



Bestemmingsplan “Klein Zundertseweg 15-17-19 te Klein Zundert”

Gemeente Zundert



Bestemmingsplan “Klein Zundertseweg 15-17-19 te Klein Zundert”

Gemeente Zundert

Aveco de Bondt BV

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 548 85 33 33

avecodebondt.nl

project Bestemmingsplan Klein Zundertseweg 15-17-19 te Klein Zundert
projectnummer 205208
projectleider Toby van Baast

datum 4 april 2023
referentie 205208_AdB_RAP_0001_v4.0

opdrachtgever Huijbrechts Projectontwikkeling B.V.

status Vastgesteld
auteur Thom Busschers

paraaf
gecontroleerd Toby van Baast MSc



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend Bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Beschrijving huidige situatie	5
2.3	Beoogde situatie	5
2.4	Parkeren	7
2.5	Verkeersgeneratie	10
3	Beleidskader	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	11
	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	12
3.3	Provinciaal beleid	14
	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	14
	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.4	Gemeentelijk beleid	20
	Structuurvisie Klein Zundert 2025	20
	Omgevingsvisie Zundert 2022	20
	Woonvisie Zundert 2021-2025	22
	Welstandsnota Zundert 2014	22
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Bodem	24
4.3	Waterhuishouding	25
4.4	Cultuurhistorie	27
4.5	Archeologie	29
4.6	Ecologie	30
	Natuurgebieden	30
	Flora en fauna	31
4.7	Wegverkeerslawaaï	33
4.8	Bedrijf en milieuzonering	34
4.9	Externe veiligheid	35
4.10	Luchtkwaliteit	37
4.11	Kabels en leidingen	39
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
5	Juridische plantoelichting	42
5.1	Inleiding	42



5.2	Opbouw van de regels	42
5.3	Regels	42
	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	42
	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	43
	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	43
	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	43
6	Economische uitvoerbaarheid	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	45
6.3	Economische uitvoerbaarheid	45
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.1	Omgevingsdialoog	46
7.2	Vooroverleg	46
7.3	Zienswijzen	46
	Bijlage 1 Bodemonderzoek	48
	Bijlage 2 Stikstofdepositieberekening	49
	Bijlage 3 Quickscan Wet natuurbescherming	50
	Bijlage 4 Aanvullend soortenonderzoek	51
	Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	52
	Bijlage 6 Rapport externe veiligheidsrisico's N638	53
	Bijlage 7 Standaard advies brandweer en groepsrisico	54
	Bijlage 8 Vooroverlegreacties	55
	Bijlage 9 Nota van Zienswijzen	56



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Klein Zundertseweg 15 t/m 19 in Klein Zundert zijn momenteel een bakkerij en drie woningen gevestigd. De planlocatie bestaat momenteel uit een bakkerij en drie woningen. De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel van Klein Zundertseweg 15 t/m 19 een totaal van 13 appartementen, een parkeerkelder en een commerciële functie ruimte voor het verkooppunt van de bakkerij te realiseren. Per brief d.d. 11 november 2021 is door de gemeente aangegeven dat in principe de bereidheid bestaat om mee te werken aan de realisatie van dit plan.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan “Kern Klein Zundert”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 september 2011. De gronden hebben de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’ en ‘Gemengd’ (met de aanduiding ‘detailhandel’ en ‘Wonen’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is woningvermeerdering niet toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Tevens vigeert ook het plan “paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen”.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom, ten zuiden van dorpscentrum Klein-Zundert. De locatie heeft een oppervlakte van circa 1.500 m² en staat kadastraal bekend als gemeente Zundert, sectie b, perceelnummers 2438, 2439, 4246, 4285. Het plangebied grenst zowel aan de Klein Zundertseweg als de Burgemeester Kievietsla. Op de hoek van deze twee straten is de ruimte ingericht als openbare groenvoorziening. De ligging en begrenzing is nader aangegeven in figuur 1.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto omgeving Klein Zundert met rood omkaderd het plangebied. Bron: ruimtelijkplannen.nl, 2022

1.3 Vigerend Bestemmingsplan

Toetsingskader

Op basis van het bestemmingsplan 'Kern Klein Zundert', zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groen, parkeervoorzieningen, paden. De met 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', horecabedrijven, kantoren en wonen op de verdieping(en) en de bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. De met 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. De huidige bestemmingen zijn weergegeven in figuur 2. Ten slotte vigeert ook het plan "paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen".



Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplannen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022

Beoordeling

Binnen de bestemming 'Wonen' is woningvermeerdering door het splitsen van het hoofdgebouw in meerdere woningen niet toegestaan. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan en het wonen op de verdieping. De realisatie van 13 appartementen, een parkeerkelder en een verkooppunt voor de bakkerij in één hoofdgebouw is niet mogelijk binnen deze bestemmingen. Het onderhavige bestemmingsplan 'Klein Zundertseweg 15 t/m 19' voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling ter realisatie van het initiatief.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven en wordt ingegaan op de aspecten parkeren en verkeer.

2.2 Beschrijving huidige situatie

De bebouwing op de locatie bestaat uit een bouwlaag met kap. Binnen het plangebied zijn drie woningen gesitueerd. Op nummer 15 wordt enkel gewoond. Op nummer 17 bevindt zich een bakkerij met een bovenwoning. Op nummer 19 bevindt zich een woning met op het achtererf bedrijfsbebouwing met een dienstverlenende functie. De bestaande situatie is weergegeven op de luchtfoto in figuur 3.



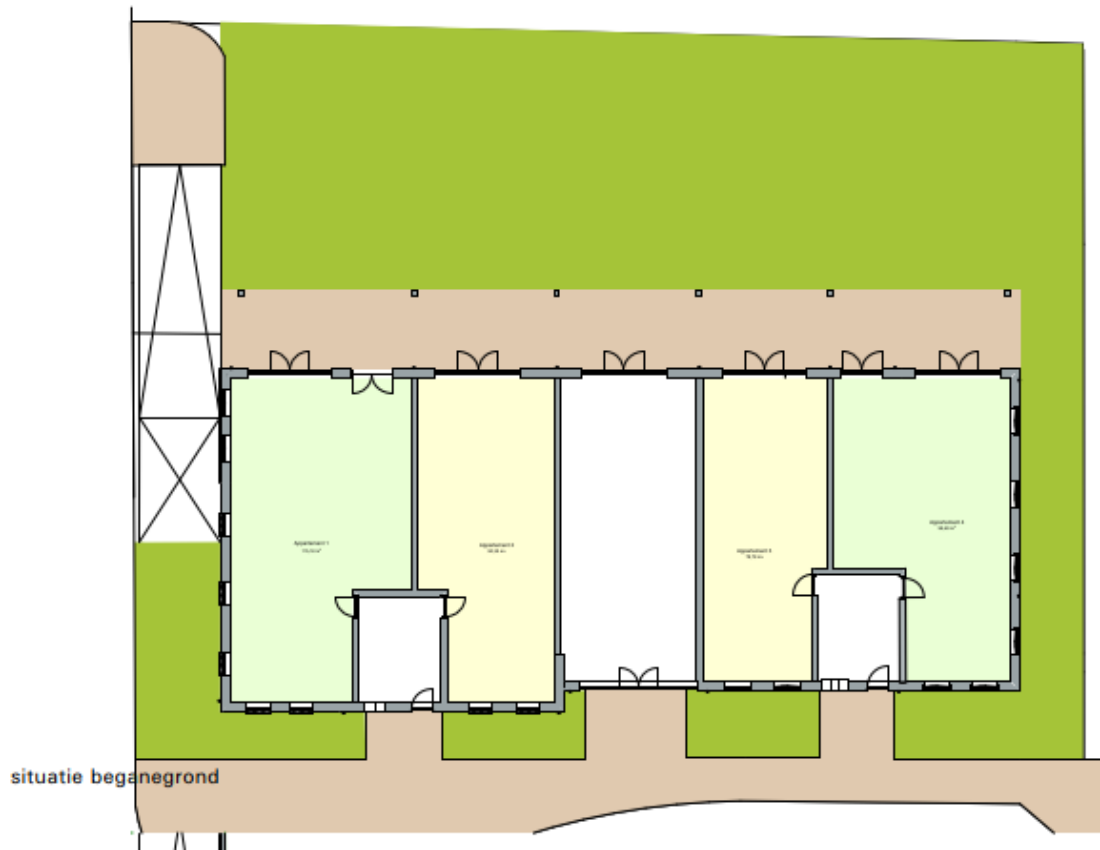
Figuur 3 Uitsnede luchtfoto locatie plangebied

2.3 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om één nieuwe bouwmassa te realiseren, bestaande uit twee bouwlagen met kap én een parkeerkelder. Binnen het gebouw worden 13 appartementen en een bakkerij van 100 m² gerealiseerd. De appartementen variëren in grootte van 70 m² tot 115 m². Het behouden van een verkooppunt voor de bakkerij



(detailhandel) in een kleine kern als Klein Zundert is belangrijk voor de leefbaarheid van het centrum. Het planvoornemen is weergegeven in figuur 4 en 5. Een ontwerp voor de tuinen voor de appartementen op de begane grond wordt ten tijde van een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen verkend.



Figuur 4: Plattegrond begane grond planvoornemen



Figuur 5: Vooraanzicht planvoornemen



2.4 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Nota Parkeernormen

Door de gemeente Zundert zijn in de ‘Nota parkeernormen 2020’ d.d. 3 december 2020 parkeernormen gesteld waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de destijds geldende publicatie van het CROW. In overeenstemming met de CROW normen wordt Zundert getypeerd als weinig stedelijk. Het plangebied ligt in het centrum van Klein Zundert. Binnen de Nota Parkeernormen is ervoor gekozen om twee zones op te nemen, namelijk centrum en overig gebied. Binnen het overig gebied worden de normen voor ‘rest bebouwde kom’ uit de CROW normen gebruikt. Onderliggend plangebied wordt getypeerd als overig gebied. Voor wonen gelden de parkeernormen weergegeven in figuur 6.

Wonen			
	eenheid	centrum	rest bebouwde kom
Koop, huis, vrijstaand	per woning	1,8 (2,2)	2,3 (2,7)
Koop, huis, twee-onder-een-kap	per woning	1,7 (2,1)	2,2 (2,6)
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	1,5 (1,9)	2,0 (2,4)
Koop, appartement, duur	per woning	1,6 (2,0)	2,1 (2,5)
Koop, appartement, midden	per woning	1,4 (1,8)	1,9 (2,3)
Koop, appartement, goedkoop	per woning	1,3 (1,7)	1,6 (2,0)
Huur, huis, vrije sector	per woning	1,5 (1,9)	2,0 (2,4)
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,3 (1,7)	1,6 (2,0)
Huur, appartement, duur	per woning	1,4 (1,8)	1,9 (2,3)
Huur, appartement, (incl. sociale huur)	per woning	1,1 (1,5)	1,4 (1,8)
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	per kamer	0,55 (0,6)	0,7 (0,8)
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	per kamer	0,25 (0,3)	0,25 (0,3)
Aanleunwoning, serviceflat	per woning	1,05 (1,3)	1,2 (1,4)
Kleine eenpersoonswoning (tiny house;)	per woning	0,55 (0,6)	0,7 (0,8)

Figuur 6: parkeernormen woonfuncties ‘Nota parkeernormen 2020’

Bij nieuwe ontwikkelingen gaat de gemeente uit van het gemiddelde kencijfer. Om te voorkomen dat er in de toekomst sprake is van een parkeertekort en parkeerplaatsen worden aangelegd ten koste van groen, dient ruimte gereserveerd te worden voor de aanleg van aanvullende parkeerplaatsen.

Beoordeling

Parkeerbalans

De 13 appartementen worden aangeduid als middeldure (7) en dure (6) koopappartementen. Hiervoor geldt in het overig gebied een parkeernorm van 1,9 en 2,1. Binnen de nota parkeernormen wordt de bakkerij getypeerd als een deel van het buurt- dorpscentrum. Hiervoor geldt een parkeernorm van 4,0 per 100 m² BVO. Een bakkerij wordt binnen de ‘Nota parkeernormen 2020’ getypeerd als buurt- en dorpscentrum waarvoor een parkeernorm van 4,0 geldt per 100 m². Uitgaande van het bouwontwerp heeft de bakkerij dezelfde omvang als de



appartementen op de begane grond. Hierdoor kan voor de bakkerij een maximum BVO van 100 m² worden aangehouden. Onderstaand is de parkeerbalans opgenomen. Uit de parkeerbalans blijkt een parkeerbehoefte 30 parkeerplaatsen.

Tabel 1: parkeerbalans op basis van 'Nota parkeernormen 2020' van de gemeente Zundert

Parkeerbalans			
Functie	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Koop, appartement, duur	6	2,1	12,6
Koop, appartement, midden	7	1,9	13,3
Bakkerij (buurt- en dorpscentrum)	100 m ² bvo	4 pp per 100 m ² bvo	4,0
Totaal: 13 appartementen en een bakkerij			29,9

Verdisconteren oorspronkelijke situatie

Bij functiewijziging wordt rekening gehouden met de normatieve parkeerbehoefte van de oorspronkelijke situatie. Het uitgangspunt hierbij is dat de parkeerbehoefte van het laatste legale gebruik van de oorspronkelijke situatie - voor zover die parkeerbehoefte werd gefaciliteerd in het openbare parkeerareaal - in mindering wordt gebracht bij de te berekenen parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie.

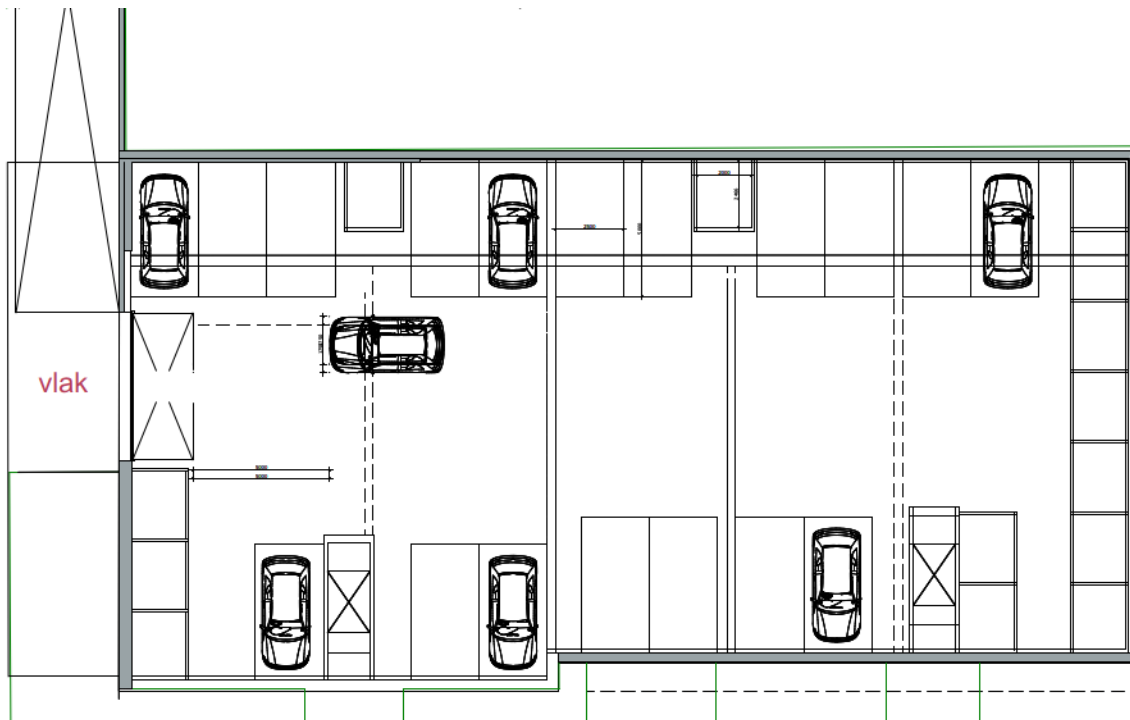
Op dit moment bevinden zich binnen het plangebied 3 woningen, waarvan één vrijstaand en twee twee-onder-een-kap woningen, een bakkerij én een bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief) van ongeveer 200 m². Voor de drie woningen geldt tezamen een parkeerbehoefte van 6,7 pp. Voor de bakkerij van 100 m² is de parkeerbehoefte 4 pp en voor een bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief van 200 m² is de parkeerbehoefte 2,1 pp. De parkeerbehoefte in de bestaande situatie bedraagt opgeteld 12,8 pp.

Er zijn voor deze parkeerbehoefte twee opritten aanwezig, één oprit bij nr. 17 en één oprit bij nr. 19. Daar kunnen volgens de normering in tabel 2 van de Nota parkeernormen 2020, 2 auto's parkeren. Dat wil zeggen dat 10,8 van de parkeerbehoefte plaatsvond / werd gefaciliteerd in het openbare parkeerareaal.

De parkeerbehoefte bedraagt derhalve **20 parkeerplaatsen**. Dat aantal wordt berekend door de nieuwe parkeerbehoefte (29,9 pp) met de bestaande parkeerbehoefte die in de openbare ruimte werd opgelost (10,8 pp) in mindering te brengen (19,1 pp). Er dient naar boven te worden afgerond.

Realisatie parkeerplaatsen

Aan de straat worden **5 parkeerplaatsen** gerealiseerd, daar er nu 3 aanwezig zijn. De realisatie van 2 extra openbare parkeerplaatsen is mogelijk, omdat de opritten naar nr. 17 en 19 verdwijnen. Met de beoogde ontwikkeling wordt er onder de appartementen een parkeergarage gerealiseerd met **18 parkeerplaatsen**. Het initiatief voorziet in zijn totaliteit in **23 parkeerplaatsen**.



Figuur 7: plattegrond parkeerkelder planvoornemen

Parkeren bezoekers

Bij grootschalige woningbouwontwikkelingen (vanaf tien woningen) moeten de bezoekersparkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn en mogen deze zich niet in een afgesloten parkeervoorziening bevinden.

De behoefte aan bezoekersparkeerplaatsen voor de 13 woningen bedraagt $(13 \times 0,3 =) 3,9$ pp. De behoefte aan bezoekersparkeerplaatsen voor de bakker bedraagt $70\% = 2,8$ pp.

In totaal is er een behoefte aan 7 openbare parkeerplaatsen, daar er slechts 5 worden gerealiseerd. Na toepassen van dubbelgebruik (zie daarvoor de tabel 'aanwezigheidspercentages' uit de Nota parkeernormen) blijken bezoekers van de bakkerij (detailhandel) vooral in de ochtend en middaguren komen en bezoekers van woningen vooral in de avonduren. Overdag kunnen de bezoekers van de bakkerij gebruik maken van de parkeerplaatsen en avonds kunnen de bewoners van de appartementen hiervan gebruik maken.

Reserve parkeerplaatsen

Indien in de praktijk blijkt dat onverhoopt toch onvoldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, dient een marge te worden ingebouwd door het aanleggen van reserveparkeerplaatsen. In de groenstrook op de hoek van de Klein Zundertseweg en de Burgemeester Kievitslaan is ruimte voor de (eventuele) realisatie van 4 extra parkeerplaatsen. Dit geeft een ruime marge van 20% bovenop de parkeerbehoefte.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeernorm zoals gesteld in de 'Nota parkeernormen 2020' van de gemeente Zundert. Het aantal bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte is na toepassing van dubbelgebruik ook voldoende.



2.5 Verkeersgeneratie

Toetsingskader

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is, op basis van de 'Nota parkeernormen 2020' van de gemeente Zundert, gelegen in het overig gebied (CROW-norm 'rest bebouwde kom) en Zundert is te typeren als weinig stedelijk. In het plan komen 13 nieuwe dure koopappartementen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een gemiddelde norm. Uit de volgende tabel blijkt een toename van 113 verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwbouw.

Beoordeling

Het plangebied wordt direct aangesloten op de Klein Zundertseweg en de Burgemeester Kievitslaan. De ingang van de parkeergarage ligt aan de Burgemeester Kievitslaan. Aangenomen kan worden dat deze bestaande wegen het aantal vervoersbewegingen kan verwerken. Een dergelijk toename van 113 vervoerbewegingen per etmaal belemmert de afwikkeling van het verkeer niet.

Tabel 2: Verkeersgeneratie op basis CROW

Verkeersgeneratie			
Nieuwe functie	Aantal	Norm	Aantal vervoersbewegingen
Koop, appartement, duur	6	7,4	96,2
Koop, appartement, midden	7	6,0	42,0
Bestaande functie (in mindering te brengen)			
Woning vrijstaand	1	8,2	8,2
Woning twee-onder-een-kap	2	7,8	7,8
bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief)	200 m ²	4,8	9,6
Totaal: 13 nieuwe appartementen			112,6

Conclusie

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een toename van het aantal vervoersbewegingen. Echter, de toename is dermate gering dat de huidige wegen het verkeer kunnen afwikkelen. Hiermee vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavige plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de



besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied niet gelegen binnen een aanduiding. Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van het Barro en het Rarro.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRVs) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- A. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- B. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- C. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- D. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- E. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?



Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Onderhavig ruimtelijk besluit voorziet ter plaatse van het plangebied in de realisatie van 13 nieuwe appartementen en een commerciële ruimte/verkooppunt bakkerij en is aan te merken als één woningbouwlocatie. Derhalve is deze ontwikkeling als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied kent thans, de bestemmingen 'Wonen', 'Gemengd', en 'Tuin'. Burgerbewoning is toegestaan. Het onderhavig ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 13 nieuwe appartementen en een commerciële ruimte/verkooppunt bakkerij mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

De meest recente provinciale woningbouwprognose 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' laat voor de gemeente Zundert een groei van de woningvoorraad zien van 9.470 in 2020 naar 9.945 in 2040 (stijging van 5,0%). De demografische trend die aan deze woningbehoefte ten grondslag ligt is in deze periode hoofdzakelijk een stijging van het aantal huishoudens van 9.635 naar 9.800, met name vanwege huishoudensverdunding. Voor huishoudens uitgesplitst naar type en leeftijd zit hierbij de grootste stijging bij senioren. Zowel kwantitatief als kwalitatief wordt met onderhavig initiatief voorzien in deze woningbehoefte.

De speerpunten uit de 'Woonvisie Zundert 2021-2025' zijn onder andere gericht op voldoende betaalbaar aanbod (voor starters), doorstromingsmogelijkheden voor ouderen, levensloopgeschiktheid en verduurzaming. De keuze voor deze thema's komt voort uit de trends op de woningmarkt, waaronder de dubbele vergrijzing en tegelijkertijd nog een toename van het aantal huishoudens in Zundert, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, met name voor starters, en langer en vaker zelfstandig wonen met zorg, waardoor een toenemende behoefte ontstaat naar woningen die hiervoor geschikt zijn. Per saldo is er in de gemeente Zundert tot en met 2028 behoefte aan toevoeging van circa 90 grondgebonden koopwoningen en 210 levensloopbestendige woningen in het



koopsegment. Daarbij geldt dat de leefbaarheid in de kleine kernen bijzondere aandacht krijgt van de gemeente, wat betekent dat in alle kernen het realiseren van woningbouw mogelijk moet zijn. Gelet op zowel de kwantitatieve behoefte als de kwalitatieve behoefte aan starterswoningen en seniorenwoningen in het koopsegment, kan worden gesteld dat onderhavig initiatief passend is binnen de doelstellingen van de woonvisie van de gemeente Zundert.

Aansluitend hierop blijkt uit de 'Structuurvisie Klein Zundert 2025' van de gemeente Zundert dat er behoefte is nieuwe woningen voor inwoners van Klein Zundert die een volgende stap willen maken zoals starters, terugkeerders en vestigers. Met de beoogde ontwikkeling wordt er gezorgd voor nieuwe woningen en voor een verbetering van de doorstroming. Hoewel de nieuwe appartementen misschien niet geschikt zijn voor starters zorgt het mogelijk wel voor doorstroming op de woningmarkt. Voor de komende jaren moet ruimte worden gereserveerd voor circa 80 woningen. Daarnaast krijgen in geval van woningbouw inbreidingslocaties voorrang boven uitbreidingslocaties. Met onderhavig plan wordt aan elk van deze opgaven uit de 'Structuurvisie Klein Zundert 2025' voldaan en kan concluderend gesteld worden dat er sprake is van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling.

Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied ligt in de kern van Klein Zundert en ligt aan de historische ontsluitingsweg Klein Zundertseweg en is reeds omringd door bestaande stedelijke functies. Gelet daarop is onderhavig plangebied gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van gemeente Zundert en hiermee hoeft de ladder niet verder doorlopen te worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en is realiseerbaar binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze



onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 13 koopappartementen en een verkooppunt voor de bakkerij, waardoor ingespeeld wordt op de regionale en lokale woningbehoefte. Binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat de ontwikkeling gerealiseerd wordt binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Het planvoornemen past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

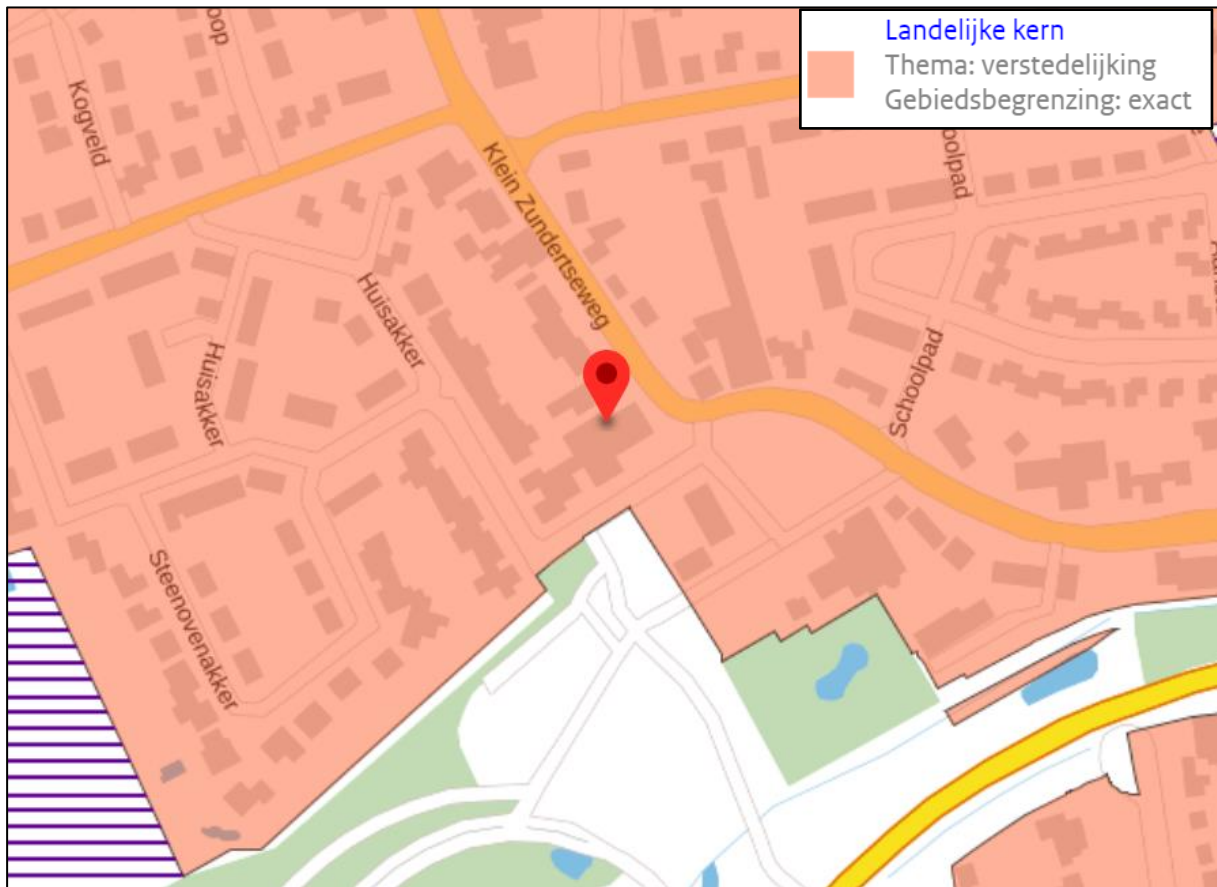
Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend besluitgebied is binnen de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet invulling worden gegeven aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.5 t/m 3.8 Iov. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



Figuur 8: Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is aangeduid met rode aanwijzer. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021

3.3.1.1 Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

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

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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



Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het toevoegen van 13 appartementen en een verkooppunt voor een bakkerij in bestaand stedelijk gebied van Klein Zundert. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Volgens de meest recente provinciale woningbouwprognoses 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' telde Noord-Brabant in september 2020 een woningvoorraad van 1.140.635 woningen. De woningvoorraad blijft tot aan het einde van de prognose (2050) groeien, al is de groei in landelijke gebieden minder sterk. De demografische trends en de betekenis hiervan voor de woningbehoefte in gemeente Halderberge worden nader toegelicht in paragraaf 3.4.2.

Uitgangspunt van de Brabantse Agenda Wonen (2017) is ruim baan te geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Na 2017 worden jaarlijks regionale afspraken gemaakt via een regionaal perspectief op wonen en woningbouw. De meeste recente verslaglegging van regionale afspraken is gedaan in de 'Voortgangsrapportage 2020/2021' van de Brabantse Agenda Wonen (25 mei 2021). In deze verslaglegging wordt nogmaals benadrukt dat de provincie ontwikkeling van nieuwe woningen in binnenstedelijke locaties verkiest boven landelijke uitbreiding. Het planaanbod op inbreidingslocaties neemt toe in heel Brabant en hangt samen met de sterk toegenomen aandacht voor gebieds- en transformatieopgaven binnen bestaande steden en dorpen.

Deze ontwikkeling is in lijn met het fundament van de Brabantse Agenda Wonen, waarin het 'accent op duurzame verstedelijking' is en als richtinggevend kernpunt is opgenomen "focus op inbreiding en transformatie, grootschalige uitbreidingen beperken tot een aantal specifiek aangewezen en regionaal afgestemde locaties en ruimte voor gemeenten om de randen van het bestaand stedelijk gebied kwalitatief en duurzaam af te ronden". (Voortgangsrapportage 2020/2021, p. 36). In de voortgangsrapportage staat dat enkel woningbouwplannen op uitbreidingslocaties om regionale afstemming vragen.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van akkerland binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden in artikel 3.42 lov.

3.3.1.2 Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Toetsingskader

De provincie Noord-Brabant wil niet slechts sectoraal of eendimensionaal kijken. Ze wil zowel zichtbare als minder zichtbare effecten van ons handelen meenemen. De provincie wil dat een ontwikkeling bijdraagt aan 'people, planet en profit'. Daarom wil de provincie bij realisatie van een goede omgevingskwaliteit diep, rond en breed kijken:

- Diep (de gelaagdheid): kijk niet alleen naar zichtbare effecten, maar ook naar minder zichtbare lagen, zoals wat onder de grond zit en de wisselwerking tussen de lagen. Het is een samenhangend systeem waarin het maken van slimme combinaties de oplossing biedt. De sociale en technologische innovaties gaan zo snel dat de tijd een belangrijke factor is om een strategie te bepalen. Iets wat nu niet slim is om te doen, kan dat in de toekomst wel zijn. De gelaagdheid komt terug in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening.



- Rond: kijk niet sectoraal en stel de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit. Rond kijken komt terug in artikel 3.8 van de Interim omgevingsverordening (meerwaardecreatie);
- Breed: ga voor grote betrokkenheid en brede participatie van belanghebbende partijen zoals organisaties, Brabanders en bedrijven met visies, meningen, wensen, ideeën en belangen. De verordening heeft geen toetsingsartikel opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk namelijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier dus. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen.

Deze manier van denken sluit aan bij de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2). In artikel 3.5 is opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (3.6);
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (3.7);
- c. meerwaardecreatie (3.8);
- d. participatie van belanghebbende partijen (breed kijken).

Artikel 3.6 - Zorgvuldig ruimtegebruik

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7 - Toepassing van de lagenbenadering (diep kijken)

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.



Artikel 3.8 – Meerwaardecreatie (rond kijken)

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Artikel 3.6 - Zorgvuldig ruimtegebruik

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In onderhavig initiatief zal sprake zijn van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig ontwikkeling vindt daarmee aldus niet plaats buiten bestaand stedelijk gebied.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst en voldaan;
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Artikel 3.7 - Toepassing van de lagenbenadering (diep kijken)

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op deze effecten;
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief heeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Voor het overige heeft het initiatief geen effect op een natuurnetwerk en het energienetwerk. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2 en de effecten op de waterhuishouding worden beschreven in paragraaf 4.3;
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Artikel 3.8 – Meerwaardecreatie (rond kijken)

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Met onderhavig initiatief wordt invulling gegeven aan een evenwichtige kwaliteitsverbetering op meerdere manieren:

- opwaardering van de woningvoorraad in Klein Zundert door nieuwbouw van de appartementen (people);
- Bijdragen aan woningbouwtekorten (people);
- In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden (planet);
- De grondwaarde neemt toe ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen (profit);
- Er wordt ruimte gecreëerd voor het verkooppunt van de bakkerij. Het behouden van de winkelruimte is belangrijk voor de leefbaarheid van het centrum (people)
- met een duurzaam en passend bouwontwerp wordt een positieve bijdrage geleverd op dit aspect (planet);
- er wordt ontwikkeld binnen bestaand stedelijk gebied, er worden geen agrarische gronden en/of natuurgroonden aangewend (planet).

Participatie van belanghebbende partijen (breed kijken)

Het gemeentelijke - en provinciale belang om verstening in het buitengebied te voorkomen wordt behartigd met dit plan op een agrarisch perceel binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Gedurende het bestemmingsplan traject wordt vanzelfsprekend uitgebreid dialoog gevoerd met de provincie, gemeente, adviseurs in duurzame



ontwikkeling en omwonenden en zijn de diverse visies, meningen, wensen, ideeën en belangen afgewogen. Het optimale resultaat van de dialoog zal neerdalen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Klein Zundert 2025

Toetsingskader

De gemeente Zundert heeft op 17 november 2015 de 'Structuurvisie Klein Zundert 2025' vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Klein Zundert tot 2025. In 2025 wil Klein Zundert zich profileren als een krachtige woonkern door woningbouw uit te breiden aan de randen waarbij aandacht wordt gehouden voor de kwaliteit van het buitengebied. De structuurvisie verdeelt Klein Zundert in vier opgavegebieden, waar naast de weergave van de huidige situatie en de belangrijkste opgaven de aparte toekomstbeelden voor worden geschetst, die tezamen met de aanduidingen en beleidsthema's de integrale visie vormen.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het opgavegebied 1 'Bebouwing aan historische wegen'. Tot dit opgavegebied behoren de woongebieden binnen het stedelijk gebied in het centrum van Klein Zundert, hoofdzakelijk gelegen aan de Klein Zundertseweg. Vanuit het streven naar duurzaam en zuinig ruimtegebruik is de woningbouwopgave in het betreffende gebied gericht op benutting van de potenties van de inbreidingslocaties door hier (woningbouw)ontwikkelingen te realiseren. Ook bestaat voor de woongebieden de opgave om het dorps-, groene karakter en de eigen identiteit van Klein Zundert te behouden, waarbij (her)ontwikkeling en transformatie van een locatie tot kwaliteitsverbetering voor de omgeving kan leiden. Met onderhavige planontwikkeling wordt met de inpassing van nieuwe appartementen en een verkooppunt voor de bakkerij binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van Klein Zundert invulling gegeven aan de visie van de gemeente Zundert op het gebied van woningbouw op inbreidingslocaties binnen het bestaande stedelijk gebied.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie Klein Zundert.

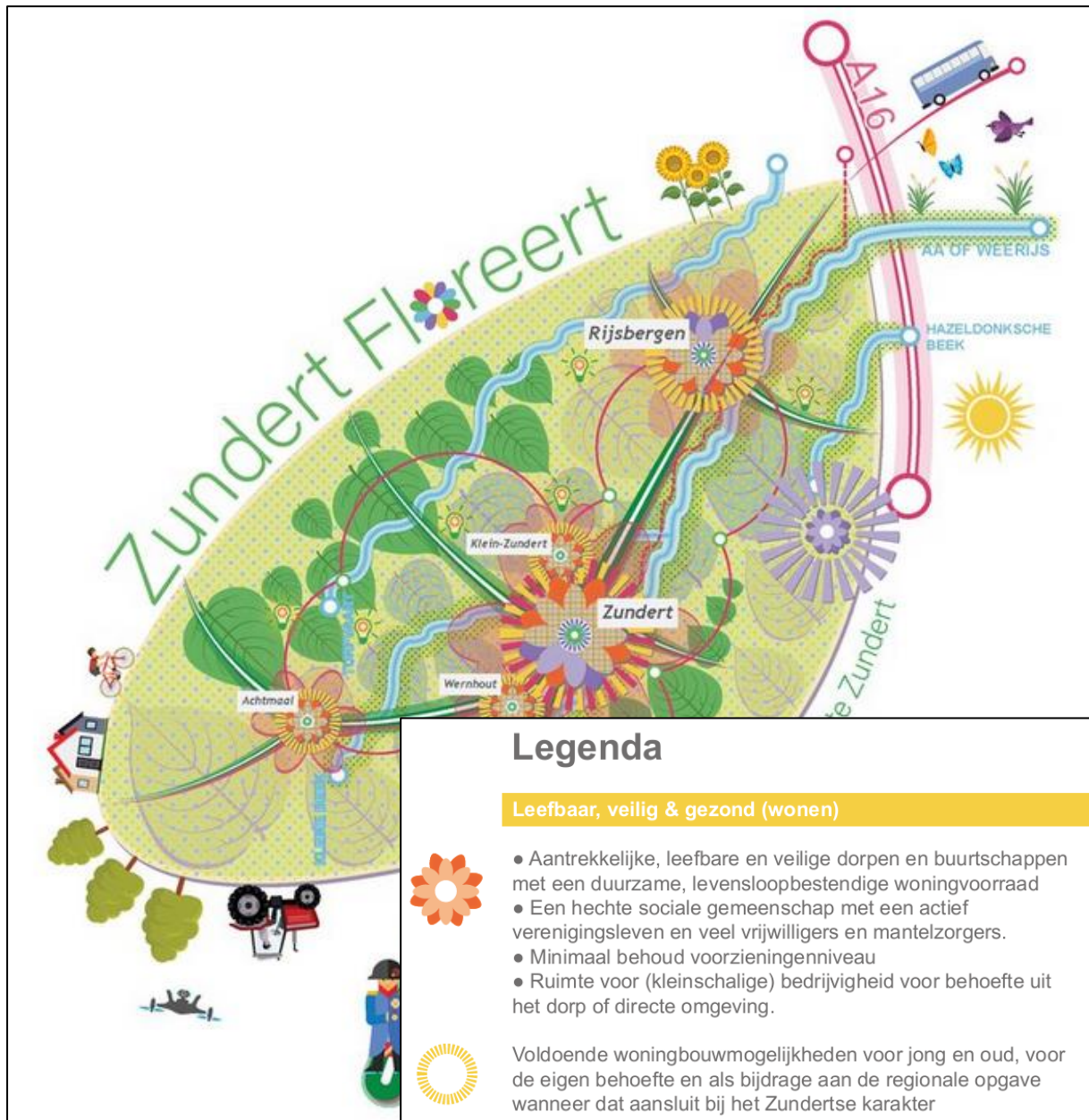
Omgevingsvisie Zundert 2022

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie staat, op hoofdlijnen, welke kant de gemeente Zundert op wil. Aan de hand van thema's, zoals leefbaarheid, economie, bereikbaarheid, duurzaamheid en deelgebieden, zoals de opgave per dorpskern, voor bedrijventerreinen en het buitengebied.

De grootste opgaven voor Klein Zundert zijn onder andere:

- Voldoende woningen voor senioren en starters;
- Levensloopbestendig maken van bestaande woningen en de woon- en leefomgeving met de inzet van technische mogelijkheden;
- Behoud en waar mogelijk versterken van de voorzieningen;
- Mooie afronding van de dorpsrand;
- Behoud onderlinge binding en dorpsgevoel;
- Werken aan verkeersveilig buitengebied.



Figuur 9: Visiekaart Omgevingsvisie Zundert met in de legenda de doelstellingen voor het plangebied

Beoordeling

Met het planvoornemen worden levensloopbestendige appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad en de bestaande bakkerij wordt behouden (als winkelverkooppunt).

Conclusie

Het plan past binnen de Omgevingsvisie Zundert 2022.



Woonvisie Zundert 2021-2025

Toetsingskader

De 'Woonvisie Zundert 2021-2025' is een uitwerking van het resultaat van het woningbehoefteonderzoek uit 2019. Om in de woonbehoefte te voorzien wordt een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad van belang geacht. De speerpunten binnen de woonvisie zijn onder andere gericht op voldoende betaalbaar aanbod (voor starters), doorstromingsmogelijkheden voor ouderen, levensloopgeschiktheid en verduurzaming. De keuze voor deze thema's komt voort uit de trends op de woningmarkt, waaronder de dubbele vergrijzing en tegelijkertijd nog een toename van het aantal huishoudens in Zundert, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, met name voor starters, en langer en vaker zelfstandig wonen met zorg, waardoor een toenemende behoefte ontstaat naar woningen die hiervoor geschikt zijn. Per saldo is er in de gemeente Zundert tot en met 2028 behoefte aan toevoeging van circa 90 grondgebonden koopwoningen en 210 levensloopbestendige woningen in het koopsegment. Daarbij geldt dat de leefbaarheid in de kleine kernen bijzondere aandacht krijgt van de gemeente, wat betekent dat in alle kernen het realiseren van woningbouw mogelijk moet zijn.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief voorziet in 13 appartementen en draagt daarmee kwantitatief bij aan de invulling van de woningbouwopgave in de gemeente Zundert voor de komende jaren. De keuze voor middeldure en dure appartementen in het centrum van een kleine kern biedt mogelijkheden voor ouderen en starters. Het behouden van een winkelruimte in een kleine kern als Klein Zundert is belangrijk voor de leefbaarheid van het centrum. Met de realisatie van appartementen wordt voldoende voorzien in de behoeften van de bevolking als gevolg van vergrijzing.

Conclusie

Gelet op zowel de kwantitatieve behoefte als de kwalitatieve behoefte aan starterswoningen en seniorenwoningen in het koopsegment, kan worden gesteld dat onderhavig initiatief passend is binnen de doelstellingen van de woonvisie van de gemeente Zundert.

Welstandsnota Zundert 2014

Toetsingskader

De Welstandsnota Zundert vormt een belangrijke basis voor het streven naar een aantrekkelijke gebouwde omgeving. Ontwikkelingen hebben invloed op de kwaliteit van het beeld van de gebouwde en ongebouwde omgeving en moeten een positieve bijdrage leveren aan de openbare ruimte en het landschaps- en of dorpsbeeld.

De welstandsnota maakt de architectonische waarden van de bebouwde gebieden in Zundert duidelijk inzichtelijk; zowel de vormgeving, het materiaal- en kleurgebruik als de inpassing in de omgeving. Deze inzichten vormen de basis om alles wat in Zundert wordt gebouwd, verbouwd of aangebouwd, bij te laten dragen aan een aantrekkelijke en goed verzorgde omgeving. Dit resulteert weer in een verhoging van de economische waarde en de belevingswaarde van de bebouwing, wat ook het vestigingsklimaat versterkt.

Beoordeling

Binnen de welstandsnota zijn in deel II de gebiedsgerichte criteria en objectcriteria. Hierin zijn voor Klein Zundert ook criteria opgesteld. Het plangebied valt binnen de 'bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen. Voor de Klein Zundertseweg geldt dat het van belang is dat de aanwezige karakteristieke lintbebouwing en het gedifferentieerde gevelbeeld worden behouden. Tevens dient er extra aandacht besteed te worden aan de situering van de bebouwing op de kavel en de vormgeving van de erfafscheidingen. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving en waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te



worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

Het ontwerp van de te realiseren woning zal te zijner tijd worden getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied door de gemeente Zundert.

Conclusie

Het plan past binnen het gemeentelijk beleid zoals beschreven in de Welstandsnota Zundert.



4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Navolgend wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in januari en februari 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het rapport is toegevoegd als bijlage 1 van de toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten besproken.



Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat er wellicht gebruiksbeperkingen gelden voor de locatie. De verkregen resultaten geven formeel gezien aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

in de periode maart tot en met juni 2022 heeft Wematech een aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 1, vanaf pagina 98 van het document). Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de omvang van benzineverontreiniging in de grond en in het grondwater en in de omvang van de zinkverontreiniging in de grond. Op basis van de resultaten kan worden bepaald of er belemmeringen zijn dan wel saneringsmaatregelen nodig zijn voor de voorgenomen bouwplannen. Het veldwerk voor het nader onderzoek is uitgevoerd in maart en april 2022. Het veldwerk voor het aanvullend onderzoek is uitgevoerd in juni 2022.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat enige gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de onderzoekslocatie. Er mag niet in de aanwezige verontreinigingen worden gegraven zonder overleg en instemming met en van het bevoegd gezag Wet bodembescherming. De verkregen resultaten van de benzineverontreiniging geven formeel gezien aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de omvang van de verontreiniging op het perceel (verticale inkadering) en in de openbare weg (horizontaal en verticaal).

Geadviseerd wordt om bij de ontwikkeling van de locatie rekening te houden met de aangetroffen verontreinigingen en mogelijke verplichtingen tot aanvullend onderzoek en sanering. Initiatiefnemer treedt in overleg met de gemeente Zundert met betrekking tot de aanpak van de benzineverontreiniging.

Conclusie

In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van onderhavige locatie. Vanwege de huidige bodemkwaliteit is de functie wonen momenteel niet overal mogelijk. Een bodemsanering is daarom noodzakelijk. Na sanering van de zink- en benzineverontreiniging wordt de bodem geschikt bevonden voor het beoogde gebruik. Over de saneringskosten maken de initiatiefnemer en de gemeente Zundert concrete afspraken. De saneringskosten worden gedekt. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid Provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Regionale water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP) van 3 december 2021. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven. In het RWP wordt voor het thema water



en vitale bodem nadere uitwerking en invulling gegeven aan de Brabantse Omgevingsvisie. Het opgenomen beleid in dit RWP is een doorontwikkeling van het beleid zoals opgenomen in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 en kent een geldigheid vanaf 1 december 2021. Hierin is de overkoepelende ambitie vastgesteld om samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Om deze ambitie te bereiken zijn er 6 beleidskeuzes opgesteld:

- Beleidskeuze 1 - Water als drager voor een vitale regio
- Beleidskeuze 2 - Evenwicht in het water- en bodemsysteem
- Beleidskeuze 3 - We werken samen
- Beleidskeuze 4 - We werken duurzaam
- Beleidskeuze 5 - We werken veerkrachtig en vernieuwend
- Beleidskeuze 6 - We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;



- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloed gebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente Zundert is het Water en Rioleringsplan (2021-2025) van kracht. In de gemeente Zundert ligt een rioolstelsel met een waarde van 58 miljoen euro in de grond. In het waterbeheer merkt de gemeente Zundert tegenwoordig heel duidelijk dat het klimaat verandert. Hierdoor hebben we te maken met meer extremen in het weer dan vroeger: heftigere buien en langere perioden van droogte. Er zijn daarom extra maatregelen in het riool en in het hele watersysteem nodig om te zorgen dat er niet te veel schade veroorzaakt.

In het Water- en rioleringsplan van de gemeente Zundert is de eis opgenomen dat nieuwe projecten en nieuwe aansluitingen een waterberging van 40 mm regenwater op het eigen terrein beschikbaar hebben. Daar waar het technisch mogelijk is moet het overige regenwater oppervlakkig afgevoerd worden.

Beoordeling

Een ruimtelijke ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de waterhuishouding. Dit houdt in dat de waterafvoer uit het plangebied niet mag toenemen en de waterafvoer niet mag worden afgewenteld op andere gebieden. Vanwege het planvoornemen zal vermoedelijk geen sprake zijn van een verhardingstoename van meer dan 500 m² daar het plangebied reeds grotendeels is verhard. Volgens de eisen van waterschap Brabantse Delta behoeft in dat geval niet te worden voorzien in de aanleg en instandhouding van een retentievoorziening. Vanuit het gemeentelijke Water en Rioleringsplan (2021-2025) geldt een bergingsopgave van 40 mm per m² verhard oppervlak. Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 500 m² en de entree naar de garage ongeveer 100 m². Voor de rest Dat maakt de volgende formule:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = 600 \text{ (in m}^2\text{)} \times 0,04 = 24 \text{ m}^3$$

Binnen het achtererfgebied van ongeveer 450 m² is voldoende ruimte voor de realisatie van waterbergende voorzieningen voor infiltratie van de opgave van 24 kuub. Een concreet ontwerp wordt overlegd bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen.

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta volgt dat de locatie niet gelegen is binnen een attentiegebied, beschermd gebied waterhuishouding of het invloedsgebied Natura 2000.

Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en



historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

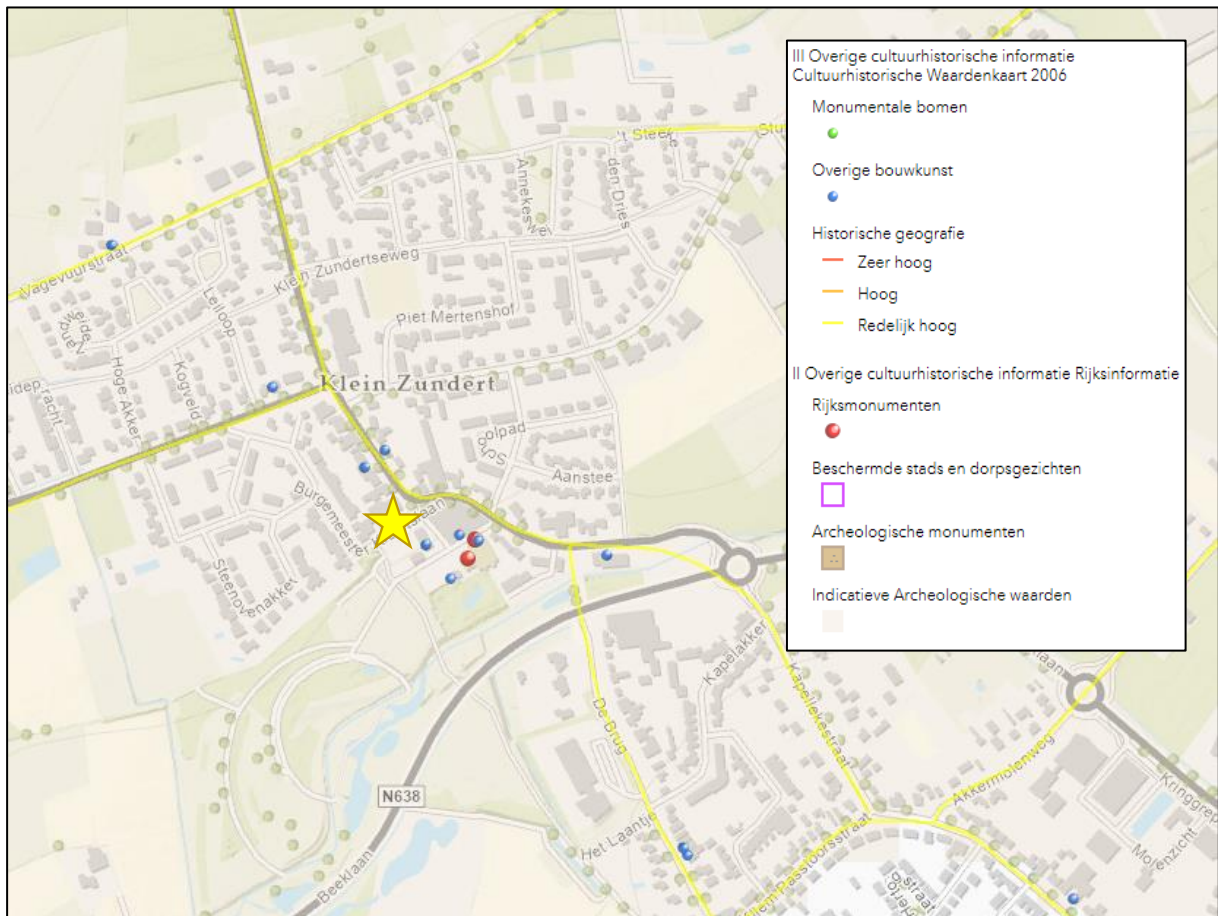
Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'Baronie'. Dit is de regio die zich uitstrekt vanaf Baarle-Nassau tot en met Raamsdonksveer en van Breda tot en met Zundert. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Er is een provinciale strategie opgesteld voor de volledige regio. Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief.

Daarnaast kent het plangebied met haar ligging aan de Klein Zundertseweg een lijnelement met historisch geografisch gezien een redelijk hoge waarde. Het betreft hier een historische ontsluitingsweg, welke door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet belemmerd en/of aangetast zal worden.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met gele ster.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

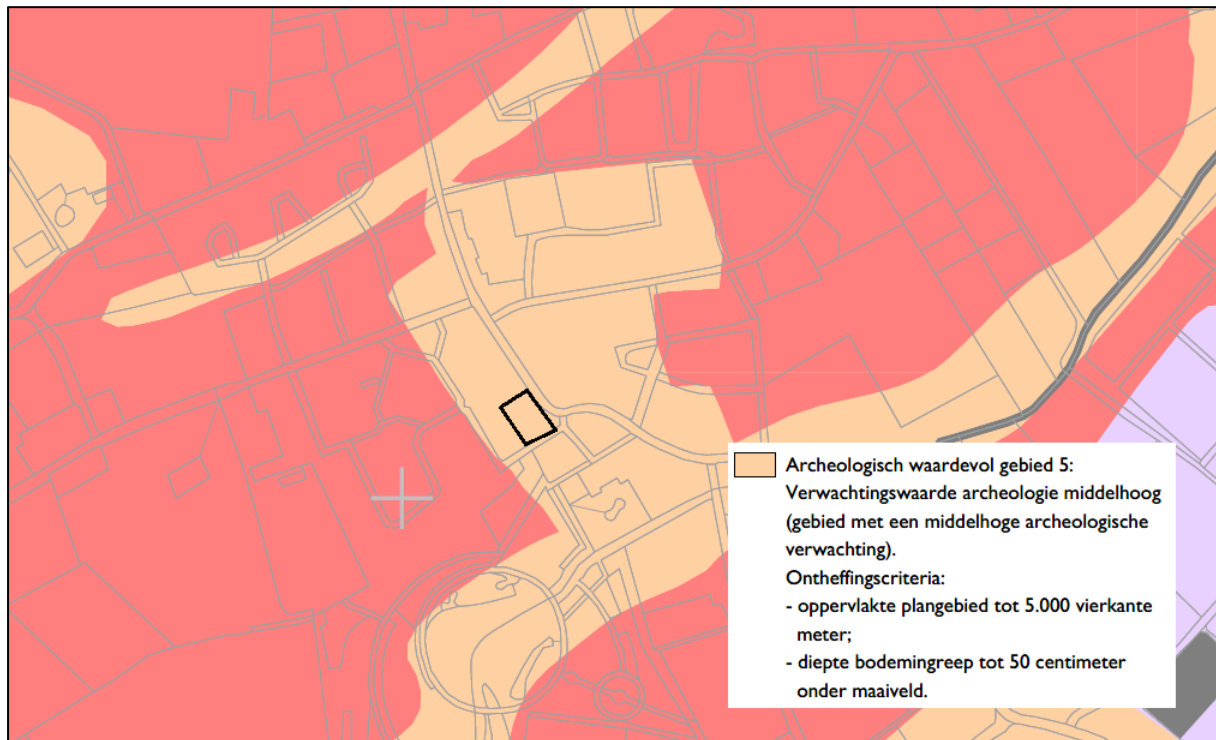
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft.

Naast de Erfgoedwet, blijft de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving in de toekomstige Omgevingswet geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten



waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.



Figuur 11: Uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Zundert

Beoordeling

De gemeente Zundert heeft in 2012 de Nota Archeologie en bijbehorende gemeentelijke archeologische beleidskaart en archeologieverordening vastgesteld. Hiermee worden in het ruimtelijk beleid waarborgen ingebouwd voor de omgang met het bodemarchief. Op de archeologische beleidskaart zijn verschillende beleidscategorieën opgenomen met bijbehorende vrijstellingsgrenzen. Hieruit blijkt dat het plangebied volledig is gelegen binnen archeologisch waardevol gebied met middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt een ontheffing criteria bij een oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante meter en een diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld. Het bouwplan heeft een oppervlakte van ongeveer 600 m². Archeologisch onderzoek is niet benodigd.

Conclusie

Een archeologisch onderzoek is niet benodigd op basis van de beleidsregels. Let wel: als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W. In dit geval kan het ook bij de gemeente.

4.6 Ecologie

Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen



geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld', bevindt zich op circa 6,3 kilometer afstand ten zuidwesten van de locatie. Dit betreft een gebied op Belgisch grondgebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Uit de Quicksan blijkt dat het gezien het planvoornemen en de daarbij vrijkomende verstorende effecten in de vorm van stikstofdepositie, licht- en geluidsoverlast niet aannemelijk is dat, gezien de afstand tot het natuurgebied, meetbare effecten te verwachten zijn. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zullen niet optreden bij de realisatie van het project.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 120 meter van het gebied 'Kleine beek', wat geldt als een ecologische verbindingszone binnen het Natuurnetwerk Brabant. Dit betreft een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn. Dit netwerk van verbindingszones mag niet door een ingreep worden aangetast. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant ter plaatse, zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Gelet op de geruime afstand van het plangebied tot de ecologische verbindingszone valt het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland en het Natuurnetwerk Brabant (NNB-gebieden). Derhalve is redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen ingreep in het plangebied enige invloed kan hebben op de kwaliteit van deze ecologische verbindingszone.

Uit de stikstofdepositieberekening van De Roever Omgevingsadvies (zie bijlage 2) blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (de Belgische Natura 2000-gebieden binnen een straal van 25 kilometer van het plangebied) niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de eisen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming.

Flora en fauna

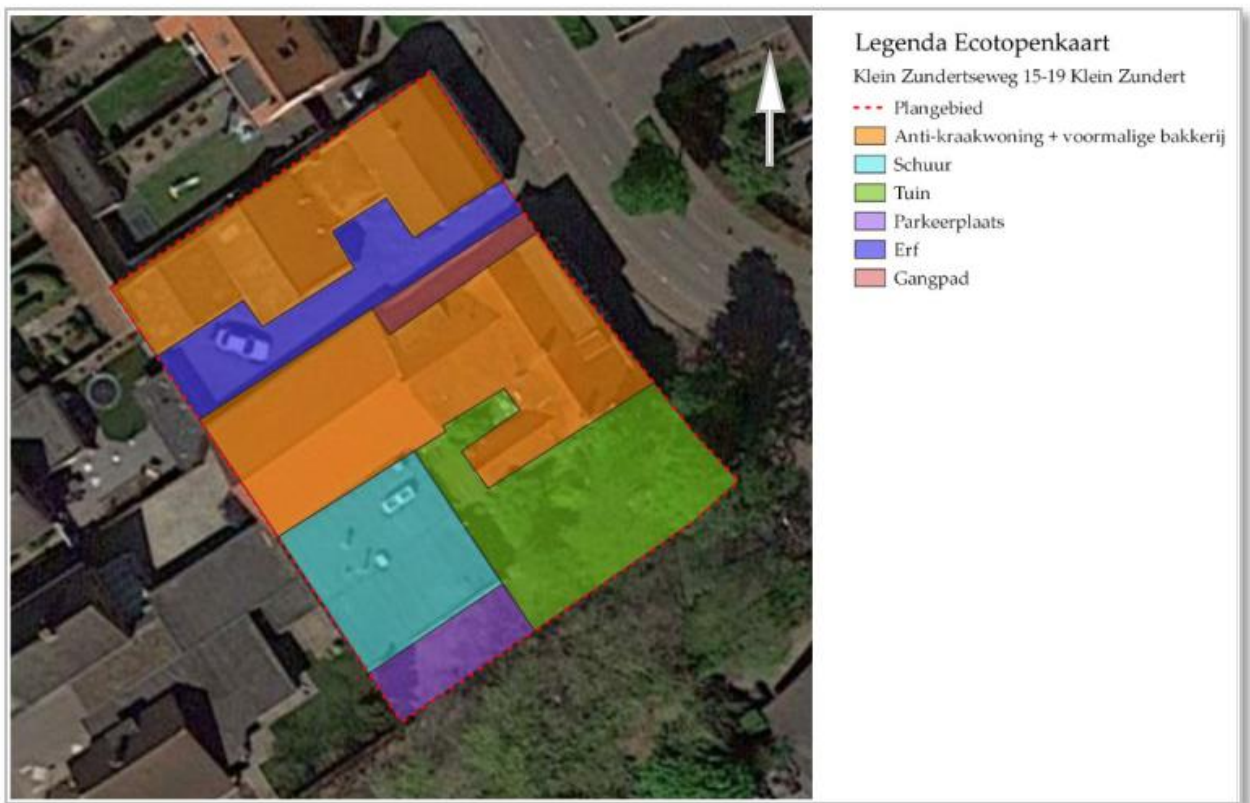
Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door Veldbiologische Werken is in maart 2021 een Quicksan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Rapportage daarvan is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Op navolgende afbeelding zijn de in kaart gebrachte ecotopen binnen en nabij het plangebied weergegeven.



Figuur 12: Ecotopenkaart plangebied

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden wet overtredend zijn voor

- Vleermuizen
- Gierzwaluw
- Huismus

Voor andere soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt t.a.v. de Wet natuurbescherming dan wel Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.



Voor vleermuizen, gierzwaluw en huismus is aanvullend onderzoek verricht door Veldbiologische Werken Rapportage daarvan is als bijlage 4 gevoegd bij deze toelichting. Broedvogelonderzoek en jaarrond vleermuizenonderzoek heeft aangetoond dat er geen verblijfsplaatsen zijn aangetroffen binnen het plangebied. Een ontheffing Wet natuurbescherming is niet benodigd.

Conclusie

Het initiatief leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. In het kader van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

Tabel 4: onderzoekszone wegen artikel 74 lid 1 Wet geluidhinder.

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalent geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.



Beoordeling

Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai bepaald. Rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage 5. Hierna worden de belangrijkste resultaten besproken.

Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat ten hoogste 44 dB berekend wordt ter plaatse van de nieuwe appartementen als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de N268. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierdoor niet overschreden, waardoor het aanvragen van hogere grenswaarden niet noodzakelijk is. Het woon- en leefklimaat in de appartementen is te kwalificeren als 'goed tot zeer goed'.

Conclusie

Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Ter plaatse van de appartementen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Bedrijf en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt getypeerd als "Een gebied met een **matige tot sterke functiemenging**. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarnaast gebieden die **direct langs de hoofdinfrastructuur** liggen." Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Klein Zundert en de functiemenging binnen het plangebied met de bakkerij kan gesteld worden dat het plangebied getypeerd kan worden als 'gemengd gebied'. Richtafstanden mogen derhalve met 1 stap verkleind worden.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van 13 appartementen, een parkeergarage en een verkooppunt voor de bakkerij mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de maximaal milieubelastende functies in een gemengd gebied bepaald. Het betreffen:

- Bakkerij 'Brood en Banket Joost Douenburg', Klein Zundertseweg 17 [detailhandel, 0 meter];
- Café Schuttershof, Klein Zundertseweg 38 [gemengde bestemming voor detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening, 0 meter];



- School 'Sint Antonius', Klein Zundertseweg 58 [maatschappelijke bestemming voor o.a. onderwijs 10 meter, en sporthallen 30 meter];
- Streetfoodbar Hoeve klein Zundert, Klein Zundersteweg 13 [gemengde bestemming voor detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening, 0 meter];
- St. Antonius kapel en Heilige Willibrorduskerk, Klein Zundertseweg 5 [maatschappelijk, bestemming voor religieuze doeleinden 10 meter, sporthallen ook toegestaan: 30 meter]

De bakkerij heeft de aanduiding 'detailhandel'. Volgens de VNG brochure geldt hiervoor een milieucategorie van 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. In gemengd gebied mag deze met 1 stap verkleind worden waardoor de bakkerij geen belemmering vormt binnen de beoogde ontwikkeling.

Voor café Schutterhof en streetfoodbar Hoeve klein Zundert geldt op grond van de planologische mogelijkheden [detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening] ook een milieucategorie van 1 en deze richtafstand mag in gemengd gebied ook verkleind worden tot 0 meter. Bovendien ligt het café Schutterhof op ca. 32 meter en de streetfoodbar op ca. 40 meter. De cafés vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor de maatschappelijke bestemming ter plaatse van school Sint Antonius geldt een maximale milieucategorie van 3.1 [sporthallen zijn ook toegestaan, deze zijn het meest belastend]. Deze mag in gemengd gebied terug worden gebracht tot 30 meter. De school ligt op 110 meter van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De St. Antonius kapel en de Heilige Willibrorduskerk aan de Klein Zundertseweg 5 met begraafplaats liggen op 60 meter van het plangebied. Er geldt een richtafstand van 30 meter voor de maximaal mogelijke functies aldaar (sporthal). Er wordt voldaan aan die richtafstand.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van appartementen, een parkeergarage en een bakker. De appartementen vormen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving omdat er voor appartementen geen milieubelasting wordt gerekend. De bakker heeft milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter dat verkleind mag worden tot 0 meter, waardoor ook deze geen belemmering vormt voor ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot milieuzonering een acceptabel woon- en leefklimaat verzekerd is. Onderhavig initiatief belemmert omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader Inrichtingen en externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).



In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risico signaleringskaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico gelegen is op een afstand van meer dan 1,5 km. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot een inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Toetsingskader Transport en externe veiligheid

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risico signaleringskaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van invloedsgebied van transportassen.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen 200 m van de Beeklaan (N638) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Inzicht in de externe veiligheidsrisico's is daarom gewenst. AVIV heeft in een notitie de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N638 inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 6).

AVIV concludeert dat het plaatsgebonden geen risico vormt voor de ontwikkeling. In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

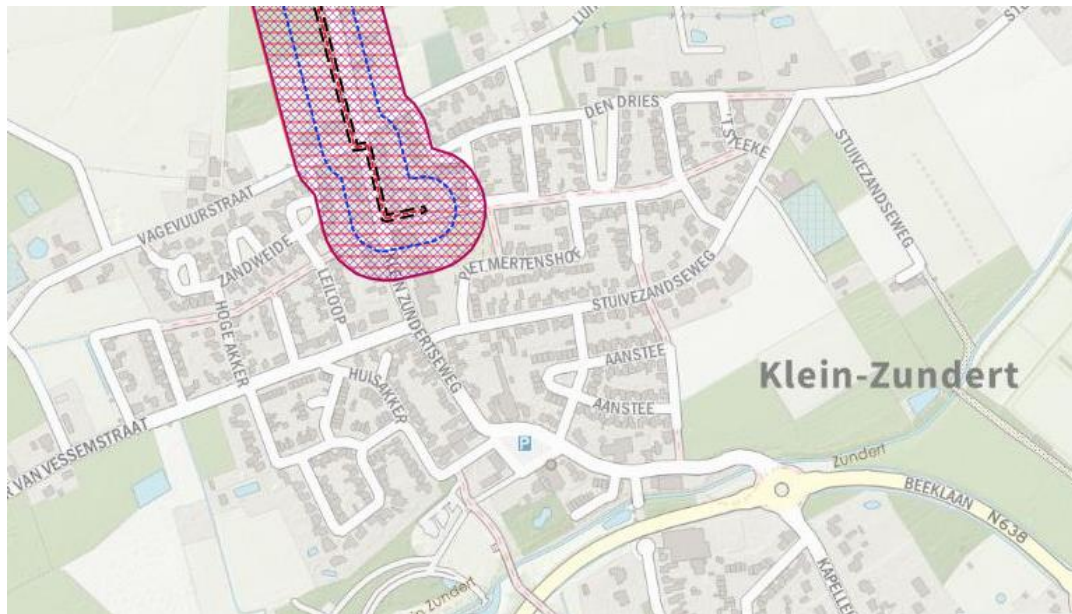
Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Toetsingskader Buisleidingen en externe veiligheid

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10-6 risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden



verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10-6 contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.



Figuur 13: Uitsnede risico signaleringskaart.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risico signaleringskaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 250 meter, betreffende een aardgasleiding van de Gasunie (Z-527-10). Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhoudsvormen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhoudsvormen.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met

getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

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



Figuur 14: Uitsnede luchtkwaliteitskaart omgeving Klein Zundert. Met de rode rechthoek is het plangebied aangeduid. Bron: NSL-monitoring.nl, 2022.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 13 appartementen, een parkeergarage en een bakkerij. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort). De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de N638/Beeklaan op een afstand van circa 180 meter van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat op de N638 in 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Daarmee kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is weergegeven in figuur 14.



4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van 13 appartementen en een verkooppunt van een bakkerij. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 13 appartementen en verkooppunt van een bakkerij en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Uit artikel 7.16, eerste lid Wet milieubeheer (Wm) in samenhang gelezen met artikel 2, tweede lid Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) volgt dat het bevoegd gezag een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te verrichten voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerp bestemmingsplan, indien dat plan voorziet in een activiteit als opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De in onderdeel D genoemde drempelwaarden spelen hierbij geen rol.

Voor de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten bestaan geen definities. Of een project kwalificeert als een 'activiteit' als opgenomen in onderdeel D dient te worden bepaald aan de hand van de aard, omvang en schaalgrootte, ligging en opzet van het project. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 13 appartementen en een verkooppunt voor de bakkerij in het centrum van Klein Zundert (mogelijk: D11.2 'stedelijk ontwikkelingsproject').

In dit kader kan worden gesteld dat, in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan, uit jurisprudentie inmiddels volgt dat projecten met min of meer vergelijkbare omstandigheden van het geval (12 vrijstaande woningen) niet classificeren als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100, r.o. 14.2). Doorslaggevend voor dit oordeel is de geringe omvang en het beperkte ruimtebeslag van de voorziene bebouwing. Onderhavig plan maakt ook slechts een activiteit van geringe omvang met een klein ruimtebeslag voor bebouwing mogelijk.

Het bestemmingsplan voorziet dus niet in een activiteit als opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daar geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of landinrichtingsproject, behoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.



Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de (vormvrije) m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening.



5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.



Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor gebruik als tuin en paden.

Artikel 4 Wonen

Bij de bestemming 'Wonen' worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor wonen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en groenvoorzieningen.

Artikel 5 Waarde- Archeologie

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

Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied gelden een aantal algemene bouwregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. Het betreffen bouwregels ten aanzien van de bestaande bebouwing, voorzieningen van algemeen nut en ondergeschikte bouwdelen in relatie tot bouwen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en overschrijdingen in een bouw-, aanduidings- en/of bestemmingsplan kunnen toestaan, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen ten behoeve van welke onderdelen van een plan het bevoegd gezag het plan kan wijzigen.

Artikel 10 Algemene procedureregels

In dit artikel is opgenomen met welke procedure het bevoegd gezag het plan kan wijzigen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen dat aan voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien bij een aanvraag voor omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden



vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

[Artikel 13 Slotregel](#)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Klein Zundertseweg 15-19'.



6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkelingen.

Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht. Het kostenverhaal zal geen belemmering vormen voor uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

De uitvoering van een bodemsanering is noodzakelijk. Over de saneringskosten maken de initiatiefnemer en gemeente Zundert privaatrechtelijk contractuele afspraken. Deze saneringskosten worden gedekt. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.



7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialoog

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Klein Zundertseweg 15-19” dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid ervan te worden aangetoond door middel van een omgevingsdialoog. Het betrekken van omwonenden heeft tot doel al in een vroeg stadium van de planvorming maatschappelijk draagvlak voor het initiatief te verkrijgen. De omgevingsdialoog heeft inmiddels plaatsgevonden op 8 augustus 2022 in de Hoeve ‘Klein-Zundert’ aan de Klein-Zundertseweg 13. Er was veel belangstelling voor de plannen en de sfeer was gemoedelijk. Afgezien van wat kritische vragen over de parkeeropgave, de parkeerkelder en privacy, was men over het algemeen enthousiast over de plannen.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de ‘formele’ procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Zowel het Waterschap en de veiligheidsregio hebben gereageerd op het plan. Het waterschap heeft geen opmerkingen. De veiligheidsregio stemt in en geeft aan dat het standaardadvies van toepassing is. Het vooroverleg met de provincie is afgerond via het invullen van het formulier inventarisatie ruimtelijke aspecten. De vooroverlegreacties zijn gebundeld toegevoegd als bijlage 8.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan “Klein Zundersteweg 15-17-19 te Klein Zundert” heeft van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl), in de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is in totaal 1 zienswijze ingediend.

In de Nota van Zienswijzen, toegevoegd als bijlage 9 van deze toelichting, wordt de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Ambtshalve is de stikstofberekening (bijlage 2) geactualiseerd als gevolg van de stikstofuitspraak van de Raad van State van 2 november 2022.





Bijlage 1 Bodemonderzoek



Bijlage 2 Stikstofdepositieberekening



Bijlage 3 Quicksan Wet natuurbescherming



Bijlage 4 Aanvullend soortenonderzoek



Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 6 Rapport externe veiligheidsrisico's N638



Bijlage 7 Standaard advies brandweer en groepsrisico



Bijlage 8 Vooroverlegreacties



Bijlage 9 Nota van Zienswijzen

