

Toelichting

# bestemmingsplan “Biezen te Achtmaal”

---

Planstatus: vastgesteld-concept  
Datum: 2016-10-12  
Plan identificatie: NL.IMRO.0879.BPbiezen-VS01

[www.schoenmakersadvies.nl](http://www.schoenmakersadvies.nl)

*Schoenmakers*

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a  
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

## Colofon

<b>Titel:</b>	Bestemmingsplan "Biezen te Achtmaal"
<b>Opdrachtgever:</b>	Gemeente Zundert Postbus 10.001 4880 GA ZUNDERT
<b>Ontwerp:</b>	 Minnelingsebrugstraat 4a 4885 KP ACHTMAAL Tel: 076-5990340 Fax: 076-5984675 <a href="http://www.schoenmakersadvies.nl">www.schoenmakersadvies.nl</a>
<b>Contactpersoon:</b>	L. Schrauwen <a href="mailto:leny@schoenmakers-ontwerp.nl">leny@schoenmakers-ontwerp.nl</a>
<b>Projectnummer:</b>	160250
<b>Rapportnummer:</b>	160250.01
<b>Datum:</b>	12 oktober 2016
<b>Status:</b>	Vastgesteld-concept

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding & Doel .....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied .....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	6
1.4	Leeswijzer .....	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>De huidige situatie .....</b>	<b>7</b>
2.1	Beschrijving plangebied .....	7
2.2	Ruimtelijke- en functionele structuur.....	8
2.3	Verkeer en parkeren .....	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Toekomstige situatie .....</b>	<b>11</b>
3.1	Ruimtelijke structuur .....	11
3.2	Functionele structuur .....	11
3.3	Stedenbouwkundige verantwoording .....	12
3.4	Beeldkwaliteitsplan .....	14
3.5	Verkaveling .....	14
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>15</b>
4.1	Europees- en rijksbeleid .....	15
4.2	Provinciaal beleid .....	17
4.3	Gemeentelijk beleid.....	24
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Milieu- en overige aspecten .....</b>	<b>29</b>
5.1	Cultuurhistorie.....	29
5.2	Milieu- en overige aspecten .....	29
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische aspecten .....</b>	<b>41</b>
6.1	De bestemmingen .....	41
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>42</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
<b>Bijlagen:</b>		
1.	Vooroverlegreacties waterschap, brandweer & provincie;	
2.	Nota van zienswijzen, gemeente Zundert, ZD16019273;	
<b>Afzonderlijke bijlagen:</b>		
1.	Beeldkwaliteitsplan 'Uitbreiding Biezen – Achtmaal'	
2.	Verkennd (water)bodemonderzoek en asbestonderzoek "Biezen ong." Achtmaal – Wematech Bodem Adviseurs, 21 juni 2016.	
3.	Quicksan Flora- en Fauna, 12 oktober 2016.	

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding & Doel

Sinds lange tijd zijn de gemeentelijke gronden aan de Biezen in Achtmaal in beeld als woningbouwlocatie. Door de ligging buiten het project 'bouwen binnen strakke contouren' en de prioritering uit het woningbouwprogramma Achtmaal is er tot op heden geen project opgestart. Onlangs is er een haalbaarheidsanalyse opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van 5 woningbouwkvelds op deze gronden. De haalbaarheidsanalyse toont aan dat deze ontwikkeling beleidsmatig, stedenbouwkundig en financieel haalbaar is.

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' de bestemming 'Agrarisch'. Het bovengenoemde initiatief is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. In het kader van de strijdigheden met de vigerende bestemmingsplannen is er voor gekozen om een partiële herziening van het bestemmingsplannen op te stellen.

Onderhavig bestemmingsplan dient tevens als goede ruimtelijke onderbouwing om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de dorpskern van Achtmaal. Achtmaal maakt deel uit van de gemeente Zundert en is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie T, nummers 1063 en 1069. In figuur 1 en 2 wordt het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop het plangebied aangegeven



Figuur 2: Locatie plangebied ten opzichte van de kern Achtmaal

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 4 september 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast vigeert de correctieve herziening Buitengebied Zundert, die op 4 september 2014 vastgesteld is en er is een Reparatieplan Buitengebied Zundert vastgesteld op 24 augustus 2015.

### 1.4 Leeswijzer

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



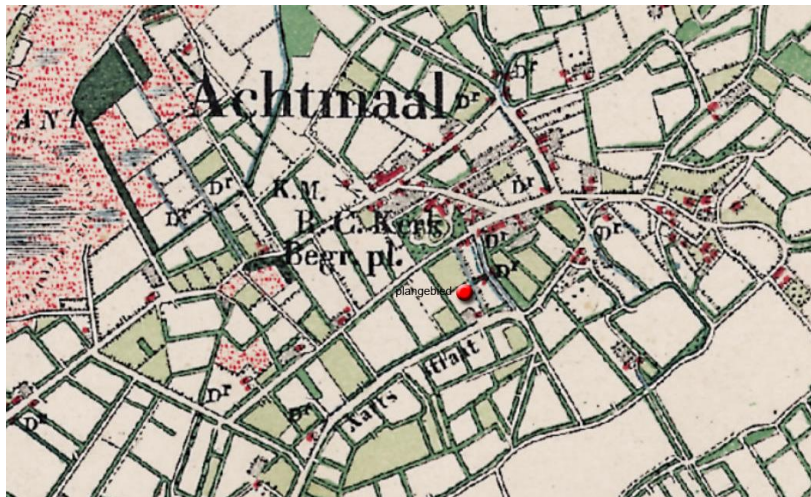
## Hoofdstuk 2 De huidige situatie

### 2.1 Beschrijving plangebied

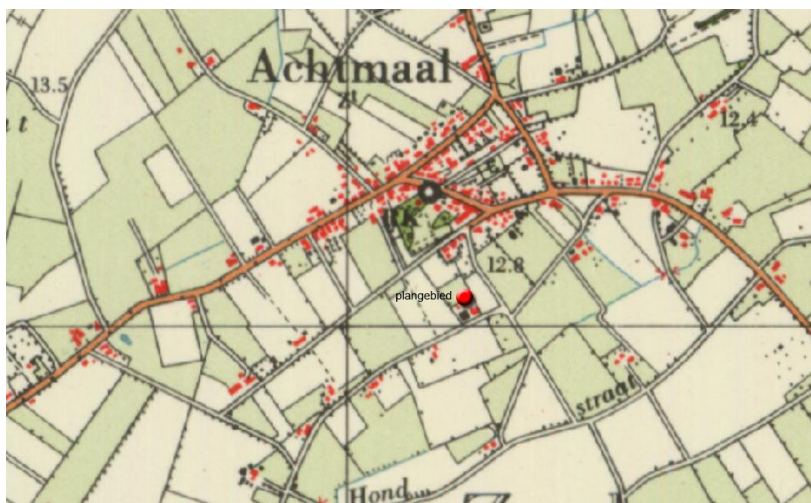
#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Achtmaal is ontstaan op een plateau tussen de Kleine Beek, Kraaiheuvelloop en de Turfvaart. De bebouwing concentreerde zich in eerste instantie rondom het kruispunt van wegen naar Zundert, Wernhout, Nieuwmoer en Roosendaal. In de latere jaren is de kern verder in zuidwestelijke richting uitgegroeid. In ruimtelijk en functioneel opzicht kunnen de Pastoor de Bakkerstraat en de Achtmaalseweg worden aangemerkt als centrumgebied van de kern. In dit gebied staat de bebouwing dicht aaneen. De pastorietaun en de begraafplaats nemen als centraal gelegen groengebied een bijzondere positie in binnen de dorpsstructuur. De buiten dit centrumgebied gelegen woonbebouwing heeft een meer open karakter.

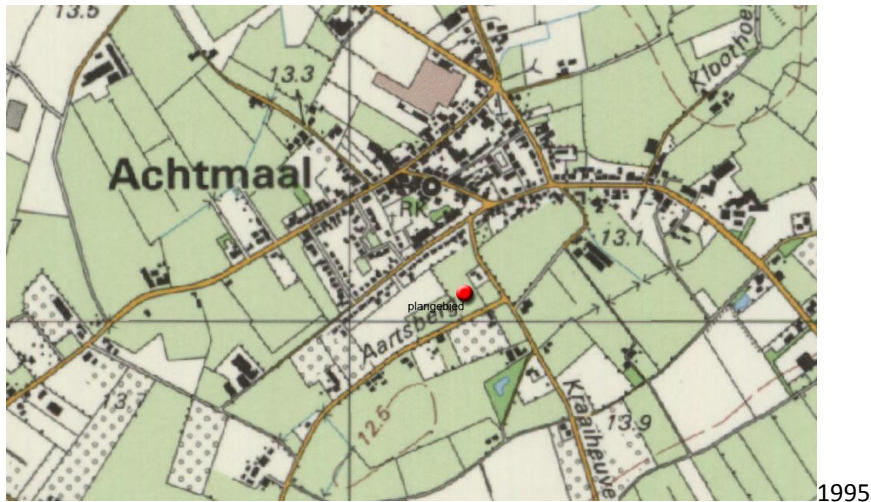
Aanvankelijk vormden de uitbreidingen een voorzetting van de lintbebouwing. Bij de meer recente ontwikkelingen zijn de ontstane binnen gebieden ingevuld. Hiertoe zijn de bestaande bebouwingslinten met elkaar verbonden door middel van een drietal straten. De hoeveelheid openbaar groen is beperkt tot een centraal deel (de pastorietaun) en een tweetal speelpleintjes. De dorpsrand wordt gevormd door achtertuinen, grenzend aan het buitengebied.



1900



1960



**Figuur 3: Topografische kaarten van kern Achtmaal**

### 2.1.2 Plangebied

Het plangebied wordt omsloten door de wegen de Biezen en de Aartsberg. Het gebied bestaat momenteel uit grasland met een retentievijver. Langs de vijver is een houtwal aanwezig. Het plangebied ligt in het overgangsgebied van de kern en het buitengebied.



**Figuur 4: foto's van het plangebied**

## 2.2 Ruimtelijke- en functionele structuur

### 2.2.1 Bebouwingsstructuur

Uitbreiding van de kern Achtmaal gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf midden 19e eeuw werden percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van bebouwing. Het gebied kent een rijke afwisseling van woningen/boerderijen vanaf midden 19e eeuw tot en met nu.





Figuur 5: bebouwingsstructuur

### 2.2.2 Groenstructuur

De groenstructuur in de kern van Achtmaal bestaat uit een centraal gelegen groengebied, bestaande uit de pastorietaan en de begraafplaats. Verder bestaat de groenstructuur uit bomen in de openbare ruimte en tweetal speeltuintjes. Rondom de kern Achtmaal bestaat de groenstructuur uit cultuurgronden en bossen.

### 2.2.3 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit de functie wonen. De woningen variëren van de woningtypologieën: vrijstaand en twee-aaneen. Er is in het gebied van het plangebied een afwisseling van oude en nieuwe woningen.

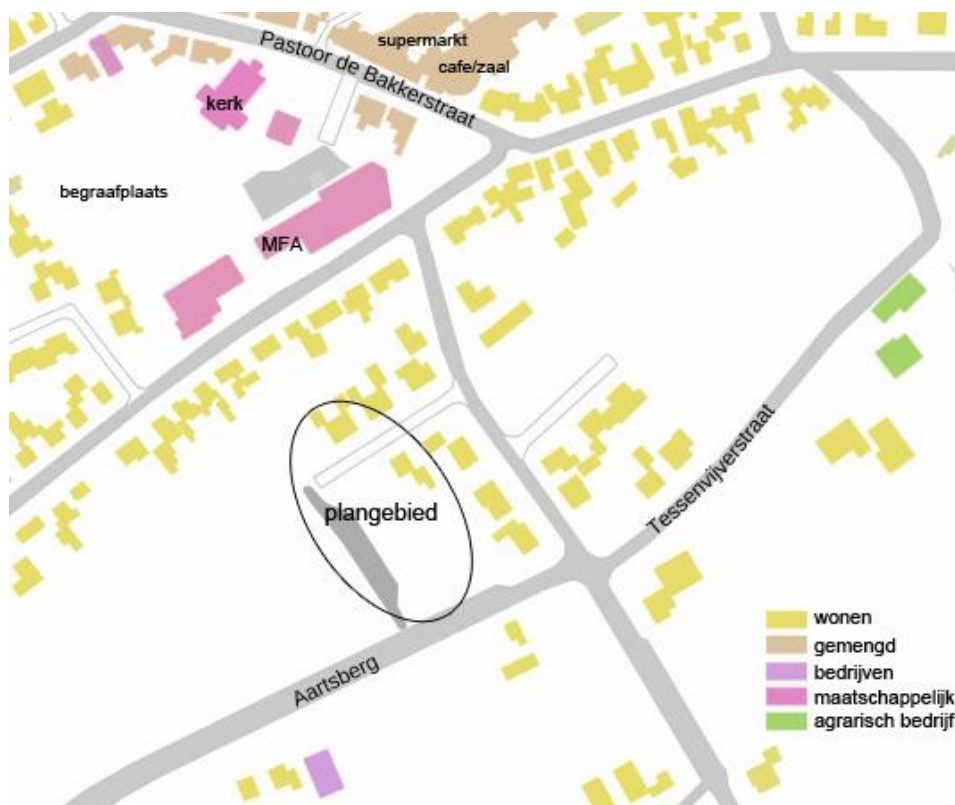
Nabij het plangebied is de Multifunctionele Accommodatie (MFA) aanwezig, bestaande uit: basisschool De Wegwijzer en dorps huis De Nachtegaal. Verder zijn in de omgeving van het plangebied de kerk en de pastorie gelegen.

Tegenover de kerk is café – cafetaria De Toekomst gelegen. Verder in de nabije omgeving is een supermarkt gesitueerd.

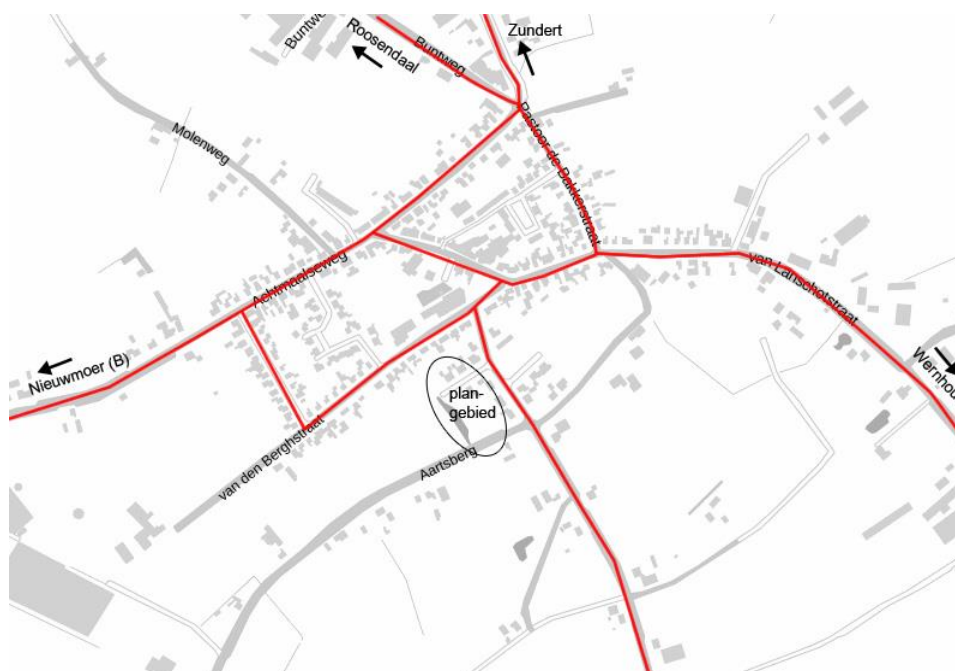
## 2.3 Verkeer en parkeren

### 2.3.1 Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Biezen, dit is een doodlopende straat, aan de andere zijde sluit het plangebied aan op de Aartsberg. De Aartsberg is een lokale verbindingsweg in het buitengebied. Binnen de kern Achtmaal vormen de straten een '8', de Achtmaalseweg is een doorgaande verbindingsweg tussen Zundert en Nieuwmoer (B). De Buntweg is de hoofdverbinding richting Roosendaal en de Van Lanschotstraat is een verbindingsweg naar Wernhout. In figuur 7 is de kern Achtmaal geprojecteerd met daarop aangegeven de belangrijkste ontsluitingswegen.



Figuur 6: functiekaart



Figuur 7: Verkeersstructuur

### 2.3.2 Parkeren

In de kern Achtmaal vindt het parkeren, zowel plaats op eigen terrein als aan de openbare weg.

### 2.3.3 Openbaar Vervoer

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

## Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

### 3.1 Ruimtelijke structuur

#### 3.1.1 Bebouwingsstructuur

De ontwikkeling van de bouw kavels sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur. De kavels hebben een ruime opzet en sluiten aan op de aanwezige verkavelingsopzet. De beoogde ontwikkeling bestaat uit vijf bouw kavels voor drie vrijstaande woningen en twee 2-onder-een kapwoningen.

#### 3.1.2 Groenstructuur

In de huidige situatie bestaat de groenstructuur uit bomen langs de straat. Daarnaast is er een retentievijver aanwezig. Aan de westzijde van deze vijver is een houtwal aanwezig. Door de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande groenstructuur gehandhaafd. De bomenrij langs de Aartsberg wordt verdicht met drie bomen ter hoogte van de bouw kavels en de vijver.

### 3.2 Functionele structuur

#### 3.2.1 Algemeen

De functie van de bestaande gronden (agrarisch) worden opgezet naar de bestemming 'Wonen', 'Tuin' 'Verkeer', 'Groen' en 'Groen-Landschapselement'. De retentievijver krijgt de bestemming 'Groen', met de aanduiding 'waterberging'. Daarnaast wordt de bestaande houtwal, langs de retentievijver, bestemd als 'Groen-Landschapselement'. Het groen krijgt hierdoor een planologische bescherming.

#### 3.2.2 Verkeer en parkeren

##### Verkeer

De verkeersstructuur blijft onveranderd. De bouw kavels ontsluiten aan de bestaande wegen de Biezen en de Aartsberg.

##### Parkeren

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

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

**Tabel 1: parkeernorm Nota Parkeernorm Zundert**

functie	Overig gemeente Zundert (weinig stedelijk)	Bezoek/minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid
Woning duur	2.2	0.3 per wo	Per woning
Woning midden	1.9	0.3 per wo	Per woning
Woning goedkoop	1.7	0.3 per wo	Per woning

In onderstaande tabel is een overzicht van parkeervoorzieningen opgenomen met een indicatieve factor voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij woningen.

Tabel 2: Overzicht parkeervoorzieningen

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0.8	Oprit min. 5.0 meter diep en 2.5 meter breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1.0	Oprit min. 10.0 meter diep en 2.5 meter breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1.7	Oprit min. 5.0 meter diep en 4.5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0.4	Garage min. 5.0 meter diep en 2.80 meter breed
Garagebox ( niet bij woning)	1	0.5	Garage min. 5.0 meter diep en 2.80 meter breed
Garage met enkele oprit	2	1.0	Oprit min. 5.0 meter diep en 2.5 meter breed
Garage met lange oprit	3	1.3	Oprit min. 10.0 meter diep en 2.5 meter breed
Garage met dubbele oprit	3	1.8	Oprit min. 5.0 meter diep en 4.5 meter breed
Privé parkterreinen of - garages	1	0.8	

De beoogde ontwikkeling omvat drie vrijstaande woningen (woningen duur) en twee 2-onder-een kapwoningen (woningen midden).

Tabel 3: Overzicht benodigde parkeerplaatsen

functie	Aantal woningen	parkeernorm	Parkeernorm Nota Parkeren gemeente Zundert
Woning, vrijstaand	3	2.2	6.6
Woning 2/1 kapwoningen	2	1.9	3.8
<b>Totaal</b>	<b>5</b>		<b>10.4</b>

Tabel 4: Aantal aanwezige parkeerplaatsen

Parkeervoorziening	Berekeningsaantal	Aanwezig in plangebied	Totaal
Parkeerplaats in openbare ruimte	1.0	2	2
Garage met enkele oprit	1.0		
Garage met lange oprit	1.3	2	2.6
Garage met dubbele oprit	1.8	3	5.4
			<b>10</b>

Uit tabel 4 blijkt dat er in totaal 10 parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied. Dit voldoet niet helemaal aan de parkeernorm uit de Nota Parkeren van de gemeente Zundert. Bij de twee bouwkavels aan de Aartsberg kan de dubbele oprit beschouwd worden als een lange dubbele oprit, waar de auto's achter elkaar geparkeerd kunnen worden. Hierdoor kan wel voldaan worden aan de parkeernorm. De huidige parkeernorm bedraagt hierdoor gemiddeld 2,0 parkeerplaatsen per woning.

### 3.3 Stedenbouwkundige verantwoording

#### 3.3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

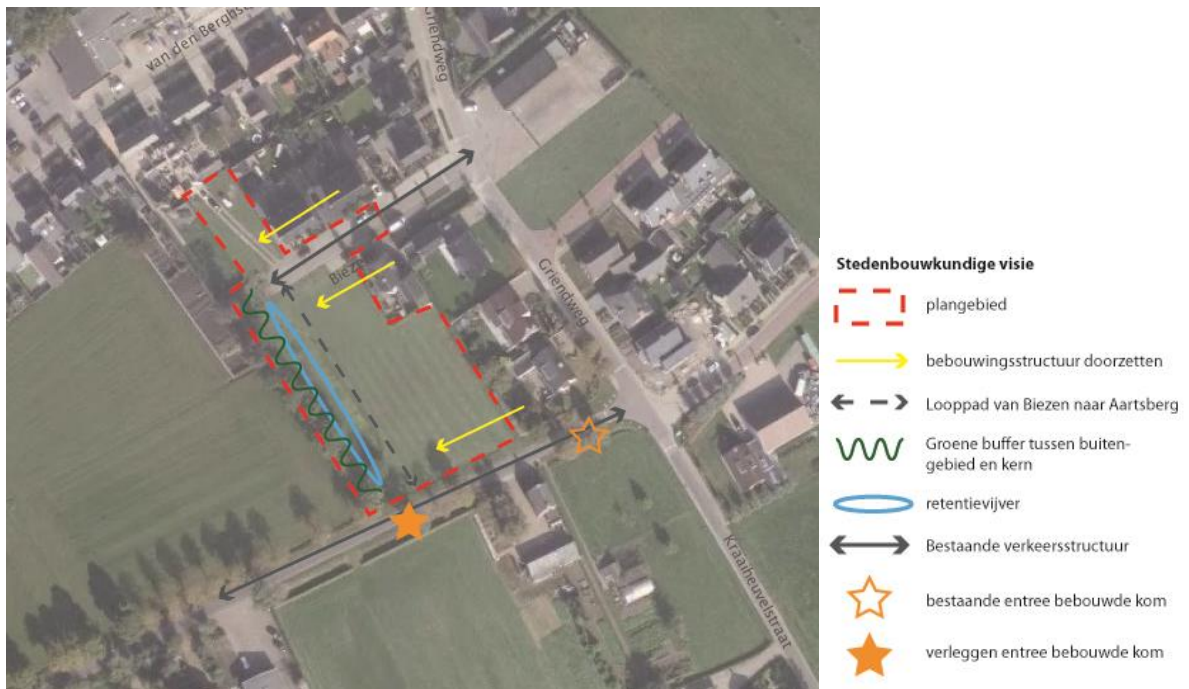
- aansluiting bij bestaande bebouwingsstructuur;
- aansluiten op het bestaand dorps karakter van de omgeving;
- qua maat en schaal aansluiten op de bestaande omgeving;
- passende overgang tussen de kern en het buitengebied;

#### 3.3.2 Stedenbouwkundige visie

De nieuwe bouwkavels ontsluiten aan de bestaande verkeerstructuur. Drie bouwkavels grenzen aan de straat de Biezen en twee bouwkavels grenzen aan de Aartsberg. Deze bouwkavels zijn gericht op het buitengebied en ruimer opgezet. In figuur 8 is schematisch de stedenbouwkundige visie uiteengezet.



Tussen de Biezen en de Aartsberg komt een looppad. De bestaande retentievijver blijft behouden, zoals ook de bestaande houtwal. Deze houtwal functioneert als groene buffer als overgang van de kern naar het buitengebied.



Figuur 8: stedenbouwkundige visie

De grens van de bebouwde kom wordt verlegd, nabij de twee nieuwe bouwkavels aan de Aartsberg. Door de groene buffer en het verplaatsen van de grens van de bebouwde kom wordt een passende entree van de bebouwde kom gecreëerd.



Figuur 9: Verkaveling

### 3.3.3 Woningtypologieën

In het beoogde plan wordt gebruik gemaakt van de woningtypologie: grondgebonden. De woningen worden vrijstaand of halfvrijstaand op het perceel gesitueerd. Binnen het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen waar de woningen in gesitueerd moet worden. Daarnaast zijn er afstanden tot de perceelgrens aangegeven om een open structuur te behouden.

### 3.4 Beeldkwaliteitsplan

Er is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de bijlage is het beeldkwaliteitsplan toegevoegd. Kortheidshalve wordt voor de beeldkwaliteit van het gebied verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

### 3.5 Verkaveling

Aan de Biezen worden drie bouwkvavels gerealiseerd. Tussen de vrijstaande woning en de retentievijver worden twee bouwkvavels gepositioneerd, waarop één twee-onder-een kap gerealiseerd kan worden. Tegenover deze bouwkvavel ligt een braakliggend kavel, waarop een vrijstaande woning opgericht kan worden. Aan de zijde van de Aartsberg worden twee bouwkvavel gerealiseerd. In figuur 9 is de verkaveling weergegeven. In figuur 10 wordt een impressie weergegeven van het plan.



Figuur 10: 3d impressie

## Hoofdstuk 4      Beleidskader

### 4.1      Europees- en rijksbeleid

#### 4.1.1    *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

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

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

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

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

#### 4.1.2    *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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

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

#### 4.1.3    *Nota Wonen*

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

#### 4.1.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

#### 4.1.5 Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)

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

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. De gemeente Zundert heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder 4.3.5.

#### 4.1.6 Water

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

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting. In paragraaf 5.2.5 wordt de waterparagraaf behandeld.



## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

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

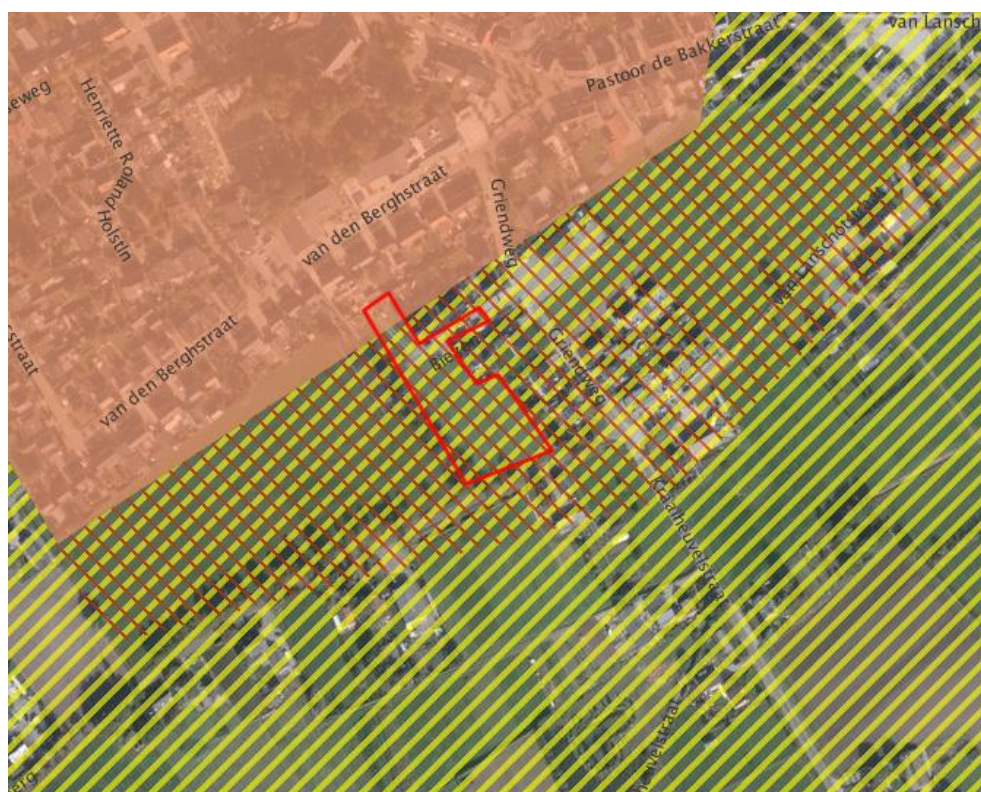
De provincie heeft als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf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

1. Ontwikkelen  
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. Ordenen  
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. Beschermen  
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. Regionaal samenwerken  
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
5. Stimuleren  
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

Uit figuur 11 blijkt dat het plangebied gelegen in het landelijk gebied, accentgebied agrarische ontwikkeling.

Het landelijke gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijke gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor landbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Het accentgebied agrarische ontwikkeling zijn aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. Het plangebied valt onder de zandgronden ten zuidwesten van Breda, rond Zundert, Rijsbergen en Achtmaal. Dit gebied is een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend.



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

**Figuur 11: Uitsnede Structurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)**

Het beoogde plan past niet geheel binnen de beleidslijnen van de SVRO. De structurenkaart heeft abstract niveau, uit figuur 11 blijkt dat het plangebied is gelegen in 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. In de Verordening ruimte 2014 is de structurenkaart doorvertaald op een gedetailleerder niveau. In de Verordening ruimte 2014 wordt wel de mogelijkheid geboden om de beoogde planontwikkeling te realiseren, de verordening is een uitwerking op de structuurvisie.

#### 4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016)

In de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016) zijn:

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

Uit de uitsneden van de kaarten (figuur 12) behorende bij de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016) blijkt dat het plangebied is aangemerkt als:

- structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- structuur - Gemengd landelijk gebied
- aanduiding – zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- aanduiding – Beperkingen veehouderij



Themakaart stedelijke ontwikkeling

- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Regionaal bedrijventerrein
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - Integratie stad-land





Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines

-  Aanduiding sanerings- en verplaatsingslocatie
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - GTB
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - BIV
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - VIV
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - RBV
-  Aanduiding - Zoekgebied voor windturbines
-  Aanduiding - Vestigingsgebied glastuinbouw
-  Aanduiding - Teeltgebied Zundert
-  Aanduiding - Maatwerk glastuinbouw
-  Structuur - Gemengd landelijk gebied
-  Aanduiding - Doorgroeigebied glastuinbouw
-  Aanduiding - Teeltondersteunende kassen
-  Aanduiding - Beperkingen veehouderij

**Figuur 12: Uitsneden van de kaarten behorende bij Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016)**

#### Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
  - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
  - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
  - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Het onderzoek naar de behoefte van woningen wordt door de provincie Noord-Brabant strak geregisseerd. Dit is verankerd in artikel 37 van de provinciale Verordening ruimte (Vr). In Artikel 37.1, lid 1, Vr is bepaald dat er regionale ruimtelijke overleggen (RRO) zijn voor de volgende gebieden: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De gemeente Zundert is ingedeeld bij de regio West-Brabant. Volgens



artikel 37.4, aanhef en lid b, onder 1, Vr, plegen de deelnemers aan het RRO regionale afstemming en maken afspraken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen; informeren elkaar over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken (lid c); en hebben een monitoringssysteem waarin de voortgang van de woningbouw wordt bijgehouden (lid d).

Artikel 37.6 Vr bepaalt dat Gedeputeerde Staten ten minste eens per bestuursperiode een bevolkings- en woningbehoefteprognose opstelt en deze voorleggen aan het RRO (lid 1). Deze prognose wordt opgesteld per RRO-gebied, uitgesplitst naar het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied en met de mogelijkheid deze onder te verdelen per gemeente (lid 2, onder a), en is richtinggevend voor het maken van afspraken in het RRO (lid 2, onder c). Voornoemde afspraken worden ieder jaar uiterlijk 31 december gemaakt (lid 3, onder a); hebben betrekking op de aantallen te bouwen woningen per gemeente (lid 3, onder b); kunnen betrekking hebben op de aard van de te bouwen woningen waaronder begrepen woningen ten behoeve van bijzondere doelgroepen, alsmede de woningbouwcategorieën als geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (lid 3, onder c); kunnen betrekking hebben op één of meer woningbouwlocaties waaraan vanuit regionaal verband de voorkeur wordt gegeven (lid 3, onder d); worden gemaakt in samenhang met het bepaalde van zorgvuldige ruimtegebruik als bepaald in artikel 3.1, tweede lid (lid 3, onder e); houden rekening met het uitgangspunt dat ten behoeve van kernen in landelijk gebied zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei (lid 3, onder f).

De Verordening ruimte voorziet er aldus in dat de in een RRO gemaakte afspraken voor wat betreft nieuwbouw van woningen hun doorwerking krijgen in concrete bestemmingsplannen. Verder moeten ze onderdeel zijn van de bijbehorende plantoelichting.

#### *Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) West-Brabant*

Zundert maakt deel uit van het RRO-gebied West-Brabant (18 gemeenten) en de subregio Breda e.o. (8 gemeenten). RRO-gebied West-Brabant valt samen met het COROP-gebied West-Noord-Brabant. Dit is conform het advies uit de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van infrastructuur en Milieu. Via de RRO's geven de Brabantse gemeenten jaarlijks inzicht in hun woningbouwplannen. Hiertoe actualiseren de gemeenten jaarlijks hun 'overzicht woningbouwcapaciteiten per gemeente', kortweg de matrix genoemd. De actuele regionale woningbouwafspraken zijn vastgesteld in het RRO van 8 december 2015 voor de periode 2013 t/m 2022 en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2014. De planontwikkeling de Biezen is opgenomen in de matrix voor vijf woningen.

#### *Artikel 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
  - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
  - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
3. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.
4. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

De beoogde planontwikkeling sluit aan op het bestaand stedelijk gebied, zie figuur 8, hoofdstuk 3. De bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting blijft behouden. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de bestaande verkeersstructuur. De retentievijver en de houtwal blijven behouden. De twee woningen aan de Aartsberg vallen buiten het bestaand stedelijk gebied en zijn gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de kern Achtmaal bestaan de inbreidingslocaties uit individuele ontwikkelingen van 1 à 2 woningen. De gronden zijn in eigendom van particulieren. Daarnaast zijn de aanwezige grotere inbreidingslocatie binnen de kern van Achtmaal al ingevuld.

Binnen het bestaand gebied is één locatie nog niet ingevuld. Deze locatie 'Witgele kruisgebouw' is in de structuurvisie Kern Achtmaal 2025 ingevuld als ontwikkellocatie wonen/openbare ruimte. Op de voormalige locatie van het Wit Gele Kruisgebouw is in principe woningbouw geprojecteerd. In het Dorpsontwikkelingsplan is deze locatie gereserveerd voor een waterpartij. Met grondeigenaar worden gesprekken gevoerd over de toekomstige ontwikkeling. Mocht dit een rode zijn dan zullen dit, gezien ligging, omvang en de vorm van het perceel ander type woningen zijn en in beperkte aantallen.

Doordat de inbreidinglocatie 'Witgele kruisgebouw' nog niet is ingevuld, wordt de uitbreiding van de Biezen de meest aangewezen plek om woningen toe te voegen aan de kern Achtmaal. Een gedeelte van de nieuwe woningen zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied en er een passende afronding van de kern wordt gevormd door twee woningen aan de rand van het dorp richting het buitengebied te projecteren.

#### *Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

Een ruimtelijke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Ook het toepassen van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik draagt hierbij. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 3.1.6, lid 2, Bro)*

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (Ladder) geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden: sub a (trede 1); sub b (trede 2) en sub c (trede 3)'.

Het toepassingsbereik van de ladder voor duurzame verstedelijking is opgehangen aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling', dat is gedefinieerd in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro. Weliswaar is de onderhavige ontwikkeling stedelijk van aard, maar deze is te kleinschalig om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro.

Zo overwoog de Raad van State in een uitspraak van 18 december 2013 dat een plan dat voorzag in de bouw van zes woningen, niet kon worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (nr. 201302867/1). In een

soortgelijke zaak oordeelde de Raad van State dat een plan dat de bouw van zeven woningen mogelijk maakte, eveneens te kleinschalig was (11 juni 2014, nr. 201306888/1).

De planontwikkeling voorziet in een toevoeging van vijf bouwkvavels. Gelet op het bovenstaande is er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De treden van de Ladder hoeven niet te worden doorlopen.

#### *Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap*

De ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering. De fysieke verbetering kan mede betreffen de landschappelijke inpassing van bebouwing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing of een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant een handreiking opgesteld. Deze handreiking is een hulpmiddel voor gemeenten om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In het regionaal overleg tussen gemeenten en provincie hebben de gemeenten in de regio West-Brabant met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk, dit is verwerkt in de notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

In de notitie zijn drie categorieën opgesteld, waarin een beoogde ruimtelijke ontwikkeling kan vallen vanwege hun aard of omvang. De categorieën zijn:

- **Categorie 1:**  
Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- **Categorie 2:**  
Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- **Categorie 3:**  
Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De beoogde planontwikkeling binnen het plangebied valt onder categorie 3. Voor stedelijke uitbreiding in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkelingen geldt een investering in kwaliteitsverbetering van 1% van de totale gronduitgifteprijs.

De verplichte landschappelijke kwaliteitsverbetering voor de gronden binnen het zoekgebied verstedelijking zal niet binnen het plangebied plaatsvinden. Enerzijds omdat daar geen ruimte voor is, anderzijds omdat het plangebied middels de reeds aanwezige houtwal landschappelijk is ingepast. Wel wordt de laanstructuur aan de Aartsberg hersteld door de aanplant van 3 bomen, deze worden echter niet toegerekend aan de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Wanneer er geen landschappelijke kwaliteitsverbetering in het plan plaatsvindt kan volstaan worden met een afdracht in het gemeentelijke landschapsfonds. De hoogte van deze afdracht is gerelateerd aan de uitgifteprijs (1% hiervan) van de uitgeefbare gronden die niet zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In dit geval is berekend dat een afdracht van € 4.500,- volstaat. Dit bedrag is opgenomen in de exploitatieopzet van het plan en wordt na de verkoop van de bouwkvavels, doch uiterlijk binnen één jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan, overgemaakt naar het gemeentelijke landschapsfonds.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Achtmaal 2025

Voor de kern Achtmaal is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025.

Om als gemeente sturing te kunnen geven aan ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen in Achtmaal, is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken goed in beeld te krijgen.

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



Figuur 13: uitsnede structuurvisiekaart Structuurvisie Achtmaal 2025

Uit figuur 13 blijkt dat het plangebied ligt in 'Transformeren' 'Ontwikkellocatie wonen'. 'Transformeren' betreft gebieden waarvan het gewenst is dat deze gedurende de planperiode van functie en/of inrichting veranderen. Het huidige gebruik en de huidige ruimtelijke structuur gaan letterlijk 'transformeren'.

#### Opgavegebied: De woongebieden

Achtmaal is niet in één richting gegroeid, maar rondom uitgebreid. Kenmerkend is het uitwaaierende wegenpatroon vanuit de kern Achtmaal. De wegen komen samen in het centrum.



De woningbouwopgave is in eerste instantie gericht op benutting van potenties van de locaties binnen de kern. Gelet op de geschiedenis van Achtmaal, dient de uitbreiding rondom de kern plaats te vinden. Voorgestaan wordt om de eerste grote uitbreiding aan de zuidkant, in aansluiting op de Griendweg te laten plaatsvinden. Aandachtspunt bij uitbreidingen is dat de ontwikkeling een potentiële afronding van de kern is.

Middels de lijst 'Woningbouwcapaciteit per kern' geeft de gemeente weer waar de planningsruimte (locaties) voor de komende 10 jaar worden gereserveerd. Dit programma is afgestemd met de Provincie Noord-Brabant en de Regio West-Brabant (RWB) en is in overeenstemming met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant. Voor de kern Achtmaal zijn op peildatum 1 januari 2014 voor de komende tien jaar daarop volgend circa 54 wooneenheden geprojecteerd.

De beoogde ontwikkeling op het plangebied is in de structuurvisie aangegeven als project 'Biezen'. In 2008 zijn de eerste woningen gerealiseerd voor het woningbouwproject Biezen aan de Griendweg en de Biezen. Het project bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Achter deze woningen liggen nog gronden, welke voor woningbouw geschikt zijn. De openbare ruimte is al woonrijp gemaakt en alle infra is aanwezig. Door de realisatie van circa 7 woningen kan de Biezen afgerond worden.

Bij de stedenbouwkundige invulling van de locatie geldt eveneens dat de ontwikkeling een afronding van de kern moet zijn. Gekozen wordt voor een groene dorpsafronding, waarbij gedacht kan worden aan het aanbrengen van waardevol, gebiedseigen groen.

De beoogde ontwikkeling omvat een afronding van de Biezen van vijf bouwkvavels en past in de structuurvisie van Achtmaal. De bestaande houtwal en de retentievijver worden behouden, hierdoor wordt er een groene dorpsafronding gecreëerd.

#### 4.3.2 Woonvisie Zundert 2010-2014

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zundert 2010-2014 vastgesteld. Vooraf kan gezegd worden dat de woonvisie niet alleen gaat over bouwen, maar over wonen in algemene zin. Wonen is véél meer dan alleen bouwen.

In de woonvisie staat beschreven wat de ambities en inzet zijn van de gemeente Zundert op het gebied van wonen. De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

- inzicht geven in ontwikkelingen op de woningmarkt;
- verwoorden van de ambities op het terrein van wonen;
- kader voor de uitvoering;
- basis voor samenwerking met derden.

In de afgelopen jaren zijn er enkele woningen gebouwd in Achtmaal, maar er was geen sprake van grote uitbreiding. In de afspraken met de provincie zijn voor de komende jaren ruim 30 woningen opgenomen. Gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Achtmaal zijn:

- Behoud eigen identiteit en agrarische karakter.
- Nieuwbouw in de periode 2010-2020 circa 40 à 45 woningen.
- Nieuwbouw gericht op diverse doelgroepen: behoud jongeren, voorzien in behoefte oudere dorpsbewoners, ruimte voor terugkeerders, pas daarna op instroom van vestigers.
- Nieuwbouw deels gerealiseerd door marktpartijen, deels door bewoners door middel van kaveluitgifte. Hoofdzakelijk grondgebonden woningen, mogelijk zeer kleinschalig appartementencomplex voor ouderen.
- Beperkte uitbreiding zorg- en welzijnsvoorzieningen gecombineerd met bestaand steunpunt

De ontwikkeling op het plangebied omvat het realiseren van vijf nieuwe grondgebonden woningen bestaande uit de woningtypologieën: halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het project sluit aan op de ontwikkelingsrichting uit de woonvisie van de gemeente Zundert.

#### 4.3.3 Woonvisie Zundert 1.0

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

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

#### *Uitvoeringsprogramma*

Voor de periode 2014-2023 heeft Zundert een bandbreedte in aantallen toebedeeld gekregen van 690- 795 woningen. Voor de periode tot 2030 heeft Zundert 970 eenheden toebedeeld gekregen en gaat de Provincie ervan uit dat het woning tekort volledig is ingelopen. Dit betreft het aantal nieuw toe te voegen woningen op de bestaande voorraad. Hierbij wordt peildatum 1 januari 2014 gehanteerd. De feitelijke woningvoorraad in Zundert betrof toen 8.475 woningen.

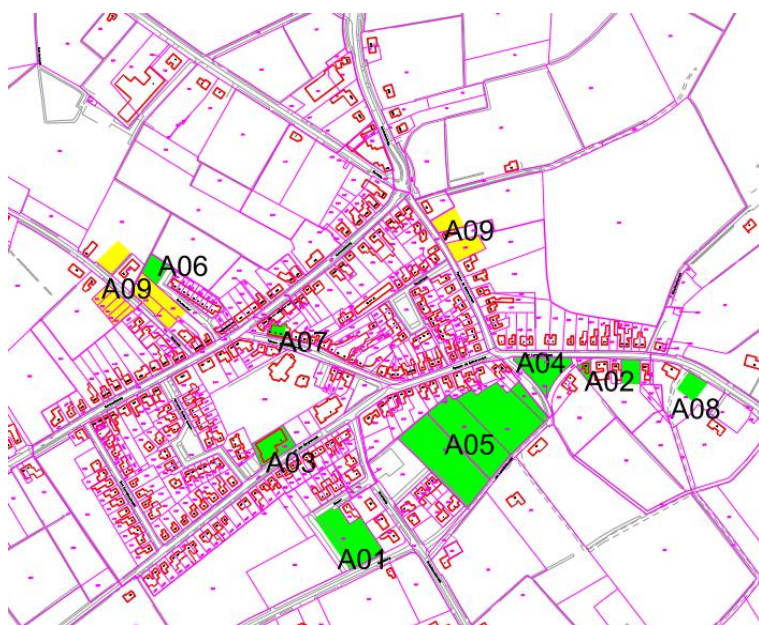
In Zundert hebben we voor 887 eenheden plannen en hebben we 48 eenheden gereserveerd voor ontwikkellocaties uit de structuurvisies waarvoor nog geen initiatieven zijn. Met een totaal van 935 eenheden (peildatum 1 april 2015) voldoen we aan de regionale afspraken tot 2030.

#### Verdeling per kern

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

#### *Woningbouwprojecten per kern*

De beoogde ontwikkeling op de locatie Biezen is opgenomen als woningbouwproject, onder A01. Voor het plan zijn 7 woningen opgenomen. De planning van oplevering is 2017-2018.



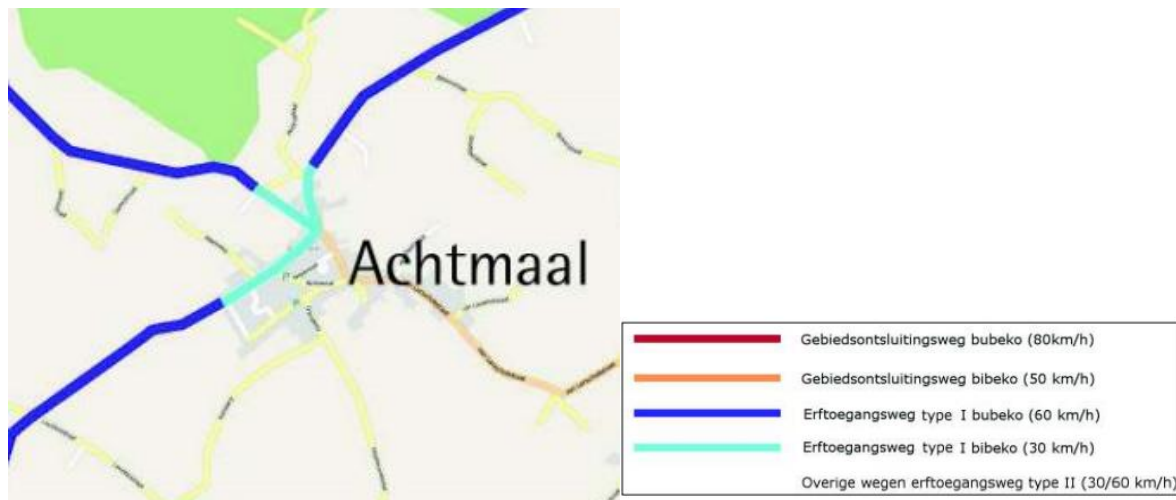
projectoverzicht		
ACHTMAAL	#	planning oplevering
A01 Biezen	7	2017-2018
A02 van Lanschotstraat 6, 10A	2	2016
A03 v.d. Berghstraat	5	2015
A04 Witgele Kruisgebouw	0	
A05 Zuidrand Achtmaal	35	2017-2020
A06 De Luwte	3	2015
A07 Pastoor de Bakkerstraat	2	2015-2016
A08 Van Lanschotstraat 12	1	2015
A09 div. ontwikkelloc.Structuurvisie	7	2015-2025

De gemeente stuurt programmatisch op ca. 10% grondgebonden nultredenwoningen in de programma's van nieuwbouwprojecten. In aansluiting op de woningen aan de Griendweg, grenzend aan het plangebied, hebben de twee woningen aan de Aartsberg een bouwvlak waar een nultredenwoning kan worden

gerealiseerd. De nieuwe woningen, die ontsluiten aan de Biezen, zijn gericht op jongeren, zoals in aansluiting met de bestaande woningen aan de Biezen. Het project sluit aan op de ontwikkelingsrichting uit de Woonvisie Zundert 1.0 van de gemeente Zundert.

#### 4.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011-2020

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



Figuur 14: Wegencategorisering Achtmaal

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

#### 4.3.5 Welstandsnota 2014

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

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

Het plangebied is gelegen in het deelgebied gemengde dorpsuitbreiding gebied 6. De bebouwing in dit gebied bestaat uit vrijstaande en enkele twee-onder-een-kap woningen. De woningen staan op relatief kleine kavels en daardoor vrij dicht op elkaar. De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag met zadeldak, waarbij de noklijn in richting varieert. De woningen zijn met roodgetinte baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de dakpannen is antraciet. De woningen vormen een eenheid door de bouwmassa en het kleur- en materiaalgebruik

Voor dit gebied geldt een welstandsniveau 3.

Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan de welstandscommissie de ontwerpen van de woningen moet toetsen. In de afzonderlijke bijlage is het beeldkwaliteitsplan bijgevoegd aan onderhavig plan.

#### 4.3.6 Nota Archeologie Gemeente Zundert

De gemeente heeft de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. Het is noodzakelijk dat de gemeente in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwt voor de omgang met het bodemarchief. Dit is geregeld in de Nota Archeologie. De Nota Archeologie Gemeente Zundert is in 2012 vastgesteld.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. Op figuur 15 is de uitsnede van de archeologiekaart weergegeven, de beoogde planontwikkeling op het plangebied is op de kaart aangeduid als: Archeologische waardevol gebied 5.

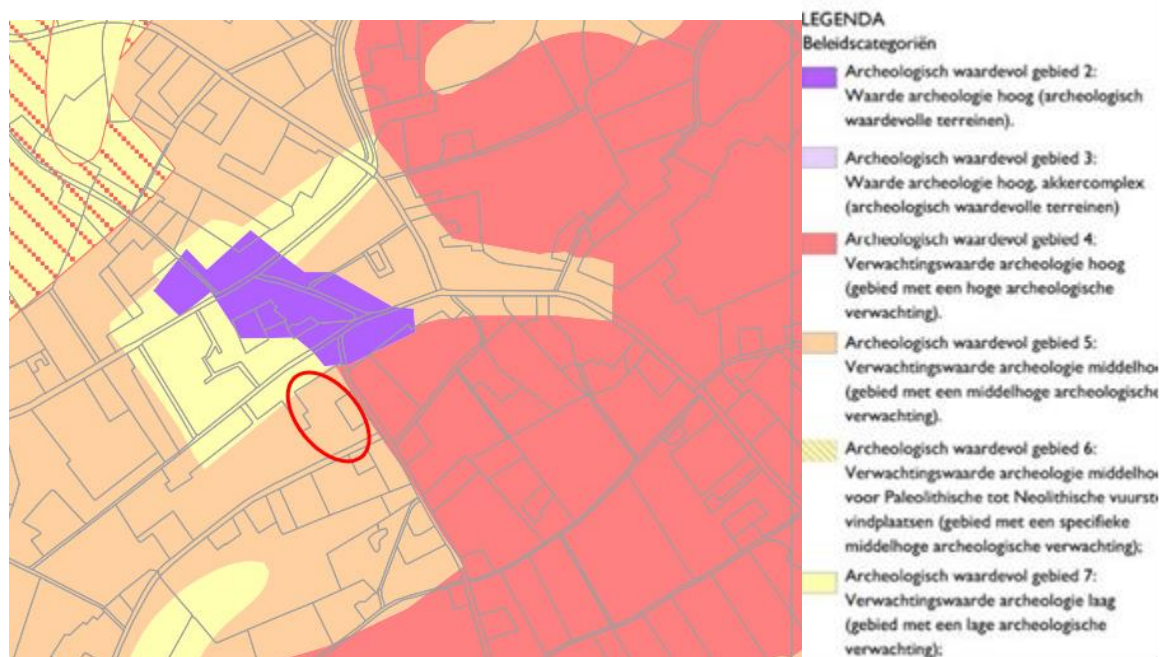
#### Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog

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

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

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

Over het plangebied, waar de nieuwe woningen zijn voorzien, is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.



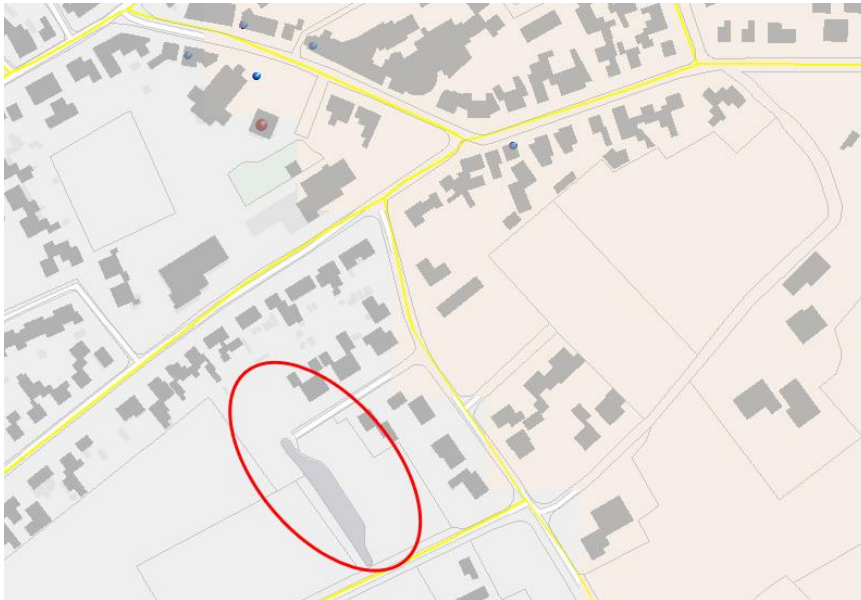
Figuur 15: Uitsnede Archeologiekaart Zundert (bron: Nota Archeologie Gemeente Zundert)



## Hoofdstuk 5 Milieu- en overige aspecten





### 5.1 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 16) van de provincie Noord-Brabant zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarde aangegeven. De Aartsberg en de Griendweg zijn aangemerkt als 'Historische geografie – redelijk hoog'. De beoogde planontwikkeling op het plangebied verstoren de historische geografie niet. De planontwikkeling sluit hier op aan.



#### Legenda





##### ▼ Provinciaal belang cultuurhistorie

-  Cultuurhistorisch vlak
-  Cultuurhistorisch landschap
-  Archeologisch landschap
-  Regio

##### ▼ Overige cultuurhistorische informatie

-  Historische geografie (vlak) buiten de cultuurhistorische landschappen

##### ▼ Rijksinformatie

-  Rijksmonumenten
-  Beschermd stads- en dorpsgezichten
-  Archeologische monumenten
- Indicatieve archeologische waarden
  -  hoog / middelhoog

##### ▼ Cultuurhistorische Waardenkaart 2006

-  Overige bouwkunst
-  Monumentale bomen
-  Historisch groen
- Zichtrelaties
  -  Zichtrelatie
  -  Eendenkooi
  -  Molenbiotoop
  -  Schootsveld
- Historische geografie (lijn)
  -  Zeer hoog
  -  Hoog
  -  Redelijk hoog
- Historische stedenbouw
  -  Zeer hoog
  -  Hoog
  -  Redelijk hoog

Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

### 5.2 Milieu- en overige aspecten

#### 5.2.1 Wegverkeerslawaaï

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



De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object.

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

De Aartsberg is ingericht als een verkeersweg met een snelheid van 60 km/uur. Door de beoogde planontwikkeling wordt de komgrens van Achtmaal verlegd, in de richting van de Aartsberg, ter hoogte van de waterberging. De twee bouwkavels, welke ontsluiten aan de Aartsberg komen door de gewijzigde verkeerssituatie te liggen in het gedeelte van 30 km/h. Een weg waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt, is in de zin van de Wet geluidhinder niet-zoneplichtig. Een akoestisch onderzoek is voor dergelijke wegen wettelijke niet noodzakelijk.

### 5.2.2 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

**Tabel 5: Overzicht omliggende bedrijven**

bedrijf	SBI-code	adres	Milieu cat.	Afstand in meters				Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	
Gemeenschapshuis, peuterspeelzaal, basisschool, gymzaal (MFA)	9004	V.d. Berghstraat 4	2	0	0	30	0	30 meter
Corsobouwplaats Achtmaal p.o. < 200 m <sup>2</sup>	2512	Griendweg ong.	3.1	30	30	50	10	50 meter
Kees Hereijgers Werkplaats < 1000 m <sup>2</sup>	4399	Aartsberg 4	2	0	10	30	10	30 meter
Marijnissen, werkplaats p.o. < 200 m <sup>2</sup>	2512	Aartsberg	3.1	30	30	50	10	50 meter
Teak en Wood showroom, werkplaats	3109	Kraaiheuvelstraat 1	3.1	30	10	50	30	50 meter

### Milieuzones omliggende bedrijven

Uit tabel 5 en figuur 17 blijkt dat er geen milieuzoneringen gelegen zijn over het plangebied. De omliggende bedrijven worden hierdoor niet belemmerd in hun ontwikkeling van hun bedrijfsvoering. Daarnaast kan er voor de nieuw op te richten woningen een goed woon- en leefmilieu worden gegarandeerd.



Figuur 17: Overzicht milieuzones over het plangebied

#### Spuitzones van omliggende boomkwekerijbedrijven

In het boomteeltontwikkelingsgebied en agrarische percelen, die worden gebruikt voor de boomteelt dient een driftvrije zone van 20 meter in acht te worden genomen. De gronden naast de op te richten woningen zijn niet agrarisch bestemd, maar de naastgelegen gronden worden als groen bestemd. Zodoende kan worden uitgesloten dat er in de toekomst geen boomteelt plaatsvindt binnen 20 meter van de op te richten woningen en de daarbij behorende tuinen.

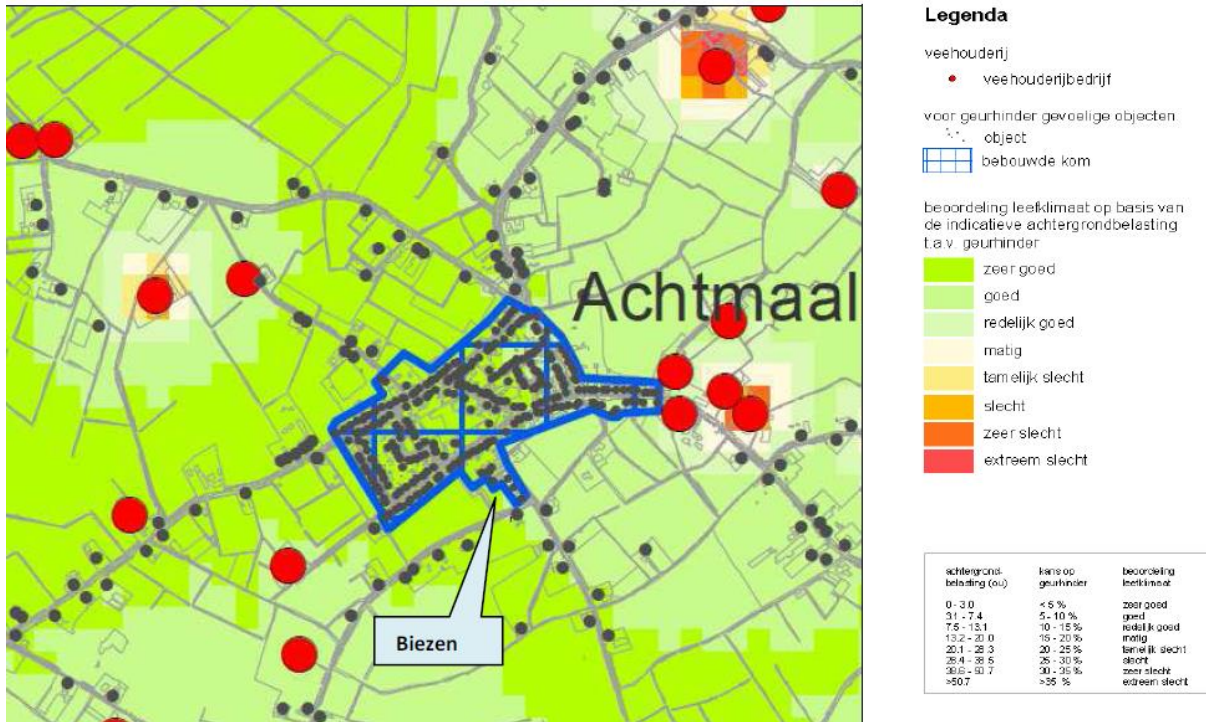
#### Geurhinder

##### *Van bedrijvigheid in het centrum van Achtmaal:*

Tabel 5 geeft een grootste richtafstand voor geurhinder van 30 meter. Geurhinder kan hier worden veroorzaakt door drie bedrijfsactiviteiten: Corsobouwplaats Achtmaal; van bedrijvigheid op de locaties in Aartsberg 1a en Kraaiheuvelstraat 1 in Achtmaal. Doordat er geen nieuwe woningen worden geprojecteerd is er bij een goede bedrijfsvoering geen geurhinder te verwachten.

##### *Van veehouderij in het buitengebied:*

Het plangebied: "Biezen" ligt tegen de kern Achtmaal. Ten behoeve van het MER bestemmingsplan buitengebied is de geurhinder van veehouderijbedrijven op de woonkern Achtmaal inzichtelijk gemaakt. Ten behoeve van het MER bestemmingsplan Buitengebied Zundert zijn er verschillende indicatieve achtergrondwaarde voor geur bepaald. In figuur 18, is een uitsnede van deze MER-kaart geurhinder opgenomen, de weergegeven situatie betreft het jaar 2011. De locatie Biezen is op deze kaart als "Zeer goed" aangeduid, wat betekend dat de geurbelasting ligt tussen de 0 – 3 OU, met een kans van 0 - 5% op geurhinder. De omgeving voldoet daarmee aan de norm voor woondoeleinden.



Figuur 18: Uitsnede overzichtskaart geurhinder veehouderijbedrijven, situatie medio 2011

#### Gevaar/BEVI:

De omgevingstabel geeft aan dat er rekening moet worden gehouden met een richtafstand van tenminste 30 meter tot het bedrijf Kraaiheuvelstraat 1 in Achtmaal voor de overige bedrijven geldt een richtafstand van ten hoogste 10 meter. Aan de gestelde richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

In de omgeving van het plangebied: "Biezen" in Achtmaal zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig, evenmin zijn er grote transportaders en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Een uitgebreide risico inventarisatie met brede verantwoording groepsrisico is daardoor niet vereist. Voor een goede beoordeling van de bereikbaarheid bij hulpverlening bij grote ongevallen, dient de Regionale Brandweer om advies te worden gevraagd.

De verantwoording groepsrisico externe veiligheid kan beperkt blijven tot een opsomming van de genoemde feiten en een verwijzing naar de algemene communicatie over hoe te handelen bij grote ongevallen.

#### Stof:

De grootste richtafstand voor stoffinder bedraagt 30 meter en behoort toe aan de corsobouwplaats en aan de bedrijvigheid op Aartsberg 1a. Ook hier wordt aan de richtafstand voldaan. Van de aanwezige bedrijven wordt geen stoffinder verwacht.

#### Verkeer:

De indices voor verkeer zijn in tabel 5 vermeld. De indices zijn gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten van de genoemde bedrijven. Het plangebied voorziet niet in extra parkeerruimte ten gunste van deze bedrijfsactiviteiten. Het plangebied voorziet wel in voldoende parkeergelegenheid voor dit toekomstige woongebied, zodat extra parkeerdruk op de omgeving wordt voorkomen.

#### Visueel:

Uit de omgevingstabel blijkt dat alle vermelde activiteiten een indicatie met een score: 1 of 2. Het plan sluit aan op de inrichting van de reeds bestaande woonwijk. Met dit nieuwe plan wordt zelfs een afronding van de woonwijk bereikt, waarmee een goede overgang naar de agrarische omgeving wordt gerealiseerd.



### 5.2.3 Bodem

Door Wematech Bodem Adviseurs BV is een verkennend (water) bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Uit het rapport kan het volgende geconcludeerd worden:

#### Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is sterk verontreinigd met nikkel, matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met kobalt en naftaleen.

#### Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat zowel de bovengrond als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor achtergrondwaarden grond. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden.

Formeel gezien vormen de sterke en matige verontreinigingen in het grondwater aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek ter vaststelling van de ernst en omvang van de verontreiniging. Echter is er geen bron voor verontreiniging bekend op de onderzoekslocatie en is het bekend dat in de directe omgeving vaker matig tot sterk verhoogde gehalten zware metalen worden aangetroffen zonder bron van verontreiniging. Deze gehalten betreffen naar alle waarschijnlijk van nature verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater. In een dergelijk geval wordt het niet zinvol geacht hier een nader bodemonderzoek naar te verrichten.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet geschikt voor beregenings- en/of consumptiedoeleinden. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grondgrondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse voor het overige geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie.

#### *- Waterbodem*

Geconcludeerd kan worden dat de onderzochte waterbodem (droogstaand) toepasbaar is onder water. De waterbodem is toepasbaar als bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde op landbodem en is tevens verspreidbaar op het aangrenzend perceel.

#### *- Asbest*

Bij maaiveldinspectie dient rekening gehouden te worden met een inspectie-efficiëntie van 70-90 %. Bij de beoordeling van het opgegraven materiaal wordt gesteld dat een inspectie-efficiëntie van 90- 100% is bereikt.

Op het maaiveld in de gegraven gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Geconcludeerd kan worden dat de concentratie asbest in de grond ter plaatse van de gaten 01 t/m 06 ruim onder de norm van 100 mg/kg d.s. gewogen ligt (5,6 mg/kg d.s.). Geconcludeerd kan worden dat er in de grond ter plaatse van de gaten 07 t/m 12 geen asbest is aangetoond. De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest.

#### *- Advies*

De resultaten van het onderzoek vormen, bij aanname van de regionaal verhoogde gehalten in het grondwater, geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen.

Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het rapport in de afzonderlijke bijlage.

#### 5.2.4 Lucht

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

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

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 en NO<sub>2</sub>. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

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

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal vijf nieuwe grondgebonden woningen ontsloten aan twee bestaande wegen. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen plaats. Gesteld kan worden dat het project op het plangebied een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een nader onderzoek van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

#### 5.2.5 Water

##### Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.



Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

#### Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

#### Beschrijving huidige situatie

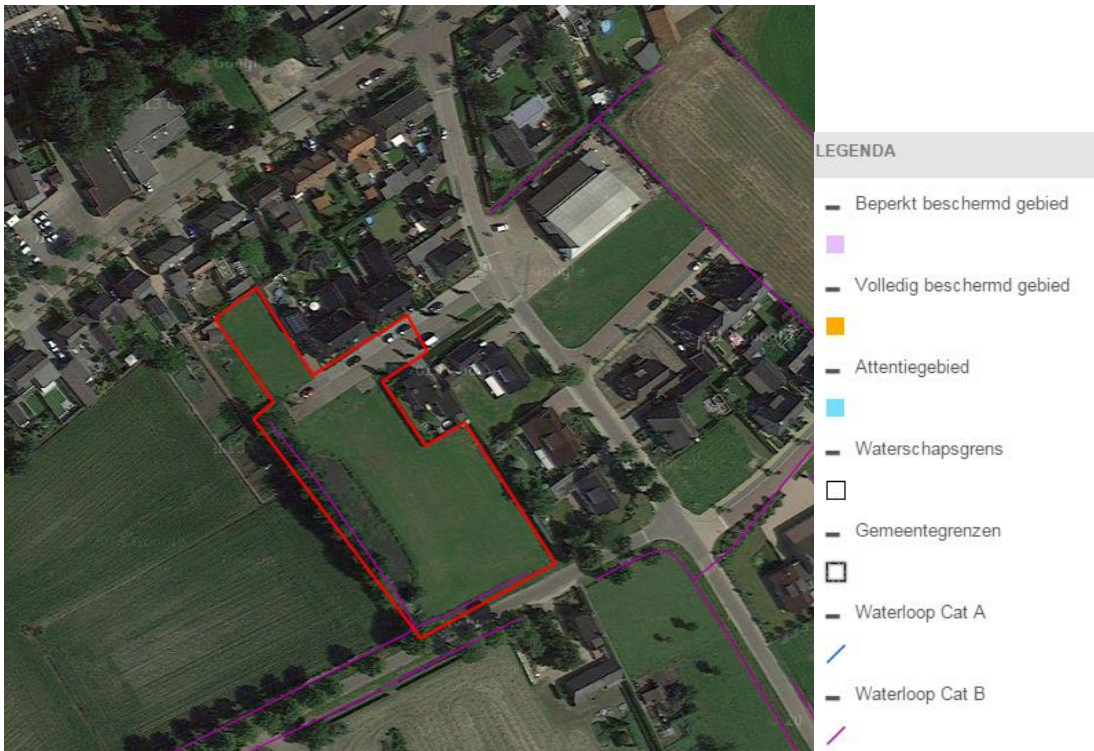
In de huidige situatie is het gebied, waar de nieuwe woningen op voorzien zijn volledig onverhard, met uitzondering van het gedeelte van de weg die al aanwezig is binnen het plangebied. Langs de waterberging en de Aartsberg loopt een waterloop cat. B. In figuur 19 is de leggerkaart van het waterschap getoond, waarop de waterlopen zijn aangegeven.

#### Beschrijving nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het verhard oppervlak uitgebreid met vijf grondgebonden woningen.

▪ Uitgeefbare meters	circa	2.768 m <sup>2</sup>
▪ Nieuw aan te leggen looppad	circa	212 m <sup>2</sup>
	Totaal	2.980 m <sup>2</sup>

Voor de uitgeefbare meters wordt een bebouwingspercentage van 60 % aangehouden, dit resulteert in circa 1.660 m<sup>2</sup>. In totaal wordt de verharding uitgebreid met 1.872 m<sup>2</sup>.



Figuur 19: Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen en vaarwegen (bron: brabantdelta.nl)

Omdat de toename van verharding niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt, is het aanleggen van een retentievoorziening niet benodigd. Echter wordt het hemelwater van het toekomstige plan wel afgevoerd naar de naast gelegen waterberging. De waterberging heeft voldoende capaciteit om het hemelwater op te vangen. Afgelopen zomer stond de waterberging zelfs geheel droog.

Ter hoogte van de nieuwe inrit van de kavels en het looppad aan de Aartsberg wordt de sloot voorzien van een duiker. Voor deze werkzaamheden wordt ten tijde van de aanvraag van de inrit tevens een aanvraag gedaan voor het plaatsen van een duiker.

Uitgangspunt is het gebruiken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitloegende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het plan is voorgelegd aan het waterschap. In de bijlage is het waterschap als vooroverlegreactie toegevoegd. Uit het advies blijkt dat het waterschap een positief wateradvies geeft.

#### 5.2.6 Ecologie

Door Buro Maerlant is een ecologisch quickscan uitgevoerd. Dit rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Uit het rapport komt het volgende geconcludeerd worden:

##### Soorten

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële strikter beschermde natuurwaarden aangetroffen:

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

##### Beschermde gebieden / nieuwe Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Bij de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming blijven bovenstaande conclusies van kracht. Alle genoemde soorten / soortgroepen genieten ook in deze wet een vergelijkbare bescherming, dan wel blijft de zorgplicht van kracht.

#### *Aanbeveling*

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, wordt aanbevolen de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Dit betreft werkzaamheden waarbij zwaar materieel wordt gebruikt en niet het bouwen zelf. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

#### 5.2.7 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### Risico inventarisatie externe veiligheid

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

#### Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Zundert heeft op 16 december 2010 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico's worden beheerst. Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Zundert belangrijk zijn:

- voor de inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd;
- nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen, zogenaamde zeer kwetsbare objecten (zoals verzorgingstehuizen en basisscholen) zijn binnen invloedsgebieden van Bevi- inrichtingen en transportassen toegestaan voor zover gelegen binnen toxische effectafstanden, dus altijd gelegen buiten de effectafstanden voor brand en explosie;
- voor nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen binnen invloedsgebieden van Buisleidingen (effectafstand brand en explosie), voor zover gelegen buiten de 100% letaliteitsgrens, wordt maatwerk gehanteerd. Bij toepassing van maatwerk wordt de Veiligheidsregio betrokken;
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloedsgebieden te laten vallen;
- Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen), in aanvulling op de wettelijke eisen:
  - de gemeente Zundert respecteert als basis de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten kan de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.

#### Veiligheidsregio

Een verantwoording groepsrisico geldt voor alle ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten in het kader van de Wro. De feitelijke verklaring wordt vastgesteld door het bevoegd gezag, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan en/of afwijkingsbesluit.

Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
- Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
- Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

De standaard verantwoording groepsrisico is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die:

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting<sup>1</sup> of indien er een kleiner invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting<sup>2</sup>, autoweg<sup>3</sup> of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.

#### Signaleringskaart Externe veiligheid

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd op gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie. De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. De signaleringskaart staat op website van de gemeente Zundert.

Op de signaleringskaart zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

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



Figuur 20: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid, met rood is het plangebied aangegeven

#### Brandweer

##### *Bereikbaarheid*

<sup>1</sup> Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

<sup>2</sup> Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

<sup>3</sup> Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

<sup>4</sup> Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

<sup>5</sup> Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

De brandweer heeft een vooroverlegreactie gegeven op het plan, zie bijlage. Binnen het plan wordt de bestaande verkeersstructuur gehandhaafd. Er wordt geen keerlus voorzien, de wegbreedte van de Biezen bedraagt 5 meter. Hieraan wordt voldaan aan de eisen van de brandweer.

#### *Bluswatervoorziening*

Ter hoogte van de nieuwe woningen dienen twee primaire bluswatervoorzieningen te gerealiseerd te worden. Eén voorziening aan de Biezen en de andere aan de Aartsberg. In figuur 21 zijn de nieuwe bluswatervoorzieningen weergegeven.

#### *Opkomsttijd brandweer*

Op basis van een theoretische berekening is de opkomsttijd van de brandweer berekend op 13:26 minuten. Hiermee wordt niet voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 12 minuten voor woonfuncties. Gelet hierop worden er in overleg met de brandweer aanvullende maatregelen getroffen.

In de eerste plaats worden er twee nieuwe brandkranen gerealiseerd op maximaal 20 m1 van de nieuwe woning i.p.v. de voorgeschreven 40 m1. Hierdoor kan de brandweer eerder voorzien in voldoende bluswater. In de tweede plaats zal gewerkt worden aan de bewustwording bij de nieuwe bewoners i.c.m. de gemeentelijke implementatie van de handreiking toolbox brandveiligheid die door de veiligheidsregio is opgesteld. Deze toolbox is met name gericht op voorkomen van brand en op het vergroten van de zelfredzaamheid en dan met name in die gebieden waar de opkomsttijd te hoog is.



Figuur 21: Overzicht bluswatervoorzieningen

#### Samenvatting:

Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van industrie, alsmede buiten invloedsgebieden van autowegen en transportleidingen voor vervoer gevaarlijke stoffen. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid.

#### 5.2.8 Kabels en leidingen



Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van het bouwplan kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen.

#### 5.2.9 *Besluit milieueffectrapportage*

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

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

## Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert, een globaal bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze zijn gehanteerd in het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal'. In paragraaf 6.1 worden de bestemmingen nader omschreven.

### 6.1 De bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels en/of een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen zijn een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing aanvragen voor de activiteit bouwen.

Binnen het onderhavige plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

#### Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen, fiets- en wandelvoorzieningen, kunstwerken, geluidsschermen en geluidswerende voorzieningen, waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', evenementen, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

#### Groen – Landschapselement

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurlijke en/ of cultuurhistorisch en/ of landschappelijk waardevolle landschapselementen, de inrichting en instandhouding van landschappelijke inpassing, extensief recreatief gebruik.

#### Tuin

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

#### Verkeer

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

#### Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, langzaamverkeerroutes, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - groene erfafscheiding' een groene inheemse erfafscheiding aanwezig dient te zijn en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

## Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid

### 7.1      Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal vijf nieuwe grondgebonden woningen, volgens de Bro aan te merken als bouwplan. De gemeente Zundert is zelf initiatiefnemer.

### 7.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.2.1    Vooroverleg en voorontwerpbestemmingsplan

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

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

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

#### 7.2.2    Resultaten vooroverleg

Door de provincie, waterschap en de brandweer is een vooroverlegreactie ingediend. De vooroverlegreacties zijn als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. De vooroverlegreacties zijn verwerkt in het plan.

#### 7.2.3    Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 juli 2016 tot en met 24 augustus 2016 ter inzage gelegen. Op 21 juli heeft er een informatieavond plaatsgevonden waar het stedenbouwkundigplan en de bestemmingsplanprocedure is toegelicht. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites [www.zundert.nl](http://www.zundert.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de terinzagelegging is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 7.2.4    Resultaten ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. De gemeente heeft een Nota van zienswijzen opgesteld, in de bijlage is de nota toegevoegd. In de Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de ingebrachte zienswijze behandeld. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve aanpassingen aangegeven. De algehele conclusie wordt weergegeven in hoofdstuk 4.

De gemeente heeft de ingebrachte zienswijzen samengevat, waarna de gemeente reactie is geformuleerd. Voor de samenvatting en de reactie van de gemeente wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

Uit de Nota van zienswijzen blijkt dat de ingekomen zienswijzen geen nieuwe inzichten naar voren hebben gebracht, die zich zouden kunnen verzetten tegen de planvorming, de ingekomen zienswijzen worden daarom ongegrond verklaard. Wel wordt, passend binnen de planvorming, medewerking verleend aan de verkoop van grond aan twee buurtbewoners.

#### 7.2.5    Vaststelling

p.m.

# Bijlagen



# 1. Vooroverlegreacties waterschap, brandweer & provincie

Gemeente Zundert  
Postbus 10001  
4880 GA ZUNDERT

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



**Onderwerp**

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Biezen te Achtmaal'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Biezen te Achtmaal'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

**Planbeschrijving**

Het plan voorziet in de bouw van vijf woningen aan De Biezen te Achtmaal.

**Provinciaal beleidskader**

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 per 15 juli 2015 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

**Datum**

10 mei 2016

**Ons kenmerk**

C2188262/3991528

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

G.A.M. (Gerard) van den Broek

**Telefoon**

(073) 681 27 83

**Email**

gvdbroek@brabant.nl

**Bijlage(n)**

-

**Datum**

10 mei 2016

**Ons kenmerk**

C2188262/3991528

**Provinciale belangen**

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan niet geheel in overeenstemming is met de Verordening. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

*Algemeen*

Het plangebied is ingevolge de Verordening gelegen in zowel bestaand stedelijk gebied als binnen gemengd landelijk gebied, tevens zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De vijf woningen worden direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en vormen een logisch geheel met de al bestaande bebouwing.

De twee geprojecteerde woningen aan de Aartsberg zijn in ieder geval gelegen binnen voornoemd zoekgebied. Voor de woningen in het zoekgebied is artikel 8.1 Verordening van toepassing, evenals de bepalingen in de artikelen 3.1 en 3.2.

*Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)*

Ingevolge artikel 3.1, lid 2, sub c, dient vanuit zorgvuldig ruimtegebruik voor stedelijke ontwikkelingen toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wij zijn van mening dat de opgenomen verantwoording in de plantoelichting op dit onderdeel niet toereikend is. Met name de noodzaak voor nieuw ruimtebeslag buiten bestaand stedelijk gebied blijkt niet uit het plan. Dit klemt temeer omdat volgens onze gegevens de kern Achtmaal over voldoende inbreidingsmogelijkheden beschikt, waar voor een groot deel ook 'harde' plannen aanwezig zijn. Wij dringen er dan ook op aan om de noodzaak voor uitbreiding vanuit de Ladder nader te onderbouwen.

*Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)*

Op bladzijde 23 van de plantoelichting is aangegeven dat de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap valt onder categorie 3 van het afsprakenkader voor de regio West-Brabant en dat voor stedelijke uitbreiding in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkelingen een investering in kwaliteitsverbetering geldt van 1% van de totale gronduitgifteprijs. Gekozen is voor een afdracht in het gemeentelijk Landschapsfonds omdat het plangebied al landschappelijke is ingepast. De gronduitgifteprijs is nog niet bekend, maar de afdracht is vooralsnog begroot op 4000 euro. Wij verzoeken u om in het ontwerp-bestemmingsplan een nadere verantwoording/berekening van de kwaliteitsverbetering op te nemen en aan te geven op welke wijze de afdracht wordt zeker gesteld.

**Conclusie**

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het plan op de hiervoor genoemde punten nog niet in overeenstemming is met de Verordening. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met wat hierboven is verwoord.

**Datum**

10 mei 2016

**Ons kenmerk**

C2188262/3991528

Cluster Ruimte,  
namens deze,

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

P.M.A. van Beek,  
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

---

**Onderwerp:** Voorontwerp bestemmingsplan Biezen te Achtmaal

**Aan:** Marien Provoost

**Van:** Rob van Zitteren

**Datum:** 3 mei 2016

**Kopie aan:** Kitty van Baaren, Rob de Coo, Henk van Geffen, Ad van Goch en Thijs Kruijer

## **INTERNE MEMO**

Beste Marien,

Jij hebt aan BOR gevraagd om een advies uit te brengen op het voorontwerp bestemmingsplan Biezen te Achtmaal. In dit memo ons advies.

**Algemeen:**

Het plan voorziet in voornemen om 5 woningbouwkwavels te ontwikkelen in Achtmaal. Het betreft de 2e fase van plan Biezen te Achtmaal

**Verkeer:**

Het plan biedt te weinig parkeerplaatsen in de openbare ruimt. Er liggen nu geen parkeerplaatsen langs de Aartsberg. Bezoekers moeten ook hier kunnen parkeren. Men parkeert niet snel als bezoeker op een oprit.

Om de bebouwde komgrens op te schuiven dient het plan eruit te zien als bebouwde kom. Een van de voorwaarden hiervan is een trottoir langs de rijbaan van de Aartsberg. Dit trottoir dient tot aan de Griendweg te lopen en aan te sluiten op het bestaande trottoir. De ingetekende langzaamverkeerverbinding langs het plan komt nergens op uit. Met de aanleg van een trottoir langs de Aartsberg kan dit op elkaar aangesloten worden.

De straat is doodlopend, wij adviseren een keerlus/ keermogelijkheid.

Rijbaanbreedtes etc. zijn niet beoordeeld i.v.m. ontbreken van de benodigde informatie.

**Groen:**

Blz 5: beeldkwaliteitsplan: Hoe waarborg je de haag in de toekomst?

Blz 13: Zoals het nu is ingetekend is onderhoud van het struweel en de rand van gras (erg smal) niet te doen. Graag meer ruimte maken. Een waterberging geldt niet als groene invulling dus het openbaar groen is erg summier in het plan.

Blz 24: Er wordt gesteld dat er een groene dorpsafronding komt. Een dergelijk voldoende groen volume missen we nu in het plan!

Waarom is er een pad opgenomen tussen de Biezen en Aartsberg?

Verder is de aansluiting van woning 5 aan de biezen wel erg zwaar opgezet waarbij het risico ontstaat dat er op de kop geparkeerd gaat worden. Dit is te voorkomen door een keerlus te maken.



**Kabels en leidingen:**

Initiatiefnemer dient een KLIC melding te doen om raakvlakken met kabels & leidingen in beeld te brengen.

Wij adviseren de ontwikkelende partij om tijdig in overleg te treden met de nutsbedrijven om voor alle partijendeelbaarheid te krijgen welke aansluitingen er gewenst zijn.

**Riolering / waterhuishouding:**

De panden 3, 4 en 5 kunnen gescheiden aangesloten worden op het bestaande stelsel in de Biezen

Voor de panden 1 en 2 geldt:

- RWA kan aangesloten worden op de retentievoorziening middels een uitstroomvoorziening;
- DWA aansluiten op het vrijvervalriool in de Griendweg.

**Uitvoering / bereikbaarheid:**

Het is van groot belang dat vooraf duidelijke afspraken worden gemaakt hoe, in geval van daadwerkelijke realisatie van het plan, de ontwikkelaar/bouwer te werk zal gaan en hoe hij omgaat met zijn bouwplaats inrichting, opslag van materialen en de aanvoer hiervan. Er mag geen (tijdelijke) opslag van materialen plaatsvinden op en langs de openbare weg.

***INTERNE MEMO***



# BRANDWEER

Gemeente Zundert  
Ter attentie van de heer M. Provoost  
Postbus 10001  
4880 GA Zundert

Wipakker 8, Etten-Leur  
Postbus 3208  
5003 DE Tilburg  
Telefoon (088) 2250200  
www.brandweermwb.nl

Datum	10 mei 2016	Behandeld door	Ard Theune
Onze referentie	U.008653	Doorkiesnummer	06-54961289
Uw referentie		E-mail	ard.theune@brandweermwb.nl
Uw brief van	5 april 2016	Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan Biezen te Achtmaal

Geachte heer Provoost,

Op 5 april 2016 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van de documenten behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan Biezen te Achtmaal. Uw verzoek is door ons beoordeeld op brandveiligheid en externe veiligheid.

De door Schoenmakers Advies Achtmaal BV opgestelde rapportage met kenmerk 160250.01 van 30 maart 2016 en tekening met kenmerk 160250 van 5 april 2016 zijn beoordeeld aan de hand van de Provinciale Risicokaart, de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van het NVBR uitgave 2003, afdeling 6.7 en 6.8 van het Bouwbesluit 2012 en het Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant. De beoordeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

## Externe veiligheid

In de rapportage is een paragraaf externe veiligheid opgenomen. Gezien het ontbreken van risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten aanzien van externe veiligheid.

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het plangebied is beoordeeld aan de hand van de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en afdeling 6.8 van het Bouwbesluit 2012, waarin de eisen zijn beschreven ten aanzien van de aanrijdroutes, de bochtstralen in wegen en de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Voor een goede bereikbaarheid van brandweervoertuigen dienen bochten in wegen te zijn uitgevoerd met een binnenbochtstraal van 5,5 meter en een buitenbochtstraal van 10 meter. Voor opstelplaatsen van brandweervoertuigen dient rekening te worden gehouden met onderstaande afmetingen en gewichten.

	<i>Tankautospuut</i>	<i>Redvoertuig</i>
<i>Breedte</i>	4,0 meter	5,0 meter
<i>Lengte</i>	10,0 meter	10,0 meter
<i>Hoogte</i>	4,2 meter	4,2 meter
<i>Aslast</i>	10 ton	10 ton
<i>Totaalgewicht</i>	15 ton	25 ton
<i>Stempeldruk</i>	-	100 ton/m <sup>2</sup>

Voor een doodlopende weg langer dan 40 meter zonder verdere vertakkingen en voorzien van een keerlus aan het eind, geldt een minimale wegbreedte van 4,50 meter. Indien er geen keerlus is voorzien geldt een minimale wegbreedte van 5 meter, zodat achteruit rijden mogelijk is.



# BRANDWEER

Het plangebied is vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen via de Van Lanschotstraat-Griendweg en via de Tessenvijverstraat-Aartsberg. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Tot aan het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de bereikbaarheid.

Het plangebied betreft een bestaande situatie. Volgens de rapportage vinden er geen wijzigingen plaats aan de bestaande wegen en worden er geen nieuwe wegen aangelegd. Bij de beoordeling van de bereikbaarheid zijn de volgende aannames gedaan.

1. De aanrijdroute naar het plangebied verloopt via erftoegangswegen, die zijn uitgevoerd met een minimale wegbreedte van 4,5 meter.
2. De doodlopende weg Biezen, met een lengte van ca. 70 meter, gemeten tussen de ingang van de doodlopende weg op het kruispunt met de Griendweg tot aan het einde van de doodlopende weg, is niet voorzien van een keerlus aan het eind en heeft daarom een minimale wegbreedte van 5,0 meter.
3. De bochten in de bestaande wegen in het plangebied zijn geschikt voor de bochtstralen van brandweervoertuigen.
4. Het bestaande weggedeelte van de Aartsberg en de Biezen ter plaatse van het plangebied is geschikt voor genoemde voertuigafmetingen, aslasten, totaalgewichten en stempeldruk, zodat dit weggedeelte kan voldoen als opstelplaats voor zowel een tankautospuit als een redvoertuig.

Wij adviseren u de bereikbaarheid van het plangebied te optimaliseren, indien de aannames niet aansluiten op de werkelijke situatie.

## Bluswatervoorziening

In artikel 6.30 van het Bouwbesluit wordt voorgeschreven dat op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een bouwwerk een bluswatervoorziening aanwezig moet zijn.

Uit het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat het plangebied wordt gerealiseerd op een locatie die voorheen niet in gebruik was als woonlocatie. Het is aannemelijk dat er geen bluswatervoorziening aanwezig is in het plangebied.

De meest actuele gegevens van de primaire bluswatervoorziening in de omgeving van het plangebied zijn opgevraagd bij de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant. Daaruit blijkt dat de ondergrondse brandkraan op het kruispunt Biezen-Griendweg en de ondergrondse brandkraan op het kruispunt Kraaiheuvelstraat-Aartsberg de dichtstbijzijnde ondergrondse brandkranen zijn voor het plangebied. De afstand tussen deze ondergrondse brandkranen en de toegang van de verst gelegen bouwwerken is, gemeten over de rijbaan van de Biezen en de Aartsberg, ca. 80 meter.

Op grond van deze gegevens kan worden gesteld dat niet wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot de bluswatervoorziening.

Ten aanzien van de bestrijding van een brand in het plangebied wordt opgemerkt dat het plangebied een ongunstige ligging heeft voor wat betreft de opkomsttijd brandweer, zoals verderop in deze brief is beschreven. Dit heeft tot gevolg dat een brand in het plangebied verder ontwikkeld zal zijn bij aankomst van de brandweer, dan een brand in een plangebied dat een korte opkomsttijd van de brandweer heeft.

Om te voorkomen dat er naast de langere opkomsttijd van de brandweer ook meer tijd benodigd is voor het aanvoeren van bluswater vanaf de bestaande ondergrondse brandkranen, adviseren wij u de primaire bluswatervoorzieningen in dit bestemmingsplan af te stemmen op bovenstaande eis en de mogelijkheden te onderzoeken in overleg met Brabant Water.

Op een situatietekening van het plangebied dient de locatie van de bestaande en de nieuw aan te brengen primaire bluswatervoorzieningen te worden aangegeven. De meest actuele gegevens van de primaire bluswatervoorziening kunnen worden opgevraagd bij Brabant Water, telefoonnummer 073-6838888.

De nieuw te realiseren primaire bluswatervoorzieningen dienen te voldoen aan onderstaande eisen.



# BRANDWEER

- Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een bouwwerk moet een primaire bluswatervoorziening aanwezig zijn.
- Brandkranen dienen op een onderlinge afstand van maximaal 80 meter te worden geprojecteerd.
- Na aansluiting dient de bluswatervoorziening direct en onafgebroken voldoende water te leveren.
- De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m<sup>3</sup> per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen. Bebouwingssoorten waarbij volgens de handleiding Brandweezorg en Technische hulpverlening voor de eerste inzet één tankautospuiter wordt gehanteerd en waarbij de brandpreventieve voorzieningen blijvend zijn gegarandeerd, kan worden volstaan met een capaciteit van 30 m<sup>3</sup> per uur.

## Opkomsttijd brandweer

Globaal is de opkomsttijd te definiëren als de tijd tussen het moment dat een incident wordt gemeld bij de meldkamer en het moment dat de brandweer ter plaatse is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant. In dit besluit en beleidsdocument is voor alle gebouwtypen bepaald wat de maximale opkomsttijd is.

Voor de woonfunctie geldt een opkomsttijd van de brandweer van maximaal 12 minuten.

Op basis van een theoretische berekening door de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Zundert binnen 13:26 minuten ter plaatse kan zijn.

Hiermee wordt niet voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 12 minuten. Wij adviseren u na te denken over het treffen van aanvullende brandveiligheidsmaatregelen en/of gelijkwaardigheidsvoorzieningen.

Voor eventuele vragen kunt u opnemen met Ard Theune via bovenstaande contactgegevens.

Hoogachtend,

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

H. Sijbring

Gemeente Zundert  
Postbus 10001  
4880 GA KLEIN ZUNDERT  
4880GA10001

Uw schrijven van :  
Uw kenmerk :  
Zaaknummer : 16.ZK07764  
Ons kenmerk : 16UT006615  
Barcode : \*16UT006615\*  
Behandeld door : de heer G. Hendrickx  
Doorkiesnummer : 076 564 15 42  
Datum : 17 mei 2016  
Verzenddatum :

Onderwerp: wateradvies concept bestemmingsplan Biezen te Achtmaal

Geachte heer, mevrouw,

Op 8 april 2016 heeft u concept bestemmingsplan Biezen te Achtmaal toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

### **Toelichting**

Waterbeheersplan

In de waterparagraaf is een foutieve verwijzing van het beleid van waterschap Brabantse Delta opgenomen. Wij stellen voor deze daarom te vervangen door de volgende tekst.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan **2016-2021**, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.



Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

#### **Planregels**

Geen opmerkingen.

#### **Verbeelding**

Geen opmerkingen.

#### **Overige opmerkingen**

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap ([www.brabantsedelta.nl](http://www.brabantsedelta.nl)). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

#### **Wateradvies**

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer G. Hendrickx van het waterschap via telefoonnummer 076 564 15 42.

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur,  
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

## 2. Nota van zienswijzen, gemeente Zundert, ZD16019273



**3. Rapport Flora- en Fauna : p.m.**

## Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan  
"Biezen" te Achtmaal

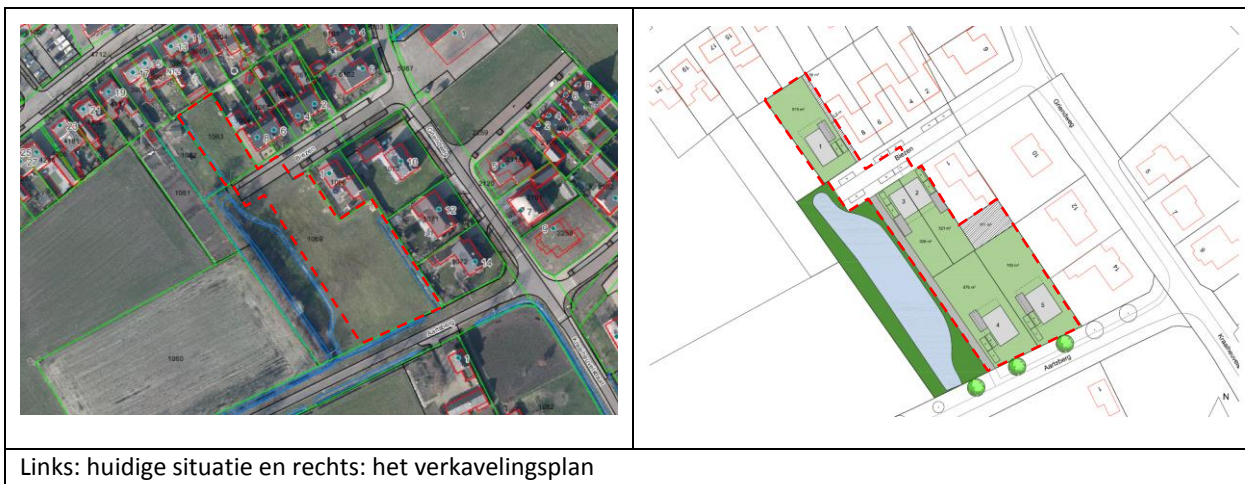
ZD16019273



## 1. Inleiding

### *De locatie*

Planlocatie de Biezen is gelegen direct ten zuiden van Achtmaal tussen de Aartsberg, Biezen en de Griendweg. Op onderstaande luchtfoto is de planlocatie rood omlijnd. De planlocatie is al meer dan 25 jaar gemeentelijk eigendom en in beeld als woningbouwlocatie. Door de ligging buiten het project 'bouwen binnen strakke contouren' en de prioritering uit het woningbouwprogramma Achtmaal (eerst Griendweg III, vervolgens Schuttershof en daarna Biezen) was er tot op heden geen project opgestart.



### *Stedenbouwkundig plan*

Rekening houdend met de bestaande structuren en de omliggende verkavelingsopzet is bovenstaand stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan voorziet in de uitgifte van 5 bouwkavels voor 3 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-een kap woningen. Daarnaast worden 2 bestaande percelen op verzoek van omwonende uitgebreid.

De (beeld)kwaliteit van de woningen en het openbaar gebied zal aansluiten op de (beeld)kwaliteit van de directe omgeving. De komgrens aan de Aartsberg zal worden verplaatst naar de infiltratievijver en voorzien worden van een wegversmalling. Langs de infiltratievijver en de Aartsberg wordt een trottoir gerealiseerd, langs de Biezen enkele parkeerplaatsen. Het opgaand groen langs de infiltratievijver, het herstel van de laanstructuur en de relatief ruime verkaveling aan de Aartsberg resulteren in een 'zachte' en groene dorpsrand.

### *Bestemmingsplan procedure*

Het ontwerpbestemmingsplan "Biezen" te Achtmaal heeft vanaf 14 juli 2016 tot en met 24 augustus 2016 ter inzage gelegen. Op 21 juli heeft er een informatieavond plaatsgevonden waar het stedenbouwkundig plan en de bestemmingsplanprocedure is toegelicht. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites [www.zundert.nl](http://www.zundert.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de terinzagelegging is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. In voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de ingebrachte zienswijze behandeld. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve aanpassing aangegeven. De algehele conclusie wordt weergegeven in hoofdstuk 4.



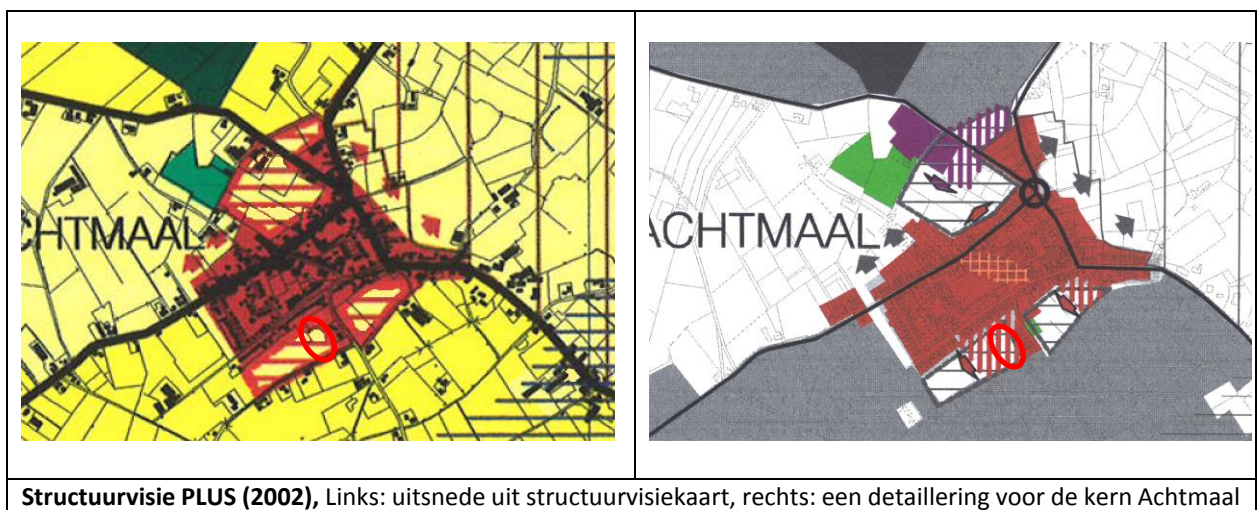
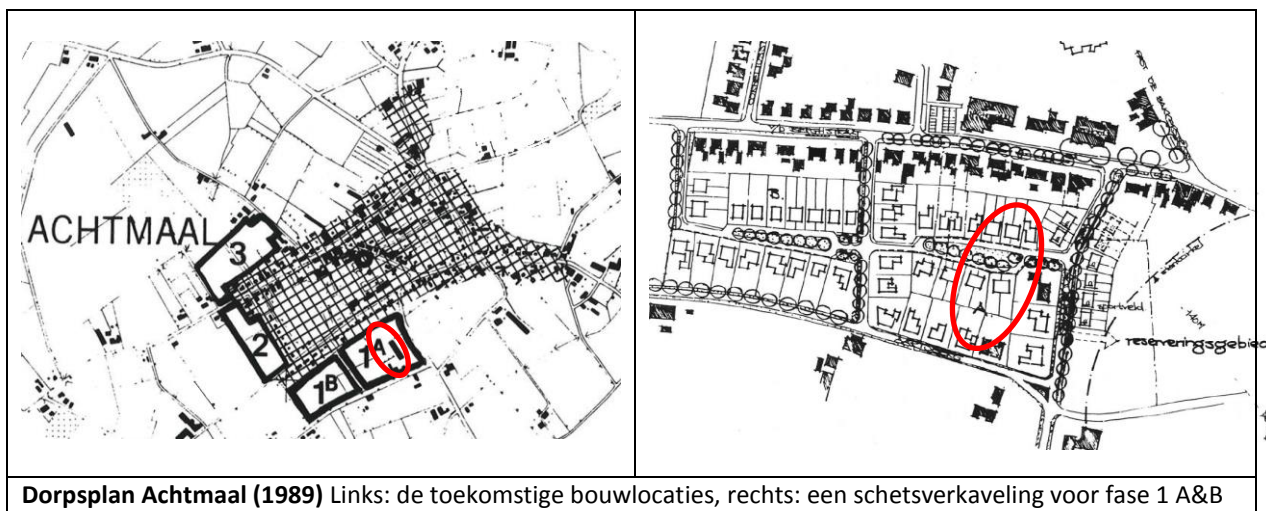
## 2. Zienswijzen

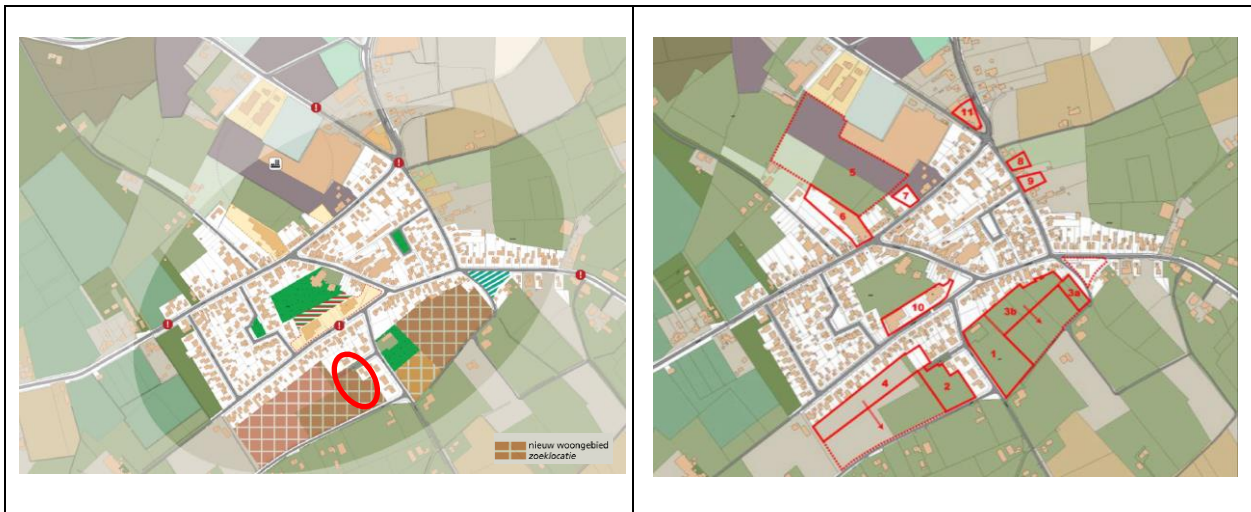
Op het ontwerp bestemmingsplan zijn een drietal zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijze is ondertekend door meerdere personen de overige twee omvatten (mede) het verzoek tot verwerving van een strook grond. In dit hoofdstuk worden deze zienswijzen samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Omdat er gedurende informatieavond alsook door enkele reclamanten vragen zijn gesteld ten aanzien van planning en prioritering van de potentiële woningbouwlocaties in Achtmaal en de voorzienbaarheid van deze locaties wordt hier allereerst in zijn algemeenheid op ingegaan.

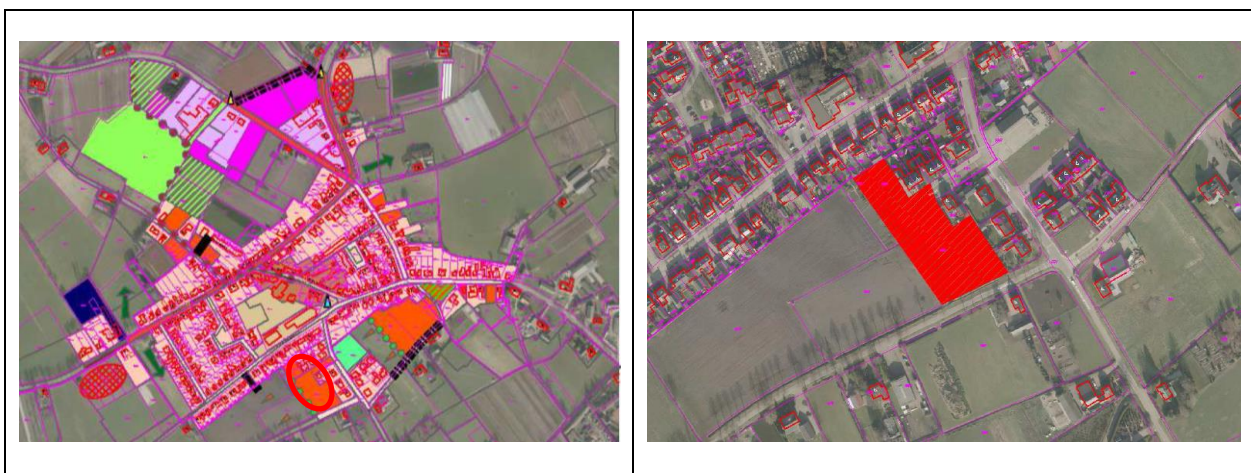
### Voorzienbaarheid en prioritering woningbouw Achtmaal

Voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid, en de visie op de ontwikkeling hiervan, is de gemeentelijke structuurvisie het meest relevante beleidsstuk. Om de voorzienbaarheid van onderhavige ontwikkeling te achterhalen dient dan ook naar de vigerende structuurvisie te worden gekeken en naar de voorgangers hiervan. In chronologische volgorde zijn dit:





**IDOP Achtmaal (2008)** Links: de visiekaart, rechts: een overzicht van bouwlocaties



**Structuurvisie Achtmaal (2014)**, Links: uitsnede uit structuurvisiekaart, rechts: plangebied Biezen

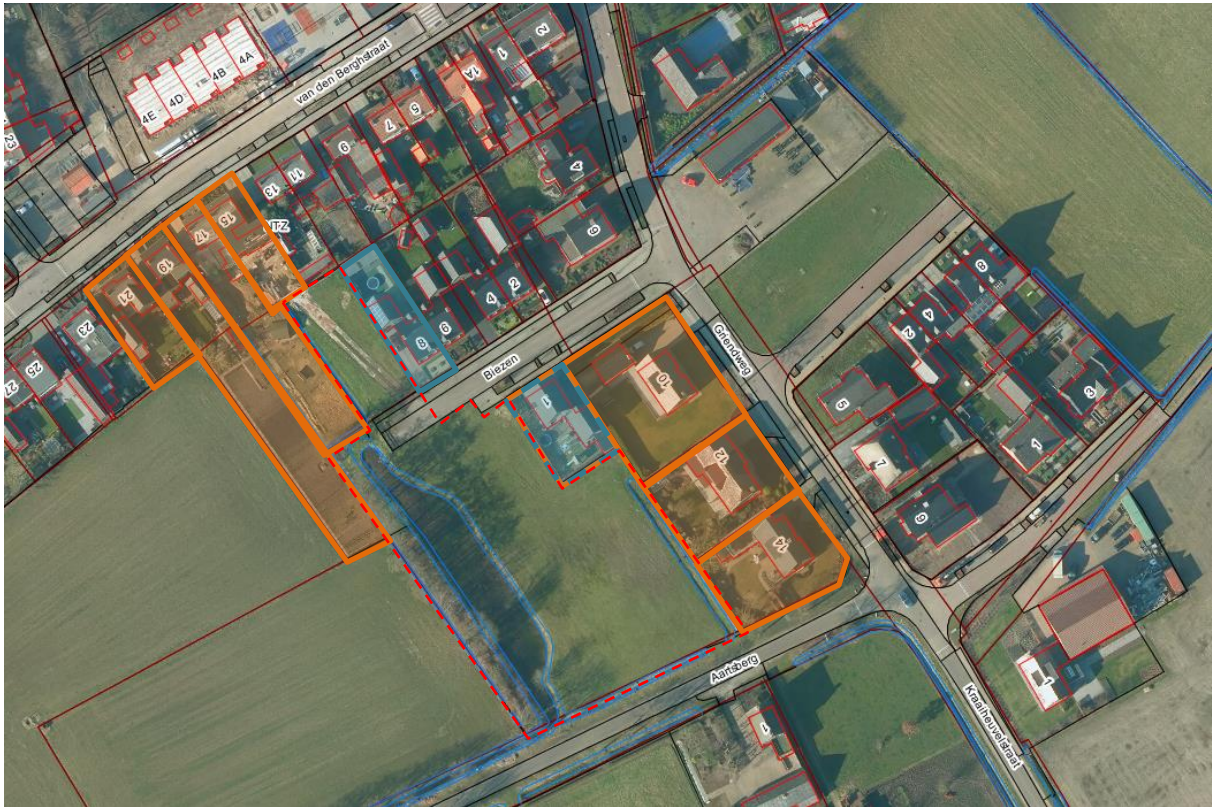
In de onderzochte periode, vanaf 1989 tot heden, is locatie Biezen voortdurend in beeld geweest als woningbouwlocatie. De locatie, en de daar destijds gevestigde kuikenmesterij, is in 1990 zelfs (mede) met dit doel verworven. Nu inbreidingslocaties zo goed als benut zijn, de pilot 'bouwen binnen strakke counteren' is afgerond en de woningbehoefte weer toeneemt is een stedelijke uitbreiding noodzakelijk.

Locatie Biezen is (nog steeds) de meest geschikte locatie om deze eerste stedelijke uitbreiding te realiseren. Met het voorliggende plan wordt de wijk eindelijk afgerond en de reeds gerealiseerde ondergrondse en bovengrondse infrastructuur volledig in gebruik genomen. Een en ander in overeenstemming met de plannen van begin jaren 2000, toen besloten werd de Biezen in twee fases te ontwikkelen; de eerste fase binnen het project 'bouwen binnen strakke counteren' de tweede en afrondende fase nadien.

Prioritering van woningbouwprojecten is nauwelijks aan de orde, daar waar de beste kansen zich voordoen wordt tot ontwikkeling overgegaan. Uit de uitvoeringsparagraaf van de woonvisie kan wel een prioritering worden afgeleid, voor wat betreft de Biezen gaat de woonvisie i.i.g. al 7 jaar uit van oplevering woningen in 2018, we zitten dus op schema.



Overzicht ontvangen zienswijzen



- 1 Deelnemers van de door J.J. van Oijen ingebrachte zienswijze
  - a) Familie Van Ooijen; v/d Berghstraat 21 te Achtmaal
  - b) C.A Sprenkels; v/d Bergstraat 19 te Achtmaal
  - c) F.J.J.M. Jochems; v/d Bergstraat 17 te Achtmaal
  - d) Familie v/d Riet / Raats; v/d Bergstraat 15 te Achtmaal
  - e) A.C.M. van Aert; Griendweg 10 te Achtmaal
  - f) A.C.J. Jochems; Griendweg 12 te Achtmaal
  - g) S. Havermans; Biezen 1 te Achtmaal (dubbel)
  - h) Anoniem

- 2 Familie Bink; Biezen 8 te Achtmaal  
(mede) wens tot aankoop grond
- 3 Familie Havermans; Biezen 1 te Achtmaal (dubbel)  
(mede) wens tot aankoop grond

**1 Collectieve zienswijze opgesteld en vertegenwoordigd door de heer J.J. van Oijen, Griendweg 14, 4885 AE Achtmaal. Brief 19 augustus 2016 aangevuld op 27 september 2016 met NAW gegevens deelnemers.**

De zienswijze is ingekomen op 19 augustus 2016. De zienswijze is daarmee binnen de wettelijke termijn ontvangen en wordt ontvankelijk verklaard. Uit de nader aangeleverde contactgegevens blijkt de zienswijze van de heer van Oijen door 8 sympathisanten te zijn ondertekend, een hiervan wenst anoniem te blijven en wordt derhalve niet verder behandeld/aangehaald.

De 8 personen/families, inclusief de heer J.J. van Oijen, kunnen niet allemaal als belanghebbende worden aangemerkt. Zo woont de familie Van Oijen uit de v/d Bergstraat 21 op relatief grote afstand van de planlocatie. De afstand tussen de tuin van deze familie en het dichtstbij gelegen te ontwikkelen kavel is meer dan 25 m<sup>1</sup>, tussen hun woningen en de eerst volgende nieuwe woning is dat +/- 45 m<sup>1</sup>. Hiertussen zijn nog twee agrarisch (bestemde) percelen waardoor geen direct zicht is op de ontwikkellocatie. Ook ten aanzien van de ontsluiting, parkeren, etc. is er geen verband (en dus belang) tussen de ontwikkellocatie en de woning v/d Bergstraat 21. Voor de familie Sprenkels, v/d Bergstraat 19, geldt ongeveer hetzelfde, zij het dat dit adres op korter afstand van de planlocatie is gelegen (respectievelijk +/- 12 en 40 m<sup>1</sup>). De overige personen/adressen grenzen wel (deels) aan de planlocatie en zijn dan ook direct belanghebbend.

**De zienswijze bevat de volgende gronden:**

- 1.1 *Reclamanten vrezen voor aantasting woongenot en privacy. In 2009, met de ontwikkeling van project Griendweg, is hun privacy en woongenot al aangetast waarmee hun bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp wel geleverd is.*

Beantwoording

Het is onmiskenbaar dat er voor een aantal reclamanten een verandering optreedt in hun directe woonomgeving. Met het nu voorliggende plan is echter, mede in hun belang, een zo'n verantwoord mogelijk stedenbouwkundigontwerp opgesteld ten einde een zo'n prettig mogelijk woonklimaat te creëren. Door aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur en typologie en voortbordurend op de relatief ruime en dorpse opzet is dit behaald.

De verwijzing naar project Griendweg is niet relevant. Iedere ontwikkeling dient op zichzelf te worden beoordeeld en te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In onderhavig geval is spraken van een goede ruimtelijke ordening welke tevens al meer dan 25 jaar was te voorzien.

De zienswijze wordt ongegrond geacht en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

- 1.2 *Op het plangebied spelen kinderen en het wordt regelmatig gebruikt voor gymlessen.*

Beantwoording

Het plangebied heeft geen officiële gebruiksfunctie. Een mogelijk feitelijk gebruik als speel- gymplaats is daarom niet bepalend voor de nieuwe bestemming. Het betreft echter geen gebruiksfunctie die elders niet zou kunnen plaatsvinden. Zo zijn er in de directe omgeving, bijvoorbeeld bij de corsobouwplaats, speelvelden te vinden.

De zienswijze wordt ongegrond geacht en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

- 1.3 *Er zijn in de omgeving 2 bedrijven gehuisvest die door het plan in de toekomst mogelijk belemmerd worden.*

Beantwoording

Er zijn geen bedrijven wiens toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden door onderhavig plan negatief wordt beïnvloed.

De zienswijze wordt ongegrond geacht en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

- 1.4 *Aantasting natuur (waterhoen, reigers, vleermuis, kikkers en visjes)*

Beantwoording

De aanwezige natuurwaarden is niet van dien aard dat dit een beletsel is voor onderhavige planvorming. Volledigheidshalve is hiervoor een notitie aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De zienswijze wordt ongegrond geacht en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

- 1.5 *Bij de verwerving van het perceel door de gemeente in 1990 is door de provincie aangegeven dat het oordeel of een bestemmingswijziging alhier mogelijk is wordt voortbehouden.*

Beantwoording

Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan. Ook bij verkoop door ons als gemeente wordt veelal de opmerking gemaakt dat hieraan geen planologische rechten kunnen worden ontleend.

De zienswijze wordt ongegrond geacht en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

- 1.6 *In het IDOP is afgesproken dat woningbouw in eerste instantie plaatsvindt aan de Van Lanschotstraat en vandaaruit in fases richting Griendweg verder wordt ontwikkeld. Op onderhavige locatie zou niet gebouwd kunnen worden door ligging buiten de 'rooilijn' van de provincie.*

Beantwoording

Een prioritering in woningbouwontwikkeling is niet vastgesteld, daar waar de beste kansen zich voordoen wordt tot ontwikkeling overgegaan. Met de opmerking dat op onderhavige locatie niet gebouwd kon worden wordt hoogstwaarschijnlijk gedoeld op het project 'bouwen binnen strakke contouren'. Dit was een tijdelijke pilot waar alleen op inbreidingslocaties gebouwd werd. Alle door de reclamanten aangedragen woningbouwlocaties lagen overigens buiten de contour van deze pilot.

De zienswijze wordt ongegrond geacht en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan



- 1.7 *De noodzaak voor nieuw ruimtebeslag buiten bestaand stedelijk gebied wordt volgens reclamanten onvoldoende onderbouwd. De provincie heeft hier in het vooroverleg een opmerking over gemaakt.*

Beantwoording

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is de toelichting op dit onderdeel aangevuld. Onderbouwd is dat er, zeker voor dit type woningen, geen inbreidingslocaties voorhanden zijn en dat de locatie Biezen de meest voor de hand liggende locatie is om uit te breiden. De provincie kan zich vinden in deze onderbouwing en heeft dan ook geen zienswijze ingediend.

De zienswijze wordt ongegrond geacht en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

- 1.8 *Door onderhavig plan, maar ook het bouwproject aan de Griendweg en de aanwezigheid van de corsobouwplaats zorgt voor waardevermindering van eigendommen.*

Beantwoording

Wanneer reclamanten deze mening zijn toegedaan kunnen ze na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek indienen om tegemoetkoming van planschaden. Er zijn voorts geen aanwijzingen van (substantiële) planschade.

De zienswijze wordt ongegrond geacht en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

- 1.9 *Reclamanten hebben problemen met de voorgenomen bouwhoogte aan de Aartsberg; 4 m<sup>1</sup> goot- en 9 m<sup>1</sup> nokhoogte. Aan de Griendweg is dit respectievelijk 3 en 7 m<sup>1</sup>.*

Beantwoording

De meest gangbare goot- en nokhoogte binnen de gemeente Zundert is respectievelijk 5 en 9 m<sup>1</sup>. In onderhavig project is geoordeeld dat een goothoogte, welke het meest dominant is in de ruimtelijke uitstraling, van 4 m<sup>1</sup> passender is. De woningen aan de Biezen en bijvoorbeeld het project Griendweg hebben eenzelfde hoogte, die van de tegenover het plan gelegen woning aan de Aartsberg is hoger en enkele woningen aan de Griendweg hebben i.d.d. een lagere hoogte. In de praktijk is het verschil in hoogte goed waarneembaar aan de Griendweg, west is +/- 3 m<sup>1</sup> en oost +/- 4 m<sup>1</sup>, dit verschil wordt niet als storend ervaren.

De hoogte van 4 m<sup>1</sup> geeft daarnaast voldoende mogelijkheden binnen het huidige bouwbesluit. Wel is er door het niet opnemen van een 10 % vrijstellingsmogelijkheid de garantie dat een overschrijding van de vastgestelde hoogtes geen spraken kan zijn.

De zienswijze wordt ongegrond geacht en leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

**2a Zienswijze Familie Bink, Biezen 8, 4885 BA te Achtmaal. Brief 15 augustus 2016.**

&

**2b Zienswijze Familie Havermans, Biezen 1, 4885 BA te Achtmaal. Brief 19 augustus 2016.**

*(is tevens deelnemer aan de collectieve zienswijze)*

Beide zienswijzen bevatten bezwaren tegen het voorgenomen plan alsook een verzoek om het plan aan te passen zodat grond aan hun kan worden verkocht. Voor wat betreft de opgenomen bezwaren wordt verwezen naar de behandeling van de collectieve zienswijze hiervoor, er zijn namelijk geen nieuwe argumenten aangedragen. De wens tot verwerving van grond wordt hierna nader behandeld.

Beide reclamanten hebben in het verleden al eerder het verzoek ingediend om een strook grond bij te kopen. Destijds is hier geen medewerking aan verleend omdat eventuele consequenties voor een toekomstige planvorming niet konden worden overzien. Nu de planvorming is opgepakt hebben beide reclamanten opnieuw een verzoek tot aankoop van een strook grond ingediend. De familie Bink vraagt om een strook van 1,5 m<sup>1</sup> grenzend aan hun perceel zodat ze de door hun gecreëerde (onofficiële) achterom kunnen behouden. De Familie Havermans wenst een uitbreiding van hun perceel aan de achterzijde. Nu is hun perceel relatief klein, een vergroting zou beter in het geheel passen.

Beide verzoeken tot grondaankoop zijn met een positieve grondhouding in behandeling genomen. Geoordeeld is dat verkoop mogelijk is zonder dat dit significante effecten heeft op de planvorming en uitgeefbaarheid van de kavels. Wel dient er een pompemaal achter v/d Bergstraat 15 verplaatst te worden naar de Biezen omdat er onvoldoende ruimte overblijft om deze te bereiken en/of het alhier geprojecteerde kavel te ontwikkelen. De kosten van deze verplaatsing kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

De betreffende gronden zijn/worden onafhankelijk getaxeerd en worden/zijn, onder voorbehoud van onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan, aangeboden aan de reclamanten.

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

Enkele bouwvlakken zijn iets vergroot (dieper) waardoor er nog betere mogelijkheden ontstaan om gelijkvloers en levensbestendig te bouwen.

#### **4. Conclusie**

Alle reclamanten zijn voor woningbouw in Achtmaal maar tegen de voorgenomen locatie. De locatie is echter al zeer lang in beeld als woningbouwlocatie dat enkel C.A. Sprenkels en F.J.J.M. Jochems (v/d Bergstraat 17 en 19) deze ontwikkeling niet hebben kunnen voorzien bij de verwerving van hun woning. Afgezien van het feit dat voorgenomen ontwikkeling reeds velen jaren is voorzien is de het plan met zorg uitgewerkt (waar mogelijk) rekening houdend met de omgeving en aangrenzende bewoners. De ingekomen zienswijzen hebben geen nieuwe inzichten naar voren gebracht die zich zouden kunnen verzetten tegen de planvorming, de ingekomen zienswijzen worden daarom ongegrond verklaard. Wel wordt, passend binnen de planvorming, medewerking verleend aan de verkoop van grond aan twee buurtbewoners.