op de planlocatie ook een horecabedrijf met terras en speeltuin gevestigd. Enkel het functionele gebruik van het achterliggende agrarische perceel wordt gewijzigd. Het perceel zal niet meer worden gebruikt als agrarische grond maar als een semi-verhard parkeerterrein met daarbij een landschappelijke inpassing. De oppervlakte van het nieuw op te richten parkeerterrein is circa 2.870 m².

5.4 Ontsluiting en parkeren

De bestaande inrit ontsluit direct aan de parallelweg van de Bredaseweg en wordt in de toekomstige situatie gehandhaafd. In de 'Nota Parkeernormen Zundert' zijn parkeernormen voor een horecabedrijf opgenomen. De parkeernorm die in de situatie Bredaseweg 43 (niet-stedelijk, buitengebied) gehanteerd kan worden is opgenomen in tabel 2.

Tabel 2: Parkeernormen, benodigde parkeerplaatsen

Functie	Parkeernorm overige gemeente Zundert (weinig stedelijk)	Opmerking
Restaurant	12	Per 100 m ² bvo

In totaal worden er voor het pannenkoekenrestaurant circa 108 parkeerplaatsen gerealiseerd op het perceel achter het bestemmingsvlak. Dit perceel biedt voldoende ruimte om circa 108 parkeerplaatsen te voorzien. In de 'Nota Parkeernormen Zundert' is opgenomen dat per 100 m² bvo 12 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. De circa 108 parkeerplaatsen is dan voldoende voor circa 830 m² bvo. Met de 108 parkeerplekken wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm welke gesteld wordt in de gemeente Zundert. Figuur 15 geeft een overzicht met betrekking tot de ontsluiting in het parkeren.

De verkeersaantrekkende werking zal niet onevenredig toenemen. In de huidige situatie is ook een horecagelegenheid aanwezig op de planlocatie. Gesteld kan worden dat er geen significante verkeerstoename plaatsvindt ten opzichte van de vigerende situatie.

5.5 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. In de bijlage is het landschapsplan toegevoegd, korthedshalve wordt hierna toe verwezen.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor het gebruik van de gronden is getoetst aan artikel 2.1. lid 1 onder c, voor handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

6.1.1 Vooroverleg

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

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

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

De vooroverlegreacties zijn als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. De reacties zijn verwerkt in de toelichting.

6.1.2 Ontwerp

Het ontwerp omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, gedurende de periode van 3 oktober 2019 tot en met 13 november 2019. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting.

6.1.3 Vaststelling

Het plan is vastgesteld, het vaststellingsbesluit is toegevoegd als onderdeel van onderhavig plan. Het vastgestelde plan zal gedurende zes weken ter inzage liggen, gedurende de periode van 19 december 2019 tot en met 29 januari 2020.

6.2 Voorwaardelijke verplichting

In de bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het realiseren van de landschappelijke inpassing en maximering van de horeca categorie. Korthedshalve wordt naar deze bijlage verwezen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief op de locatie Bredaseweg 43 is een particulier initiatief. De gemeente Zundert heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de grond. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

Bijlagen

Bijlage 1: Voorwaardelijke verplichting

1.1 Landschappelijke inpassing

De gronden en bouwwerken ter plaatsen van de bestemming 'Horeca' en 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' binnen het besluitvlak, mogen worden gebruikt voor het realiseren van parkeergelegenheid ten behoeve van het pannenkoekenrestaurant indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

1.2 Horeca categorie

Burgemeester en Wethouders hebben als randvoorwaarden aan het initiatief gesteld dat de horeca-categorie moet worden verlaagd van categorie 4 (tot en met discotheek) naar categorie 3 (spijsverstrekkers). Het verzoek vanuit de initiatiefnemer is om deze categorie planologisch vast te leggen en deze categorie-aanpassing op te nemen als ambtelijke wijziging in het vijfde veegplan Bestemmingsplan Buitengebied.

Bijlage 2 Landschapsplan

Landschappelijke inpassing

Bredaseweg 43 - Zundert



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever Schoenmakers Advies Achtmaal BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

Datum 16 september 2019

Contactpersoon Martijn Aarts
info@plangroen.nl

PLANGroen
Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inhoud

Inleiding	4
Beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Bestaande situatie	6
Landschappelijke inpassing	7-9
Beheer landschappelijke inpassing	10
Referentiebeelden	11
Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap	12
Bijlagen	

Inleiding

Het voornemen is om op de locatie Bredaseweg 43 parkeergelegenheid te creëren achter de nieuwe horecaonderneming (pannenkoekenrestaurant). Omdat dit niet in het bestemmingplan past, moet er een afwijking worden gevolgd. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Bestaande situatie
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke aanpassing
- Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap



Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Verordening ruimte 2014' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte 2014 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

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.

De voorgenomen wijzigingen op de planlocatie Bredaseweg 43 valt onder categorie 3.

Huidige analyse

Gebiedsbeschrijving:

Het plangebieden ligt in het buitengebied ten noorden van de kern Zundert. Het buitengebied van Zundert bestaat voornamelijk uit cultuurgronden met hier en daar wat landschapselementen. Die elementen bestaan uit bomenrijen, hakhoutsingels en hagen. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied uit cultuurgronden met hier en daar een bomenrij, hakhoutsingels of haag bestond.

Locatie beschrijving:

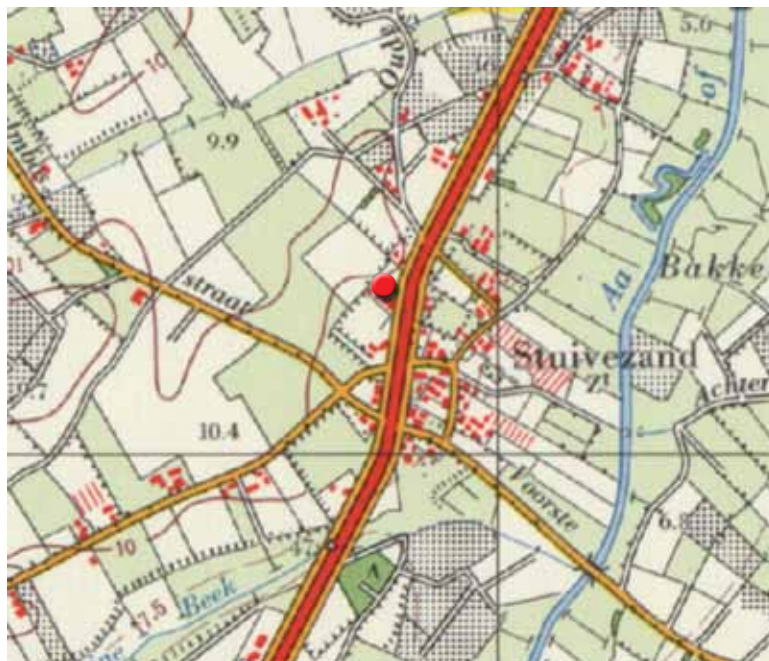
De planlocaties liggen in een gebied waar de cultuurgronden met vergezichten domineert en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.



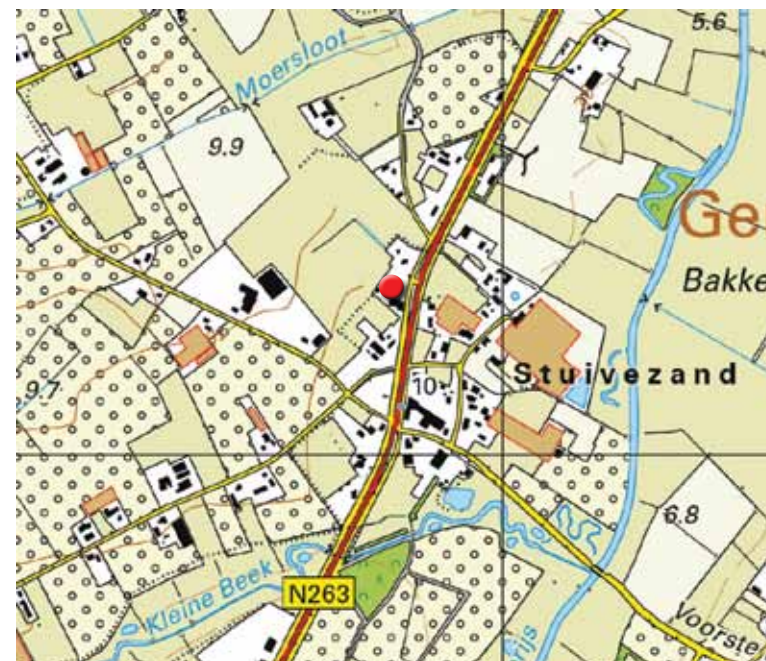
1925



1950



1985



2018

Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Zundert heeft in zijn structuurvisie voor dit gebied landschapspakketten opgesteld, deze pakketten versterken het landschap.

Op planlocatie Bredaseweg 43:

Hier worden de landschapspakketten ‘Hakhoutsingel’ en ‘Landschapsboom als solitair’ gerealiseerd. De hakhout-singel wordt rondom de parkeerplaatsen aangeplant en de solitaire landschapsbomen in het achtertse grasveld. Hierdoor is het zicht op de parkeerplaatsen vanuit de omliggende percelen weggenomen en blijft de landschap-suitstraling behouden.

Landschapspakketten:

Aangegeven bij ieder landschapspakket wordt:

- Normen en eisen van het pakket bepaald door provincie Noord-Brabant.
- Oppervlakten, plantafstanden, aantallen en soorten.

Beplanting:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Zundert wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt.

Hakhoutsingel:

‘Hakhoutsingel’ valt onder landschapspakket L1A (STIKA). Het is een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- Het element is tenminste 25 meter lang en is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;
- Tenminste 90% van de stobbes van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hak houtstoof;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stam men en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Fagus sylvatica (gewone beuk):

Een bladverliezende boomsoort die zeer verschillende van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor hakhoutsingel. Deze boom verliest zijn blad in het voorjaar, waarna hij relatief snel frisgroen blad krijgt.

Sorbus Aucuparia (lijsterbes):

Een bladverliezende boomsoort die in de maanden mei/juni een witte tuilvormige bloem krijgt. Het blad verkleurt niet alleen naar oranje-rood, maar er verschijnen rode vruchten waar vogels dol op zijn.

Amelanchier lamarckii (krentenboompje):

Een bladverliezende heester die in het voorjaar witte pluimachtige bloem geeft, gevolgd door een rond frisgroen blad. Het blad verkleurt in het najaar van frisgroen naar rood, ook geeft de vertakking van het krentenboompje een extra sierwaarde.

Viburnum opulus (sneeuwbal):

Een bladverliezende heester die in het voorjaar een wit bolvormige bloem geeft. In het najaar geeft de Viburnum een zwarte bes waar vogels dol op zijn. Het blad verkleurt van frisgroen naar geel/rood.

Corylus avellana (hazelnoot):

Een bladverliezende heester die verschillend van vorm kan zijn dus uitstekend in een bossingel past. De corylus in een ‘naaktbloeier’ de heester bloeit wanneer deze nog geen bladeren heeft.

Cornus sanguinea (Kornoelje):

Een bladverliezende heester die tot 3 meter kan uitgroeien. In het voorjaar geeft deze heester een mooie witte groene bloem, gevolgd door bes-dragend in de zomer. In het najaar geeft het blad van de kornoelje een kleuren-festijn van geel tot donkerrood. En in de winterperiode siert de kornoelje zijn bloedrode takken.

Prunus spinosa (Sleedoorn)

Een bladverliezende heester die verschillend van vorm kan zijn en zich uitstekend leent voor een hakhoutsingel door zijn snelle groei en geeft tevens ook een mooie witte bloem in het voorjaar.

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
Fagus sylvatica	gewone beuk	6-8	45
Sorbus aucuparia	lijsterbes	150/175	90
Amelanchier lamarckii	krentenboompje	3t	180
Viburnum opulus	sneeuwbal	3t	180
Corylus avellana	hazelnoot	2t	180
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	80/100	90
Prunus spinosa	Sleedoorn	60/80	135

Landschapsboom als solitair (7 stuks):

Het landschapselement ‘Landschapsboom in bomenrij’ valt onder het landschapspakket L8ASTIKA). Een solitaire landschapsboom is een alleenstaande inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die doorgaans in een vrij grote, open ruimte staat. In geval er langs een perceelsgrens of in een groep minder dan 10 bomen staan worden alle bomen als solitaire boom beschouwd. De boom staat niet in een ander landschapspakket waarbij de beheersvergoeding gerelateerd is aan de oppervlakte (zoals houtsingel en hakhoutbosje).

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt.
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is bij solitaire bomen langs een perceelsgrens een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf. Indien de boom in een beweide perceel staat is rond de boom een raster aanwezig op 1,5 meter uit de voet van de stam.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Quercus robur (zomereik):

een bladverliezende boomsoort die zich uitstekend leent voor laanboom. De eik heeft in het voorjaar een friskgroen loobig blad wat in het najaar verkleurt naar geel en uiteindelijk in de winter zich laat vallen.

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
Quercus robur	zomereik	16-18	7

Landschappelijke inpassing



Beheerplan Landschappelijke inpassing

Hakhoutsingel:

Bij het beheer van een hakhoutsingel wordt er gekeken naar het streefbeeld van het element.

Het streefbeeld van een hakhousingel is een rij boom/struikvormers die op regelmatige afstand zijn geplant en gefaseerd onderhouden wordt zodat het element een fraai landschappelijk uiterlijk krijgt. Doordat er gebruikt wordt gemaakt van verschillende beplantingssoorten krijgt de hakhoutsingel verschillende hoogtes en groeivormen.

Beheer:

In de periode tussen 1 november en 15 maart mogen er snoeiwerkzaamheden verricht worden. Al het hout wat een hoogte van 5 meter bereikt (behalve de overstaanders die volledig uit kunnen groeien) wordt afgezet op 30 cm boven de grond. Doordat er gebruikt wordt gemaakt van verschillende beplantingssoorten krijgt de hakhoutsingel verschillende hoogtes en groeivormen.

Landschapsbomen als Solitair:

Na het broedseizoen tussen 1 aug en 15 maart wordt dit element gesnoeid om de gewenste vorm te bereiken. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Het verwijderen van waterloten, zuigers, plakoksels en kruisende(schurende) takken.
- Begeleidingssnoei
- Kronen tot gewenste stamhoogte.

Foto's referentiebeelden



Landschappelijke inpassing



Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

Elk landschapspakket heeft zijn eigen normbedrag voor het aanleggen en beheersbijdrage voor onderhoud van het landschapspakket.

Op de Locatie Bredaseweg 43 wordt twee landschapspakketten gerealiseerd. Daarbij staat wat het normbedrag per eenheid is, dat geeft de totale vergoeding van de aanleg. De beheersbijdrage per eenheid en het aantal, lengte of oppervlakte de totale vergoeding onderhoud. Deze twee bedragen plus de waardevermindering geeft de compensatie vergoeding totaal aan.

Zie tabel hiernaast

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Waardevermeerdering	hoeveelheid	eenheid	€/m²		basisinspanning	
Bestaand						
Waarde intensieve horeca (bebouwd)	3994	m²	€	40,00	€	159.760,00
Waarde agrarisch grond (onbebouwd)	5734	m²	€	5,50	€	31.537,00
	9728				€	191.297,00
nieuw						
Waarde intensieve horeca (bebouwd)	3994	m²	€	40,00	€	159.760,00
Waarde extensieve horeca (onbebouwd)	3934	m²	€	12,50 *	€	49.175,00
Waarde groen-landschapselement	1800	m²	€	1,00	€	1.800,00
	9728				€	210.735,00

Waardevermeerdering (nieuw-oud) = € 19.438,00

Benodigde investering (20 % van waardevermeerdering) = € 3.887,60 +

element	per stuk	aantal m²	aantal	vergoeding aanleg	onderhoud	are/stuks	vergoeding onderhoud (10 jr)
landschappelijke inpassing							
L1A: Hakhoutsingel	€ 1,58	1800	900	€ 1.422,00	€ 11,59 per are per jaar	18	€ 2.086,20 € 3.508,20
L8A: Landschapsboom als solitair	€ 64,90		7	€ 454,30	€ 3,34 per bm per jaar	7	€ 233,80 € 688,10
Aankoop beplanting							€ 2.547,43
Optellen landschapsplan							€ 360,00
							€ 6.743,73

Benodigde investering € 3.887,60
€ 2.856,13-

* De waarden van gronden zijn bepaald aan de hand van het IRK model (IRK model is als bijlage toegevoegd aan toelichting).
In het IRK model is een parkeer gelegenheid opgenomen als 'open ruimte recreatie (grijs, groen, blauw)' onder de categorie Extensieve recreatie (onbebouwd)
Extensieve recreatie / horeca zijn gronden zonder (de mogelijkheid tot) gebouwde vormen van extensieve vormen van leisure en recreatie.
Op de planlocatie Bredaseweg 43 wordt ter plaatse van de parkeerplaats geen bebouwingsmogelijkheid toegestaan.



Bijlagen

Offerte beplanting



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359

KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 141089325B01
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Offerte

Schoenmakersadvies bv
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal

Offertedatum: 16-9-2019

Hierbij de vrijblijvende offerte voor het leveren de beplanting voor het perceel aan de Bredaseweg 43 te Zundert.

Stuks	Omschrijving	Stukprijs	Totaal
1800 M² Hakhoutsingel			
45	Fagus sylvatica 6-8	€ 15,15	€ 681,75
90	Sorbus aucuparia 150/175	€ 2,35	€ 211,50
180	Amelanchier lamarckii 3t	€ 2,15	€ 387,00
180	Viburnum opulus 3t	€ 2,15	€ 387,00
180	Corylus avellana 60/100	€ 1,05	€ 189,00
90	Cornus sanguinea 80/100	€ 1,20	€ 108,00
135	Prunus spinosa 60/80	€ 1,20	€ 162,00
Subtotaal			€ 2.126,25
BTW Hoog 21%			€ -
BTW Laag 9%			€ 191,36
Totaal incl.			€ 2.317,61
Landschapsboom als soltair			
7	Quercus robur 16-18 blw	30,12	€ 210,84
Subtotaal			€ 210,84
BTW Hoog 21%			€ -
BTW Laag 9%			€ 18,98
Totaal incl.			€ 229,82

Ik hoop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.
Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u natuurlijk altijd contact opnemen

Akkoord opdrachtgever,
Schoenmakersadvies bv

Akkoord,
Martijn Aarts PLANGroen.

Bijlage 3 Vooroverlegreacties

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

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-omgevingsvergunning 'Bredaseweg 43'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op de voorontwerp-omgevingsvergunning 'Bredaseweg 43'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

De voorontwerp-omgevingsvergunning maakt een pannenkoekenhuis, met terras, speeltuin en bijbehorende parkeergelegenheid ter grootte van ca. 10.600 m² mogelijk ter plaatse van een voormalige discotheek met horecabestemming ter grootte van ca. 4.381 m². De ontwikkeling is gelegen in het gemengd landelijk gebied.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Verordening). Op 24 mei 2019 is de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant in ontwerp ter inzage gelegd. In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Datum

25 juli 2019

Ons kenmerk

C2248447/4555124

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

Hergebruik van vrijkomende of leegstaande opstallen in het buitengebied wordt, in algemeenschap, door ons onderschreven. Ook in het voorliggend geval kunnen wij ons vinden in de planopzet.

Datum

25 juli 2019

Ons kenmerk

C2248447/4555124

Teneinde zorg te dragen voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied plaatsen wij nog de onderstaande opmerkingen.

Parkeergelegenheid

In de vergunning wordt parkeergelegenheid mogelijk gemaakt door een vergunning te verlenen in strijd met het bestemmingsplan. In de toelichting en het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan is de landschappelijke inpassing gelegen op afstand van de gronden die aangewezen zijn voor parkeren.

Onduidelijk is waarom gekozen wordt voor deze vormgeving.

Vanuit het oogpunt van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik op basis van artikel 3.1 van de Verordening (artikel 22.2 Interim Omgevingsverordening) lijkt het dan ook meer logisch om het besluitvlak te verkleinen tot de noodzakelijke omvang.

Wij dringen bij u aan om het gedeelte gelegen ten noordwesten van de ingetekende parkeergelegenheid uit het besluitvlak te halen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Op basis van artikel 3.2 van de Verordening dient iedere ontwikkeling in het buitengebied te voldoen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit geval is sprake van een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling waarbij de investering in kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt gebaseerd op de vermeerdering van de 'bestemmingswaarden'. Wij onderschrijven deze methodiek. Echter de door u gehanteerde waarden voor de bestemmingen "extensieve recreatie" (de parkeergelegenheid) en "groen" (de landschappelijke inpassing) zijn aanzienlijk lager dan wat in de planpraktijk elders in Noord-Brabant wordt toegepast. Bijgevolg is ook de berekende investering in kwaliteitsverbetering van het landschap lager dan gebruikelijk bij de voorgenomen ontwikkeling. Redenen waarom van deze lage bedragen wordt uitgegaan ontbreekt.

Wij dringen aan om bij de "berekening kwaliteitsverbetering van het landschap" uit te gaan van reële bestemmingswaarden en op basis daarvan te voorzien in kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Conclusie

Wij dringen bij u aan om de onderdelen van de omgevingsvergunning die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met onze bovengenoemde standpunten. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

25 juli 2019

Ons kenmerk

C2248447/4555124

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in grey ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is positioned above the printed name.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Zundert
Mevrouw E. de Koning
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Uw schrijven van : 4 juli 2019
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 50003
Ons kenmerk :
Behandeld door : Mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 17 juli 2019
Verzenddatum :

Onderwerp: wateradvies ontwerp omgevingsvergunning Bredaseweg 43 te Zundert

Geachte mevrouw De Koning,

Op 4 juli 2019 heeft u de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende ontwerp-ruimtelijke onderbouwing (met bijlagen) voor de locatie Bredaseweg 43 te Zundert toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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

Wij gaan ervanuit dat er ter plaatse van de toekomstige parkeerplaats (halfverharding) geen riolering wordt toegepast en dat het hemelwater ter plaatse de bodem in kan zakken.

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

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

Bijlage 4 Zienswijze Provincie Noord-Brabant

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze 'ontwerp-omgevingsvergunning Bredaseweg 43, Klein Zundert'

Geacht college,

De 'ontwerp-omgevingsvergunning Bredaseweg 43, Klein Zundert' ligt tot en met 13 november 2019 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen deze omgevingsvergunning.

Planbeschrijving

De ontwerp-omgevingsvergunning voorziet in het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van parkeerplaatsen ten behoeve van de horecagelegenheid aan de Bredaseweg 43 te Zundert.

Ten behoeve van deze parkeerplaatsen wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd aan de achterzijde van de parkeerplaatsen.

De planlocatie is op de verbeelding van de Verordening ruimte gelegen in de structuur gemengd landelijk gebied.

Vooroverleg

Bij brief van 25 juli 2019, kenmerk C2248447/4555124, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Datum

6 november 2019

Ons kenmerk

C2252247/4598594

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn.

Datum

6 november 2019

Ons kenmerk

C2252247/4598594

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Verordening). Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (hierna aangehaald als IOV). De IOV is op 5 november 2019 in werking getreden.

In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijk standpunt

De omgevingsvergunning is in vooroverleg ook door de ambtelijke organisatie van opmerkingen voorzien. Deze opmerkingen zijn in grote lijnen overgenomen. Wij constateren echter dat op een klein onderdeel sprake is van strijdigheid met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2, tweede lid onder a van de Verordening (artikel 3.9, lid 2 onder a van de IOV) wordt de feitelijke borging van de aanleg, instandhouding en termijn tot aanleg van de kwaliteitsverbetering van het landschap geëist. Deze borging vindt plaats door middel van een voorwaardelijke bepaling. Deze bepaling dient als voorschrift voor de borging opgenomen te worden in het (ontwerp-)besluit van de omgevingsvergunning. De voorwaardelijke bepaling is niet rechtsbindend indien zij is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij dringen erop aan dat u deze voorwaardelijke bepaling opneemt als voorschrift in het (ontwerp-)besluit van deze omgevingsvergunning.

Conclusie

Wij achten de omgevingsvergunning, zoals deze nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punt strijdig met de Verordening.

Wij dringen erop aan om het ontwerp op dit deel gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn.
Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Datum

6 november 2019

Ons kenmerk

C2252247/4598594

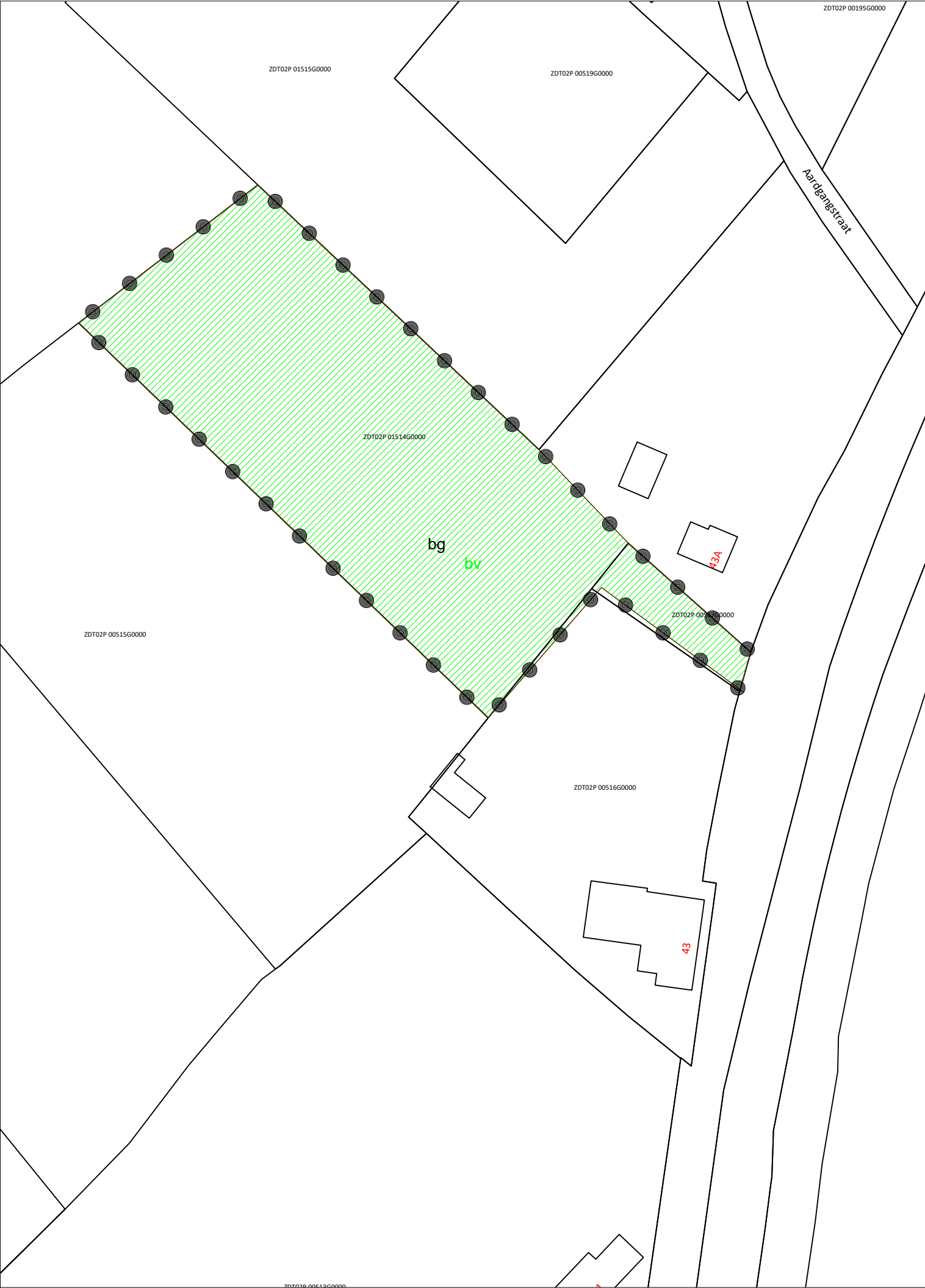
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

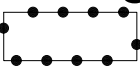
P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Verbeelding

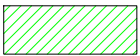


Plangebied



Bredaseweg 43, Klein Zundert

Besluitvlak_Xen



Besluitvlak

OMGEVINGSVERGUNNING
"Bredaseweg 43 te Klein Zundert"

GEMEENTE ZUNDERT

Projectnr : 170051
Blad : NL.IMRO.0879.OVbredasewg43-VS01
Getekend : L.S.
Schaal : 1:1000
Datum : 2019-12-10
Wijz. : --

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal
Tel: 076-5990341
info@schoenmakers-ontwerp.nl
www.schoenmakersadvies.nl