

Toelichting

bestemmingsplan “De Luwte te Achtmaal”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2013-12-10
Plan identificatie: NL.IMRO.0879.BPdeluwte-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

| | |
|------------------------|--|
| Titel: | Bestemmingsplan 'De Luwte te Achtmaal' |
| Opdrachtgever: | Somnium Real Estate B.V. Hoefstraat 8 4891 ZE RIJSBERGEN |
| Ontwerp: |  <i>Minnelingsebrugstraat 4a</i> 4885 KP ACHTMAAL Tel: 076-5990340 Fax: 076-5984675 www.schoenmakersarchitectuur.nl |
| Contactpersoon: | L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl |
| Projectnummer: | 121100 |
| Rapportnummer | 12110.01 |
| Datum: | 10 december 2013 |
| Status: | vastgesteld |
| Voorontwerp: | n.v.t. |
| Ontwerp: | 15 augustus 2013 t/m 24 september 2013 |
| Definitief: | -- |

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'De Luwte te Achtmaal'

Opdrachtgever: Somnium Real Estate B.V.
Hoefstraat 8
4891 ZE RIJSBERGEN

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

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

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

Projectnummer: 121100

Rapportnummer 12110.01

Datum: 11 december 2013

Status: vastgesteld

Voorontwerp: n.v.t.

Ontwerp: 15 augustus 2013 t/m 24 september 2013

Definitief: --

Toelichting

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Aanleiding & doel..... | 5 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing plangebied..... | 5 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 6 |
| 1.4 | Leeswijzer | 6 |
| | | |
| Hoofdstuk 2 | De huidige situatie | 7 |
| 2.1 | Beschrijving plangebied | 7 |
| 2.2 | Ruimtelijke structuur | 8 |
| 2.3 | Functionele structuur..... | 9 |
| 2.4 | Verkeer..... | 10 |
| | | |
| Hoofdstuk 3 | Beleidskader..... | 12 |
| 3.1 | Europees- en rijksbeleid..... | 12 |
| 3.2 | Provinciaal Beleid..... | 14 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 17 |
| | | |
| Hoofdstuk 4 | Planuitgangspunten | 23 |
| 4.1 | Ruimtelijke structuur | 23 |
| 4.2 | Functionele structuur..... | 23 |
| 4.3 | Cultuurhistorie | 23 |
| 4.4 | Milieu- en overige aspecten..... | 24 |
| 4.5 | Stedenbouwkundig ontwerp | 29 |
| 4.6 | Beeldkwaliteitplan | 30 |
| 4.7 | Bouwplan | 30 |
| | | |
| Hoofdstuk 5 | Juridische aspecten | 31 |
| 5.1 | De bestemmingen | 31 |
| | | |
| Hoofdstuk 6 | Uitvoerbaarheid | 32 |
| 6.1 | Economische uitvoerbaarheid | 32 |
| 6.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 32 |

Bijlagen

- Vooroverlegreactie, provincie Noord-Brabant, 3 juni 2013
- Advies Waterschap Brabantse Delta, 10 juni 2013
- Advies Brandweer Midden-en West-Brabant, 13 juni 2013
- Tekening, Brandveiligheid 'De Luwte-Achtmaal'
- Nota van Zienswijzen, gemeente Zundert
- Ingekomen zienswijzen

Afzonderlijke Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek 'Schuttershof ong. Achtmaal', mei 2013, Wematech Bodem Adviseurs B.V.;
- Akoestisch Onderzoek, Plangebied 'De Luwte' te Achtmaal, mei 2013, Kraaij Akoestisch Adviesbureau.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

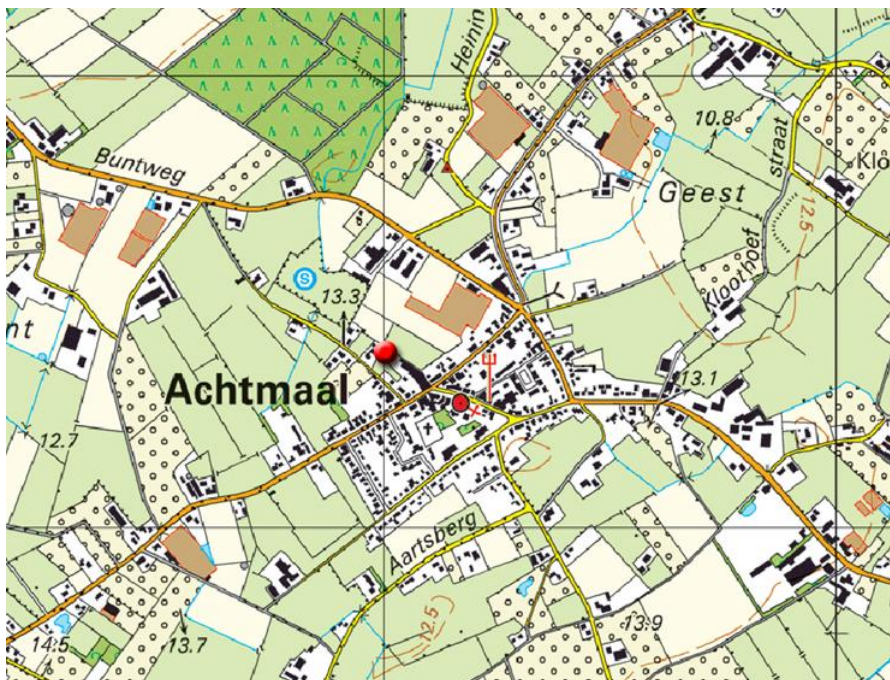
Somnium Real Estate BV is voornemens om aan de rand van de dorpskern van Achtmaal maximaal vier nieuwe grondgebonden woningen te realiseren. Door de toevoeging van deze woningen kan invulling worden gegeven aan een actuele vraag naar woningen voor de specifieke doelgroep 'starters'. Het beoogde plan brengt een welkome afronding van het omringde gebied en met name het onlangs gerealiseerde plan 'Schuttershof'.

Het initiatief komt tegemoet aan de door de gemeente gestelde doelstellingen omtrent het behoud van de leefbaarheid in de kleinere kernen en sluit aan bij de gedachte achter de startersimpuls. In de vergadering van de raadscommissie 'grondgebied' van 28 januari jl. is het geplande programma voor de kern Achtmaal gepresenteerd. Uit de presentatie blijkt dat de er voor de komende periode geen concrete initiatieven worden gerealiseerd, waar een toevoeging van vijf woningen per jaar in de woonvisie als gewenst wordt omschreven.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Achtmaal. Achtmaal maakt deel uit van de gemeente Zundert, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie F, nummer 6165. In figuur 1 en 2 wordt het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart met daarop het plangebied aangegeven (bron: kadaster)



Figuur 2: Het plangebied aangegeven op de luchtfoto (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Achtmaal'. De gemeenteraad heeft op 28 april 2011 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is geen beroep ingesteld. Het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' is op 7 juli 2011 in werking getreden en onherroepelijk geworden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van 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 5 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Algemeen

De gemeente Zundert bestaat uit vijf kernen. Achtmaal vormt een van de kleinste kernen van de gemeente. Achtmaal is een kerkdorp die ontstaan is op een kruispunt van wegen. Achtmaal is enkel langs historische wegen uitgebreid en heeft hiermee de historische structuur sterk behouden.

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

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

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

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



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

2.1.3 Plangebied De Luwte

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Achtmaal. Het plangebied is gelegen aan de straat Schuttershof. Deze straat sluit aan op de Achtmaalseweg. De Achtmaalseweg is één van de hoofdstructuurdragers van de kern Achtmaal.

De omgeving van het plangebied bestaat uit een gevarieerd, kleinschalig gebied. Het plangebied ligt in het overgangsbied van de kern naar het buitengebied.



Figuur 4: Zicht op plangebied De Luwte

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Achtmaal is niet in één richting gegroeid, maar rondom de kern uitgebreid. Kenmerkend is het uitwaaiende wegenpatroon vanuit de kern Achtmaal. De wegen komen samen in het centrum. De Achtmaalseweg en de Pastoor de Bakkerstraat vormen de belangrijkste lijnelementen in de kern. Het historisch lint is in ruimtelijk en functioneel opzicht het centrum van het dorp. De bebouwing is overwegend aaneengesloten gebouwd met als bijzonder element de kerk en de bijhorende begraafplaats en pastorietaan. Het plangebied De Luwte ligt aan de rand van het dorp Achtmaal, grenzend aan het onlangs gerealiseerde plan 'Schuttershof'.



Figuur 5: Bebouwing plan Schuttershof



Figuur 6: Bebouwingsstructuur

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

In de omgeving van het plangebied De Luwte komt voornamelijk de functie wonen voor. Op de functiekaart (figuur 7) is met geel aangegeven, waar de functie wonen aanwezig is.

2.3.2 Detailhandel en horeca

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

2.3.3 Bedrijven en kantoren

In de omgeving van het plangebied De Luwte liggen verspreid een aantal bedrijven. De positie (figuur 7) van de bedrijven is met paars aangegeven. De bedrijven binnen de kern bestaan uit bedrijven met milieucategorie 1. De bedrijven gelegen bij het sportpark bestaan uit een autobedrijf, timmerbedrijf en een landbouwmechanisatiebedrijf.

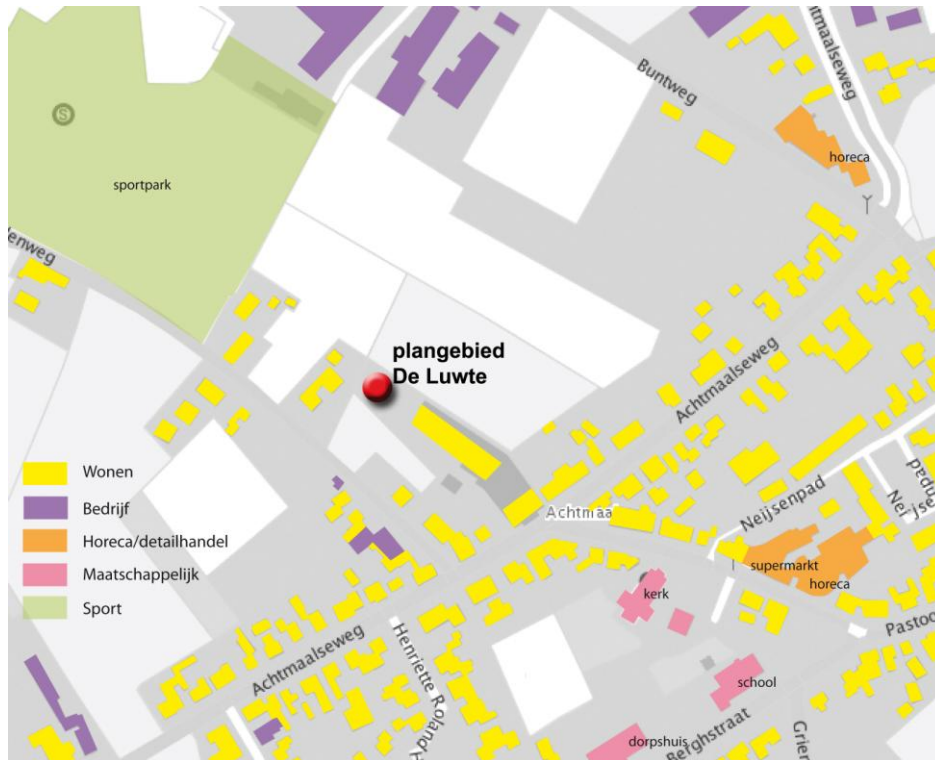
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen zelfstandige kantoren aanwezig.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Rondom het plangebied zijn geen directe maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze zijn elders in de kern van Achtmaal gevestigd. De maatschappelijke voorzieningen zijn met roze aangegeven (figuur 7).

2.3.5 Sport en recreatie

Achter het plangebied ligt het sportpark V.V. Achtmaal. Op de functiekaart (figuur 7) is het sportpark met groen aangegeven.



Figuur 7: Functiekaart

2.4 Verkeer

2.4.1 Verkeerstructuur

Het plan De Luwte is gelegen aan het Schuttershof. De straat Schuttershof sluit aan op de hoofdstructuurdrager Achtdaalseweg van de kern Achtmaal. In figuur 8 is de wegcategorisering van de kern Achtmaal weergegeven. Het Schuttershof is in figuur 8 aangegeven als 'overige wegen erftoegangsweg type II binnen de bebouwde kom van 30 km/h.






2.4.2 Parkeren

De openbare ruimte binnen het plan Schuttershof is ingericht als woonhof met een parkeerstrook aan één zijde en een groene berm aan de andere zijde. Aan het einde van het hof, ter hoogte van het plangebied De Luwte, zijn enkele geclusterde haakparkeerplaatsen aanwezig.

2.4.3 Openbaar Vervoer

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



-  Gebiedsontsluitingsweg bubeko (80 km/h)
-  Gebiedsontsluitingsweg bibeko (50 km/h)
-  Erftoegangsweg type I bubeko (60 km/h)
-  Erftoegangsweg type I bibeko (30 km/h)
-  Overige wegen erftoegangsweg type II (30/60 km/h)

Figuur 8: Wegencategorisering kern Achtmaal (bron: Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert 2011-2020)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 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.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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

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

3.1.3 *Nota Wonen*

De Nota Wonen: Wonen in de 21^e 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.

3.1.4 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.

3.1.5 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 3.3.8.

3.1.6 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.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

Deel C heeft geen betrekking op de planontwikkeling De Luwte te Achtmaal.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid 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 9 blijkt dat het plangebied gelegen in het landelijk gebied, accentgebied agrarische ontwikkeling en zoekgebied verstedelijking.

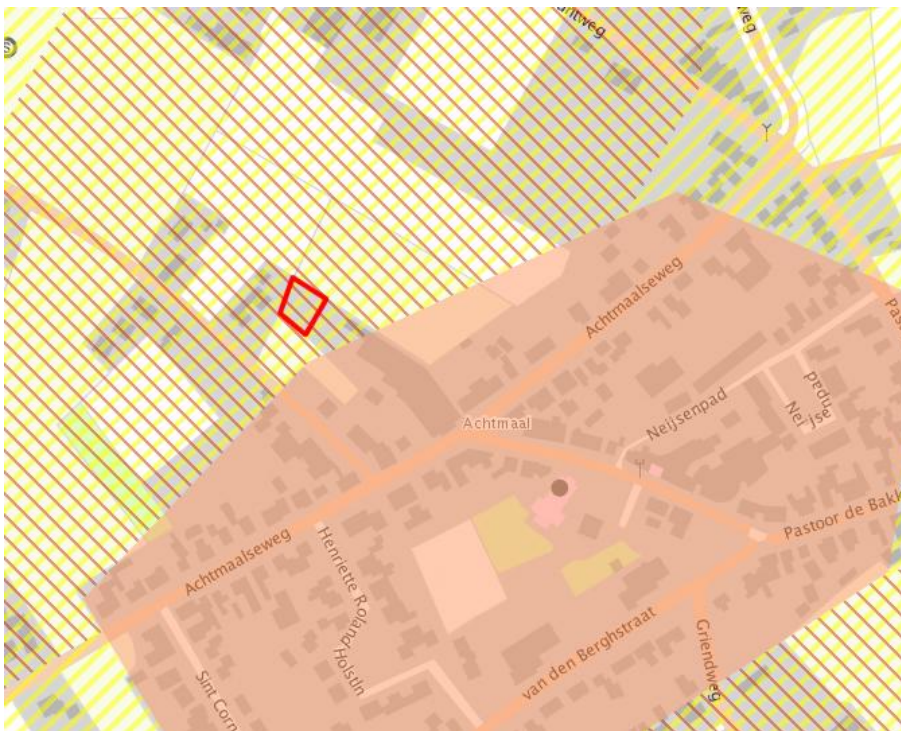
Het landelijke gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijke gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor landbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.




















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.

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

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

Het ontwikkelingsplan De Luwte voorziet in een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier zorgvuldig ruimtegebruik. Met de inbreiding wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, deze wordt versterkt doordat het achterste gedeelte van het plangebied ook wordt voorzien van een woongebied. Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de SVRO.



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

Figuur 9: Uitsnede Structurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte 2012 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

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

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

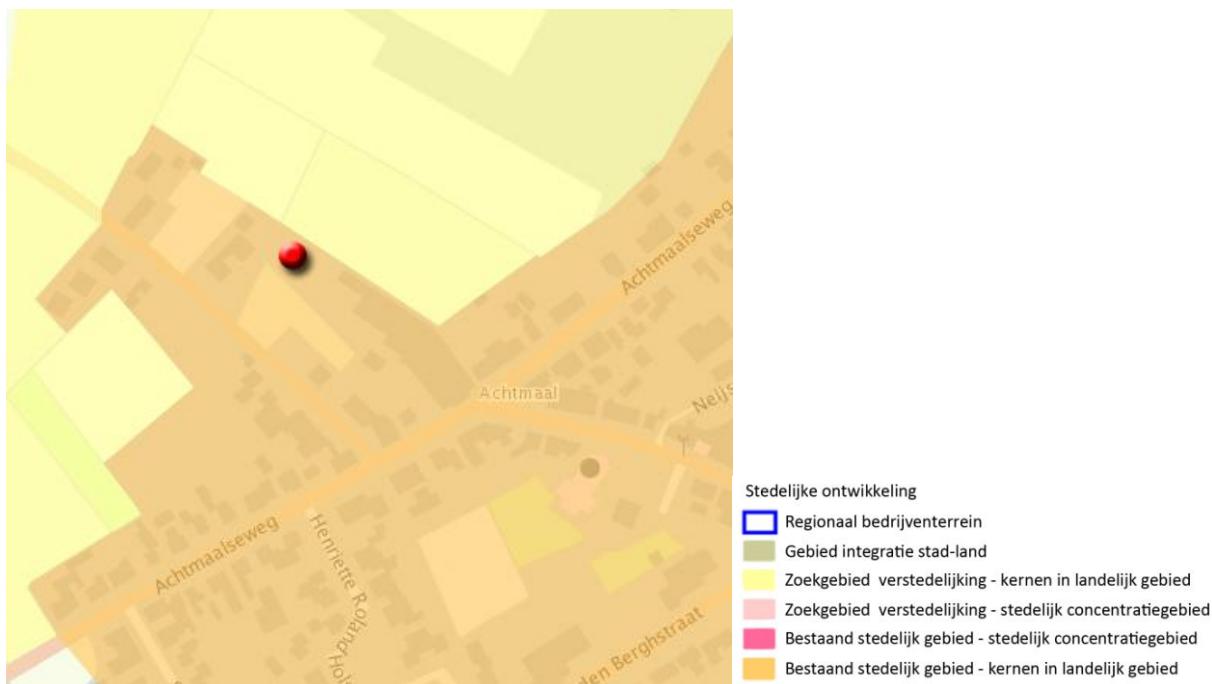
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Uit de uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening ruimte 2012 blijkt dat het plangebied is aangemerkt als: Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied.

In het bestaand stedelijk gebied is het uitsluitend mogelijk om in een stedelijke ontwikkeling te voorzien. Een plan dat voorziet in nieuwbouw van woningen dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente is het algemeen vrij - binnen de grenzen van andere wetgeving- om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Verordening ruimte 2012.



Figuur 10: Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling' behorende bij de Verordening ruimte 2012 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Achtmaal 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert heeft bekend gemaakt dat de Structuurvisie Achtmaal 2025 in voorbereiding is.

Het doel is om te beschrijven wat voor kern Achtmaal in 2025 is. Daarbij worden gewenste ontwikkelingen in en rondom de kern Achtmaal ruimtelijk onderbouwd, zodat deze door middel van een ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt kunnen worden.

3.3.2 StructuurvisiePlus, gemeente Zundert

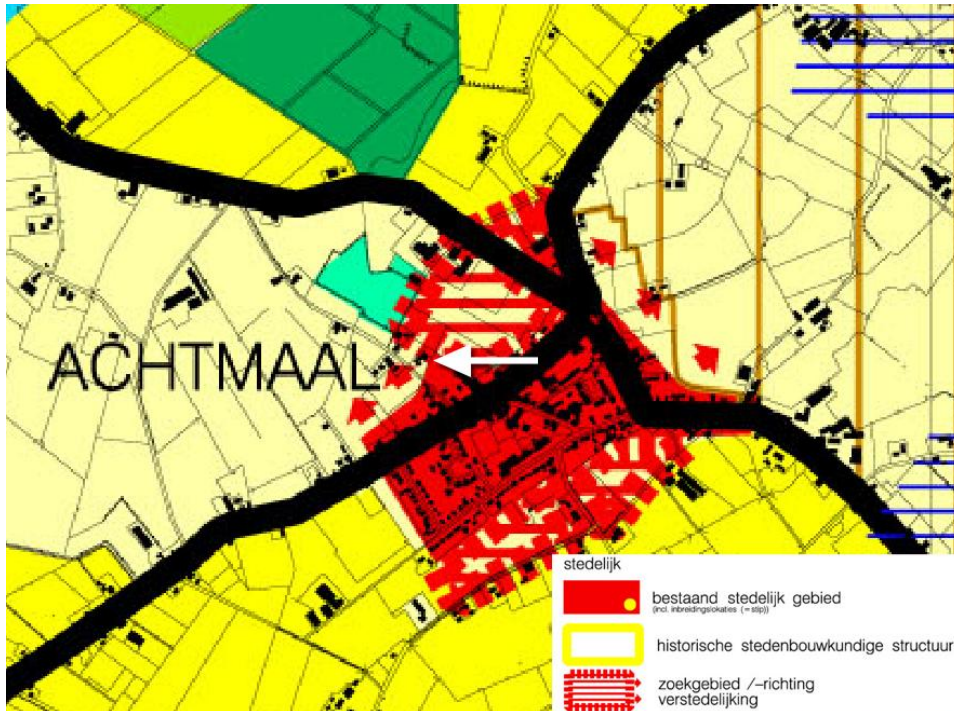
De structuurvisiePlus van de gemeente Zundert, welke op 14 februari 2002 door de gemeenteraad van Zundert is vastgesteld, geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De structuurvisiePlus is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening en anderzijds is het richtinggevend aan deze nieuwe ontwikkelingen om te komen tot een gewenst ruimtelijk beeld in 2015.

Uit figuur 11 blijkt dat het plangebied gelegen is in het bestaand stedelijk gebied.

De gemeente Zundert bestaat uit vijf kernen, die in omvang, ligging, opbouw en voorzieningenniveau van elkaar verschillen. Belangrijk is welke ontwikkelingen gelet op grootte, aanwezige voorzieningen en potenties in verschillende kernen verwacht kunnen worden.

De kern Achtmaal krijgt extra aandacht in deze visie. Deze aandacht komt voort uit een zorg voor de sociale en economische toekomst van Achtmaal. Door de afgezonderde ligging moet de kern voor een groot gedeelte op eigen benen staan. Voor behoud van een sterke gemeenschap is toekomstperspectief en ontwikkelingsruimte noodzakelijk. De kern Achtmaal heeft volop mogelijkheden om uit te breiden zonder aantasting van landschappelijk waardevol gebied.

De beoogde ontwikkeling De Luwte omvat een inbreiding in de kern van Achtmaal. De ontwikkeling sluit aan op het beleid van de structuurvisiePlus. In 2014 wordt de 'Structuurvisie Achtmaal 2025' opgesteld.



Figuur 11: Uitsnede Duurzaam Ruimtelijke Structuurbeeld (bron: StructuurvisiePlus , gemeente Zundert)

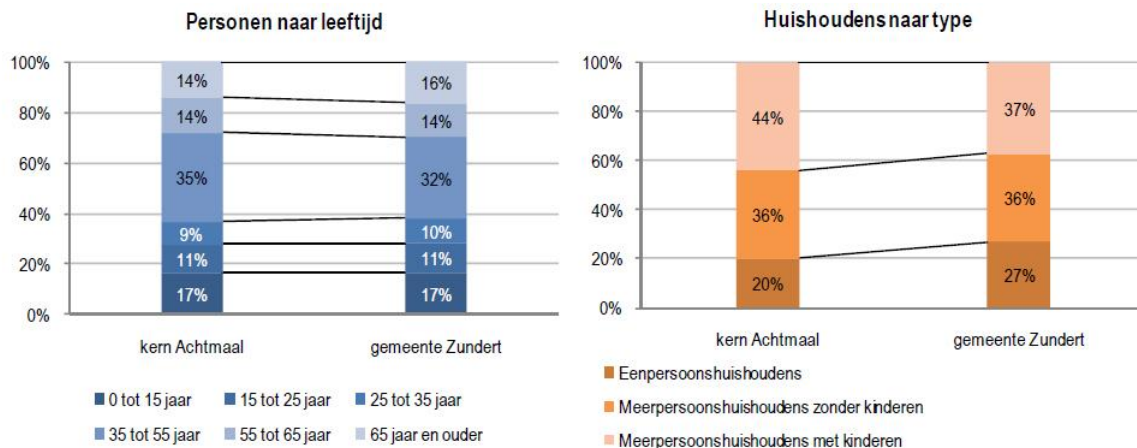
3.3.3 Woonvisie Zundert 2010-2014

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.

Achtmaal is de kleinste kern van de gemeente Zundert met 1.700 inwoners en 670 woningen, de meeste mensen wonen in het buitengebied. Achtmaal is sterk agrarisch van karakter, veel inwoners werken of hebben gewerkt in de agrarische sector. Er zijn weinig voorzieningen, wel is er onder meer een zorgsteunpunt en een gemeenschapshuis. Er wonen iets minder ouderen in Achtmaal dan gemiddeld in Zundert, maar het aandeel 65- plussers neemt wel toe de komende jaren naar bijna een kwart in 2020. Nu nog bestaat een groot deel (44%) van de huishoudens uit gezinnen met kinderen.



Figuur 12: Grafieken Personen naar leeftijd en huishoudens naar type (bron: Woonvisie Zundert 2010-2014)

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.

Het beoogde plan De Luwte past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting en accenten uit de Woonvisie Zundert 2010-2014.

3.3.4 Dorpsontwikkelingsplan Achtmaal

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

Op dit moment sluit het woningaanbod niet aan bij de woningbouwbehoefte. Er is met name een tekort aan woningen voor starters en ouderen. Dat heeft ertoe geleid dat veel jonge gezinnen Achtmaal hebben verlaten en in Zundert zijn gaan wonen. Een aantal van deze gezinnen zou zeker terugkomen op het moment dat er geschikte woningbouw gerealiseerd zou worden. Omdat veel jonge mensen uit Achtmaal zijn vertrokken is het percentage jeugd tamelijk stabiel en laag.

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

De inwoners vinden het belangrijk om eerst die woningtypes te bouwen waar een grote vraag naar is. Starterswoningen verdienen daarbij de voorkeur.

Visie 2020

Achtmaal is in 2020 een plattelandsdorp met een constante, beperkte bouwstroom en aandacht voor iedere doelgroep. Door deze beperkte, constante bouwstroom is er sprake van een evenwichtige dorpsopbouw met

diverse woningtypologieën. Om aan de woningbouwvraag te kunnen voldoen is voldoende ruimte gereserveerd.

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

Plan De Luwte geeft invulling aan de specifieke doelgroep 'starters', hierdoor wordt aangesloten op het Dorpsontwikkelingsplan Achtmaal.

3.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011-2020

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

3.3.6 Nota Parkeernormen Zundert

De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen van de gemeente Zundert te waarborgen. Het aspect parkeren komt in paragraaf 4.2.2 aan bod, het parkeren dient te voldoen aan de nota parkeernormen.

3.3.7 Welstandsnota

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

Bij 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.

Voor het plangebied geldt een welstandniveau 3.

3.3.8 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.

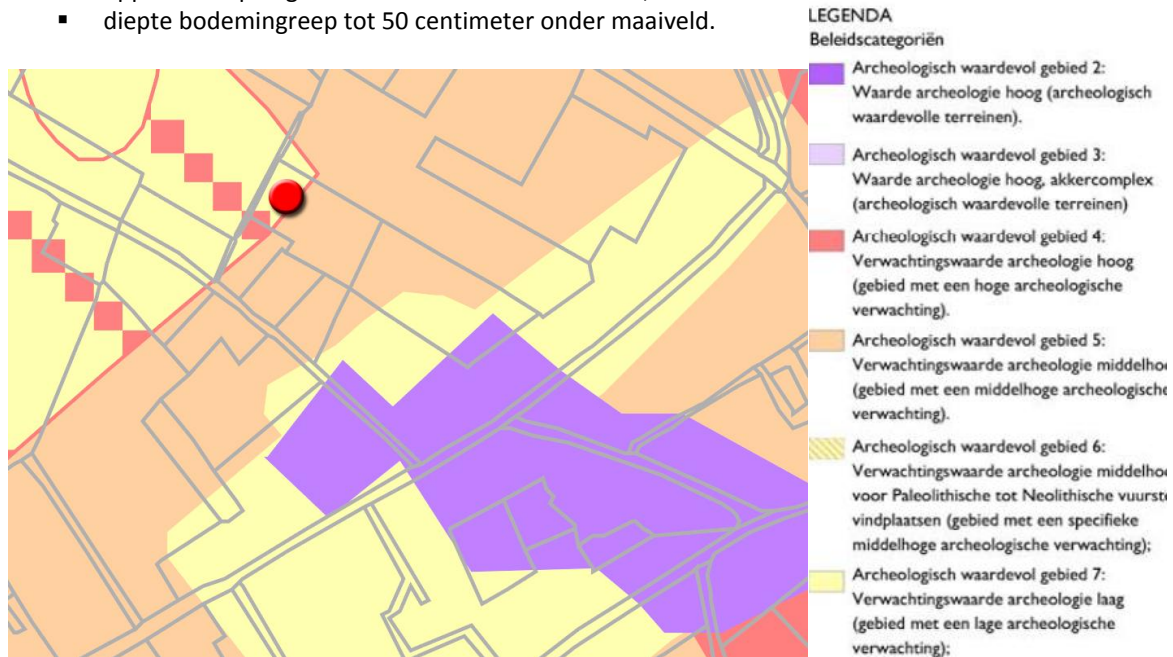
Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk. Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologische verwachtingen en waarden. Op figuur 13 is de uitsnede van de archeologiekkaart weergegeven, de beoogde planontwikkeling De Luwte is op de kaart aangeduid als:

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.



Figuur 13: Uitsnede Archeologiekartaal Zundert (bron: Nota Archeologie Gemeente Zundert)

Archeologisch waardevol gebied 6: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog voor Paleolithische tot Neolithische vuursteenvindplaatsen

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 specifiek archeologisch vooronderzoek, gericht op het aantreffen van vuursteenvindplaatsen en om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 10.000 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 40 centimeter onder maaiveld.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 700 m² en valt daarmee binnen de vrijstellingsgrenzen voor archeologie. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3.3.9 Bestemmingsplan Kern Achtmaal

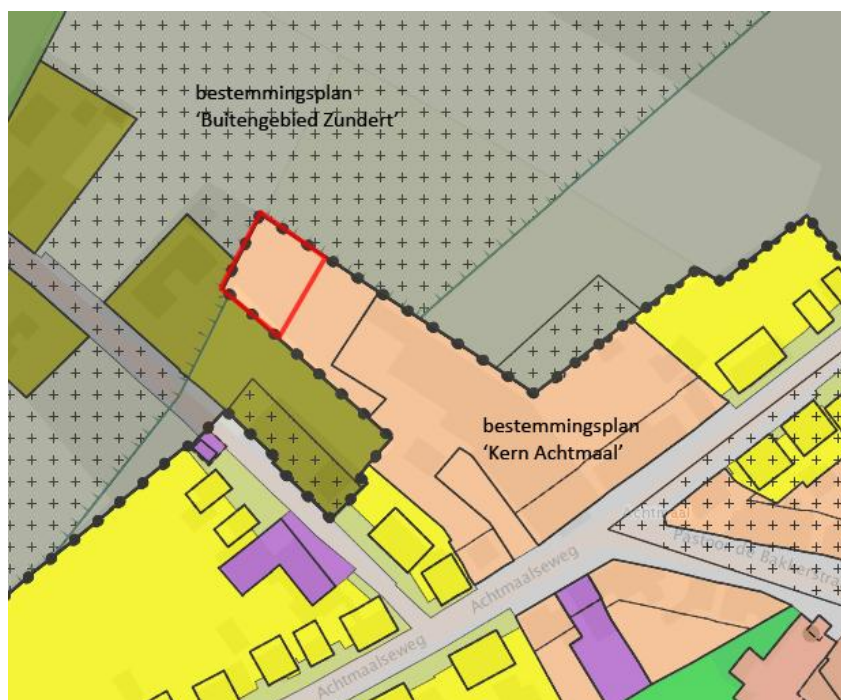
In het vigerend bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' heeft het plangebied de bestemming 'gemengd'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat zijn toegestaan:
 1. bedrijfsmatige activiteiten die niet vergunningplichtig c.q. meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 2. bedrijven alsmede groothandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel;
- c. horecabedrijven tot en met categorie Horeca 5;

- d. kantoren;
- e. wonen;
- f. dienstverlening;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Op het plangebied is geen bouwvlak aanwezig, voor het bouwen van gebouwen en overkappingen mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 14: Uitsnede plankaart behorend bij Bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke structuur

4.1.1 Bebouwingspatroon

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Achtmaal en zorgt voor een gepaste afronding van de kern ter plaatse. Tevens wordt een stedenbouwkundige kwaliteit toegevoegd aan het aansluitend gebied, beter bekend als plan 'Schuttershof'. In onderstaande afbeelding is met oranje de nieuwe bebouwing weergegeven binnen het bebouwingspatroon.



Figuur 15: Bebouwingspatroon, nieuw

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Algemeen

Het plan De Luwte bestaat uit de bouw van maximaal vier nieuwe grondgebonden woningen.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Grenzend aan het plangebied is een bestaande verkeersstructuur aanwezig, het nieuw te realiseren plan sluit hierop aan. Het parkeren wordt voorzien binnen het plangebied zelf conform de Nota Parkeernormen Zundert.

4.3 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat in de omgeving van het plangebied niet direct waardevolle bebouwing aanwezig is.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (bron: brabant.nl)

4.4 Milieu- en overige aspecten

4.4.1 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 $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnenniveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

Het plangebied 'De Luwte' ligt binnen de zones van de Molenweg (buitenstedelijk gebied) en Buntweg, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

De Achtmaalseweg en het stedelijk gebied van de Molenweg liggen eveneens in de nabijheid van het plangebied, maar aangezien deze wegen een maximum snelheid van 30 km/uur hebben in 2023, hebben zij geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder en vallen ze buiten de toetsingen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Wel is de geluidbelasting op de gevels vanwege deze wegen berekend en opgenomen in de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Dit om het woon- en leefklimaat te bepalen.

Vanwege de Buntweg is de hoogst berekende geluidbelasting 29 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Molenweg is de geluidbelasting ten hoogste berekend op 36 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 43 dB.

In het Bouwbesluit is bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en er dus geen hogere waarde is vastgesteld, behoeft de woning alleen te voldoen aan de minimum eis van $G_{A,k} = 20 \text{ dB(A)}$.

Om een goed woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen, kan overwogen worden de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval moet de karakteristieke geluidwering dan 10 dB(A) bedragen. Aangezien dit lager is dan de minimum eis van 20 dB(A), wordt in de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Voor de volledige rekenresultaten wordt korthedshalve verwezen naar het rapport zoals bijgevoegd als afzonderlijke bijlage.

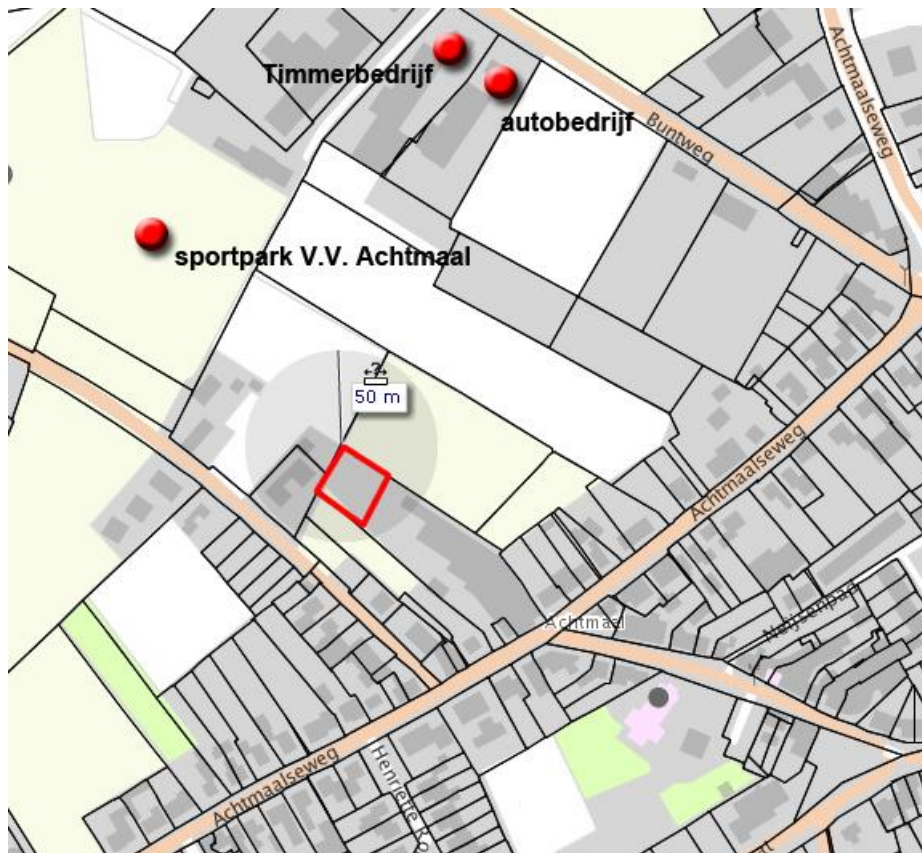
4.4.2 Hinder

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.

| SBI code | bedrijf | adres | omschrijving | Afstand in meters | | | | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk |
|----------|-------------------------------|-----------|---|-------------------|------|--------|--------|---|
| | | | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | |
| 45,47 | Autobedrijf Sprekels | Buntweg 3 | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven. | 10 | 0 | 30 | 10 | 30 meter |
| 41,42,43 | Timmerbedrijf L. v. Laerhoven | Buntweg 5 | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.. < 1000 m ² | 0 | 10 | 30 | 10 | 30 meter |
| 926 | Sportpark V.V. Achtmaal | Buntweg 7 | Veldsportcomplex (met verlichting) | 0 | 0 | 50 | 0 | 50 meter |

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen plangebied De Luwte belemmert de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet, de bedrijven liggen op een groter afstand dan 50 meter. Daarnaast hebben de omliggende bedrijven geen invloed op het woon- en leefklimaat op het plangebied.



Figuur 17: 50 meter cirkel vanaf plangebied

Langs het plangebied ligt een agrarisch perceel. Met de eigenaar van het agrarisch perceel is vastgelegd dat op een strook van 15 meter, langs de nieuw op te richten woningen en de onlangs gerealiseerde woningen binnen het plan Schuttershof geen fruitbomen mogen worden geplaatst in verband met een spuitvrije zone. Op de verbeelding is een de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitvrije zone' opgenomen.

4.4.3 Bodem

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in mei 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied De Luwte.

Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse.

Het uitgevoerde onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Kortheidshalve wordt voor de volledige onderzoeksresultaten verwezen naar het bijgevoegde onderzoek.

Geconcludeerd kan worden dat zowel de boven- als de ondergrond niet verontreinigd is. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en zink. Geconcludeerd kan worden dat zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

4.4.4 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 (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

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

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal vier nieuwe grondgebonden woningen met één ontsluitingsweg. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat het project De Luwte 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.

4.4.5 Water

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Riolering en infiltratie

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

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

Watertoets

In de bestaande situatie is geen verhard oppervlak aanwezig. Het plangebied omvat circa 700 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2000 m². Een watertoets is noodzakelijk, het plan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

Aangezien het plangebied binnen de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen is een watervergunning benodigd voor het lozen van het hemelwater, indien dit hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater.

4.4.6 Ecologie

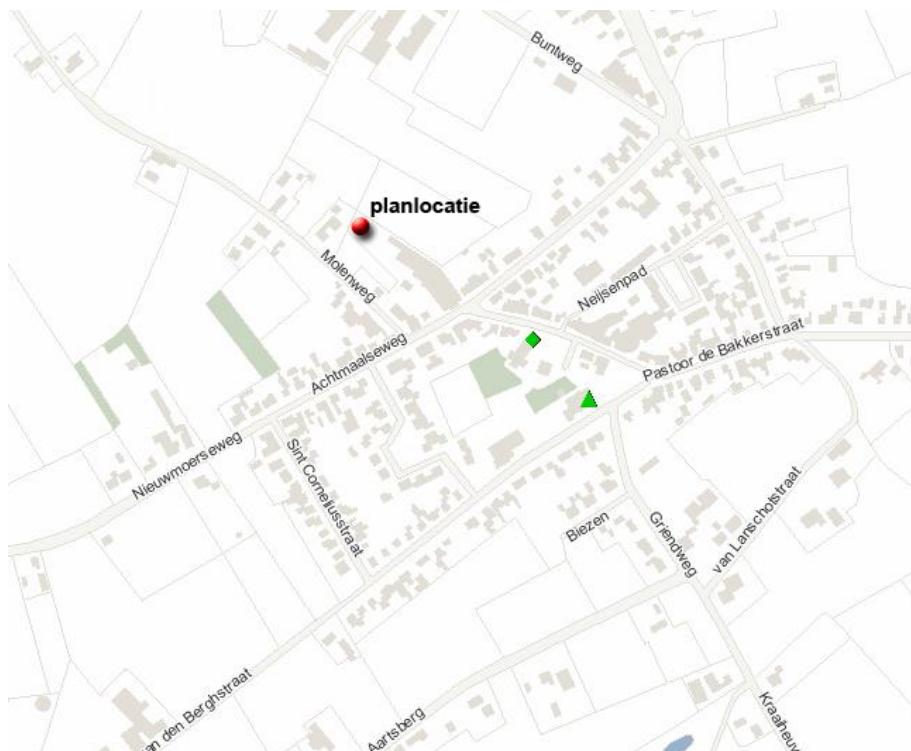
Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Volgens de publicatie “Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant” van de Provincie Noord-Brabant kunnen de volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Voor de planontwikkeling worden geen bomen gekapt of gebouwen gesloopt.

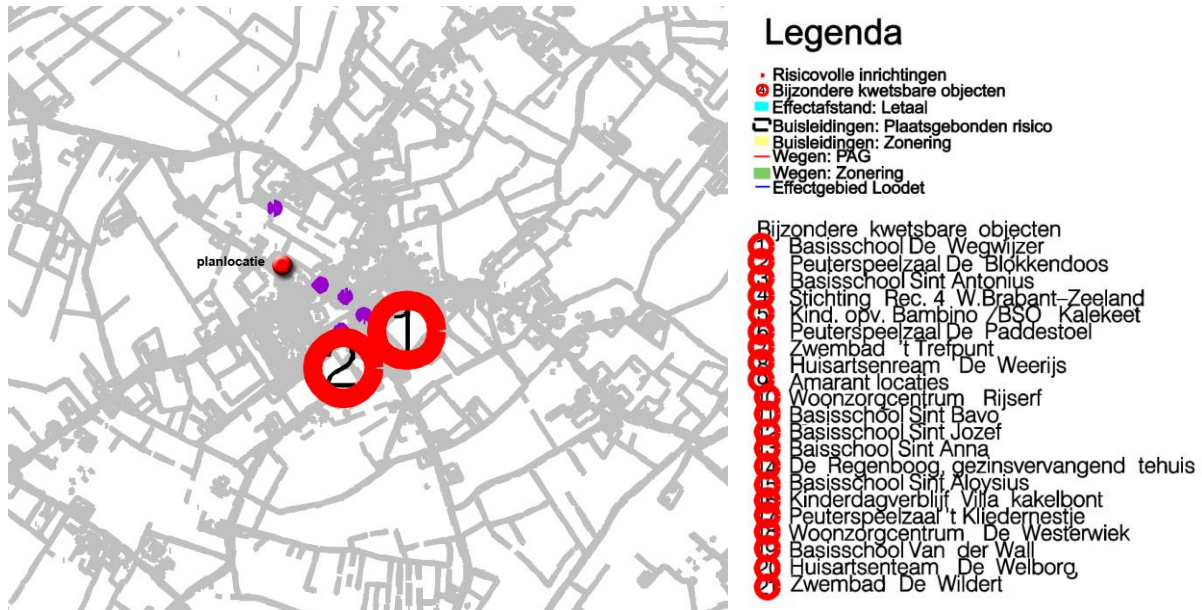
Gelet op het bovenstaande en de nieuwe ontwikkeling op het perceel kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

4.4.7 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.



Figuur 18: Uitsnede Risicokaart (bron: brabant.nl)



Figuur 19: Uitsnede signaleringskaart Externe Veiligheid, gemeente Zundert (bron zundert.nl)

In figuur 19 is een uitsnede van de signaleringskaart Externe Veiligheid behorende bij de beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Zundert weergegeven. De planontwikkeling De Luwte valt niet binnen een invloedsgebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar opleveren voor de ontwikkeling van de beoogde woningen. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren bouwplan.

4.4.8 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.

4.4.9 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 De Luwte 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.

4.5 Stedenbouwkundig ontwerp

4.5.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn als volgt:

- Aansluiten op het bestaand dorps karakter van de omgeving;
- Overgang tussen de kern en het buitengebied;

4.5.2 Woningtypologieën

In het plan De Luwte wordt gebruik gemaakt van de woningtypologie: grondgebonden. De woningen worden aaneengebouwd of twee-aaneen op het perceel gesitueerd. De positionering van de woningen is afhankelijk van de verkoopbaarheid van de woningen.

4.6 Beeldkwaliteitplan

4.6.1 Bebouwing

De bebouwing in de nabije omgeving heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap. De bouwhoogte dient te passen in de omgeving. Het uitgangspunt voor de woningen is een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Voor het kleur- en materiaalgebruik wordt gekozen voor traditioneel. Bij de materialen kan men denken aan hout of hout lijkende materialen, dakpannen, bakstenen. Voor het kleurgebruik wordt gekozen voor natuurlijke kleuren, die passen in de omgeving.

In de omgeving is het kleurgebruik gevarieerd, het materiaalgebruik is uniform: alle woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De bakstenen variëren in kleur tussen rood-, geel-, en wittinten en de dakpannen tussen rood en antraciet.

4.6.2 Openbare ruimte

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

4.7 Bouwplan

Het woonprogramma bestaat uit maximaal vier nieuwe grondgebonden woningen.



Figuur 20: Impressie toekomstige volume

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Achtmaal', een globaal bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 5.1 worden de bestemmingen nader omschreven.

5.1 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 afwijkingmogelijkheid 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:

Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, tuinen bij (burger)woningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, kavelpaden en sloten.

Artikel 4 Wonen

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

Artikel 5 Waarde – Attentiegebied EHS

De voor 'Waarde-Attentiegebied EHS' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

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

Het 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.

6.2.2 Resultaten vooroverleg

In de bijlagen zijn de vooroverlegreacties bijgevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. Voor de volledige reactie wordt hier korthedshalve naar verwezen. Onderstaand een korte samenvatting van de vooroverlegreacties:

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen op het onderhavig plan.

Waterschap Brabantse Delta

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept bestemmingsplan geeft het waterschap Brabantse Delta een positief wateradvies.

Brandweer Midden- en West-Brabant

De brandweer heeft het plan getoetst op externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer.

Externe veiligheid

Er zijn geen nadere maatregelen en/of voorzieningen noodzakelijk.

Bereikbaarheid

De locatie 'De Luwte' is tot aan de inrit aan de Achtmaalseweg vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Vanaf de inrit is er sprake van een doodlopende weg. In principe zijn doodlopende wegen langer dan 40 meter niet toegestaan. Op basis van de ingediende documenten kan de brandweer niet controleren of aan bovenstaande eisen wordt voldaan. De brandweer adviseert om door de aanvrager aan te laten tonen (op tekening) dat wordt voldaan aan de genoemde maatvoering.

Bluswatervoorziening

Binnen maximaal 40 meter vanaf de toegang van een bouwwerk dient een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn. In de toerit (Schuttershof) naar het plangebied is een primaire bluswatervoorziening

aanwezig. Op basis van de ingediende documenten kan de brandweer niet controleren of aan de afstandseis van maximaal 40 meter wordt voldaan.

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 plaats is. Bij deze ontwikkeling (woonfunctie) dient de brandweer binnen maximaal 12 minuten ter plaatse te zijn. Uit berekeningen blijkt dat de brandweer binnen 12.03 minuten ter plaatse kan zijn. Er zijn geen nadere maatregelen ten behoeve van de opkomsttijd noodzakelijk.

In de bijlage is een tekening toegevoegd waarop de bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn aangegeven.

6.2.3 *Inloopavond*

Op donderdag 20 juni 2013 is een inloopavond gehouden in het kader van het plan De Luwte. Tijdens deze avond is de bestemmingsplanprocedure, verbeelding en een schetsplan van de woningen gepresenteerd. De bezoekers van deze avond gaven positieve reacties over het plan.

6.2.4 *Ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Luwte te Achtmaal' heeft van 15 augustus 2013 tot en met 25 september 2013 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatcourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. In totaal zijn drie zienswijzen naar voren gebracht.

In de Nota van zienswijzen heeft de gemeente de zienswijzen behandeld en beantwoord. De voorgestane nota is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Tevens zijn de ingekomen zienswijzen als bijlage toegevoegd.

Hieronder wordt inkort ingegaan op de ingekomen zienswijzen, voor de complete zienswijzen en beantwoording van de gemeente wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage: Nota van zienswijzen

1. Regio West-Brabant, Trivium 76, 4873 LP Etten-Leur

Reclamant stelt inzake het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' verbeteringen voor. Zo dient paragraaf 3.1.5 aangevuld te worden met 'Het verdrag van Malta' en de 'Wet op de Archeologische Monumentenzorg'. Daarnaast dient paragraaf 3.3.8 afgesloten te worden met het feit dat het plangebied 'De Luwte' circa 700 m² omvat en daarmee binnen de vrijstellingsgrenzen voor archeologie valt. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Als laatste dient paragraaf 4.3.1 herschreven te worden. Nu staat er irrelevantie tekst in welke gedeeltelijk onder het beleidskader van hoofdstuk 3 valt.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2', terwijl voor het plangebied de categorie 5 en 6 van toepassing zijn. Geadviseerd wordt om geen regels op te nemen voor het aspect 'Archeologie', omdat het plangebied kleiner is dan de vrijstellingsgrenzen voor archeologie ofwel twee verschillende artikelen te vervaardigen voor de twee beleidscategorieën.

Beantwoording gemeente

Al de voorgestelde verbeterpunten van reclamant zijn in het voorliggende bestemmingsplan doorgevoerd. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' verwijderd, aangezien het plangebied archeologisch vrij gegeven is.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Waterschap Brabantse Delta, Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda

Reclamant geeft aan, dat in tegenstelling bij paragraaf 4.4.5 geschreven staat, het plangebied wel in Beschermd Gebied van de Keur van waterschap Brabantse Delta is gelegen. Omdat het plangebied in het volledig beschermde gebied ligt is het noodzakelijk dat er een watervergunning wordt aangevraagd, indien er hemelwater geloosd gaat worden op oppervlaktewater. Reclamant ziet graag dat de desbetreffende paragraaf wordt aangepast.

Beantwoording

Paragraaf 4.4.5 is aangepast naar aanleiding van de constatering van reclamant.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Brandweer Midden- en West-Brabant, Wipakker 8, 4872 XH Etten-Leur

Reclamant stelt dat de locatie 'De Luwte' tot aan de inrit aan de Achtmaalseweg vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes is te benaderen. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd kan zijn. Vanaf de inrit is er sprake van een doodlopende weg. In principe zijn doodlopende wegen langer dan 40 meter niet toegestaan. Wanneer een doodlopende weg langer is dan 40 meter worden extra voorwaarden gesteld. De weg naar het plangebied 'De Luwte' is langer dan 40 meter en doodlopend. Om de bereikbaarheid van een doodlopende weg langer dan 40 meter te kunnen garanderen biedt reclamant twee initiatieven:

- *een verharde wegbreedte van tenminste 4,50 meter en aan het einde van de weg een keerlus, of*
- *indien geen keerlus aan het einde van de weg aanwezig is dienen de wegen een verharde wegbreedte te hebben van tenminste 5 meter.*

De bochtstralen dienen te voldoen aan de indieningvereisten:

- *buitenbochtstraal: 10 meter;*
- *binnenbochtstraal: 5,50 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,50 meter).*

Reclamant constateert dat niet aan de bovenstaande eisen wordt voldaan en adviseert om bovenstaande maatregelen in het bestemmingsplan te verwerken zodat er sprake is van een adequate bereikbaarheid.

Beantwoording

Met reclamant is contact opgenomen hoe om te gaan met de gestelde eisen in een reeds bestaande omgeving. In het plangebied 'De Luwte' is geen mogelijkheid om een keerlus aan te leggen. De bestaande straat Schuttershof kan niet worden verbreed tot 5 meter; het openbaar gebied leent zich niet daarvoor. Dit betekent dat niet kan worden voldaan aan de eerder genoemde eisen. Reclamant onderschrijft dit en geeft daarbij aan dat het bevoegd gezag kan afwijken van de eisen. Door het niet voldoen aan de eisen kan of is er sprake van een mindere mate van bereikbaarheid. Deze verminderde bereikbaarheid heeft gevolgen voor de uiteindelijke opkomstnorm van de brandweer en daarmee samenhangend ook voor de daadwerkelijke redding en bestrijding van een calamiteit.

Met reclamant is overeengekomen, dat zodra de gelegenheid zich aanbiedt, de wegbreedte van Schuttershof van 4,60 meter wordt verbreed naar 5 meter. Te denken valt aan herstructurering van het openbaar gebied.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6.2.5 Vaststelling

In de vergadering van 10 december 2013 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Bijlagen

Vooroverlegreactie, provincie Noord-Brabant, 3 juni 2013

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

Gemeente Zundert

Reg nr: 2013/8652
Behandelaar: Projecten

Ingekomen: -5 JUNI 2013

Class code: -1731.21
CC :

Aantekening: 2013/6055

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



VERZONDEN 04 JUNI 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'De Luwte te Achtmaal'

Geacht college,

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

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

Datum

3 juni 2013

Ons kenmerk

C2120935/3418692

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Advies Waterschap Brabantse Delta, 10 juni 2013

Reg nr:

Behandelaar:

2013/3096

Project

Ingekomen: 11 JUNI 2013

Class code:
CC

-1731.21

Aantekening:

2013/6095

Gemeente Zundert
Afdeling Beleid RO
De heer T. van Oosterhout
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Uw brief van : 28 mei 2013
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *13UT007376*
Barcode : 
Behandeld door : de heer G. Hendrickx
Doorkiesnummer : 076 564 15 42
Datum : 10 juni 2013
Verzenddatum :

10 JUNI 2013



Onderwerp: wateradvies concept ontwerp bestemmingsplan De Luwte te Achtmaal

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 28 mei 2013 heeft u concept ontwerp bestemmingsplan De Luwte 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 ontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Het plangebied is gelegen in volledig beschermd gebied.

Het is verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

De uitbreiding van het verharde oppervlak is minder dan 2000 m² dus is er geen retentie vereist.

Als het hemelwater, afkomstig vanaf het verharde oppervlak in het plangebied, geloosd gaat worden in volledig beschermd gebied dan dient u een Watervergunning aan te vragen bij het waterschap.

Overige opmerkingen

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, bereikbaar op telefoonnummer 076 564 15 42.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

jr. A.H.J. Bouten



Advies Brandweer Midden-en West-Brabant, 13 juni 2013



BRANDWEER

Gemeente Zundert
Afdeling Strategie & Programmering
Ter attentie van de heer T. van Oosterhout
Postbus 10001
4880 GA Zundert

Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon
www.brandweermwb.nl

| | | | |
|-----------------|--------------|----------------|--|
| Datum | 13 juni 2013 | Behandeld door | Gert Castelijm |
| Onze referentie | U13.003075 | Telefoon | 088-2250621 |
| Uw referentie | | E-mail | gert.castelijm@brandweermwb.nl |
| Uw brief van | 28 mei 2013 | Onderwerp | Advies RO bestemmingsplan 'De Luwte' te Achtmaal |

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 28 mei 2013 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van het ontwikkelen van woningbouw aan de Luwte te Achtmaal. Uw verzoek is door ons beoordeeld op brandveiligheid.

Ten behoeve van de inhoudelijke toetsing is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Regels bestemmingsplan 'De Luwte te Achtmaal' met kenmerk NL.IMRO.0879.deluwte-C001 d.d. 2012-05-23;
- Toelichting bestemmingsplan 'De Luwte te Achtmaal' met kenmerk NL.IMRO.0879.deluwte-VS01 d.d. 2012-05-23;
- Provinciale Risicokaart;
- Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant en
- Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid uitgegeven door Brandweer Nederland.

Externe veiligheid:

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicobron.

Er zijn geen nadere maatregelen en/of voorzieningen noodzakelijk.

Bereikbaarheid:

De locatie 'De Luwte' is tot aan de inrit aan de Achtmaalseweg vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Vanaf de inrit is er sprake van een doodlopende weg. In principe zijn doodlopende wegen langer dan 40,00 meter niet toegestaan. Wanneer er een doodlopende weg is die langer is dan 40,00 meter worden er extra voorwaarden gesteld. Op basis van de ingediende documenten kunnen wij niet controleren of aan bovenstaande eisen wordt voldaan. Hierbij de 2 alternatieven om de bereikbaarheid van doodlopende wegen te realiseren:

- Een verharde wegbreedte van tenminste 4,50 meter en aan het einde van de weg een keerlus of
- Indien geen keerlus aan het einde van de weg aanwezig is dienen de wegen een verharde wegbreedte te hebben van tenminste 5,00 meter.

De bochtstralen dienen te voldoen aan de volgende inrichtingseisen:

- Buitenbochtstraal: 10,00 meter;
- Binnenbochtstraat: 5,50 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,50 meter).

Wij adviseren u om door de aanvrager aan te laten tonen (op tekening) dat wordt voldoen aan de genoemde maatvoering.



BRANDWEER

Bluswatervoorziening:

Binnen maximaal 40,00 meter vanaf de toegang van een bouwwerk dient een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn. In de toerit (Schuttershof) naar het plangebied is een primaire bluswatervoorziening aanwezig. Op basis van de ingediende documenten kunnen wij niet controleren of aan de afstandseis van maximaal 40,00 meter wordt voldaan.

Wij adviseren u om door de aanvrager aan te laten tonen (op tekening) dat wordt voldaan aan de genoemde maximale afstand van 40,00 meter tot aan de primaire bluswatervoorziening. Indien blijkt dat hieraan niet wordt voldaan dient een primaire bluswatervoorziening te worden gerealiseerd binnen het plangebied.

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 plaats is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument 'dekkingsplan' Brandweer Midden- en West-Brabant. In dit besluit/beleed is voor alle gebouwtypen bepaald wat de maximale opkomst mag bedragen. Bij deze ontwikkeling (woonfunctie) dient de brandweer binnen maximaal 12 minuten ter plaatse te zijn. Uit berekeningen blijkt dat de brandweer binnen 12:03 minuten ter plaatse kan zijn.

Er zijn geen nadere maatregelen ten behoeve van de opkomsttijd noodzakelijk.

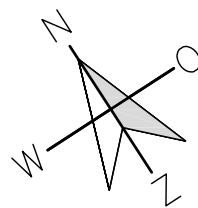
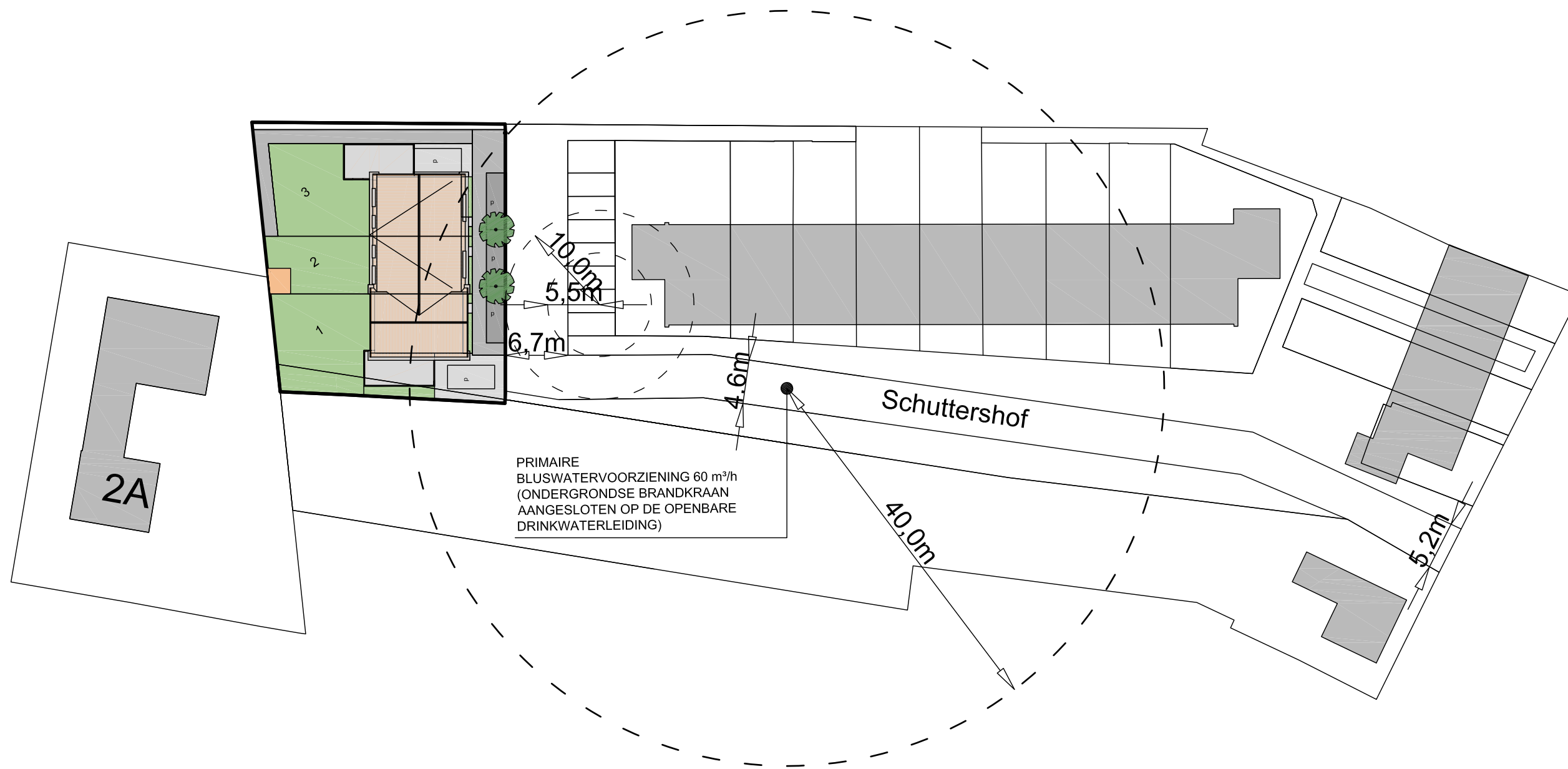
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Gert Castelij, bereikbaar op bovenstaand door kiesnummer.

Hoogachtend,

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


J.P.M. Vermunt

Tekening, Brandveiligheid 'De Luwte-Achtmaal'



BRANDVEILIGHEID
"De Luwte - Achtmaal"

GEMEENTE ZUNDERT

Projectnr : 121100
 Blad : BB01
 Getekend : N.S.
 Schaal : 1:500
 Datum : 18-06-2013
 Wijz. : --

Schoenmakers
 Advies Achtmaal BV
 Minnellngsebrugstraat 4a
 4885 KP Achtmaal
 Tel: 076-5990341
 Fax: 076-5984675
 schoenmakersontwerp@hetnet.nl
 www.schoenmakersadvies.nl

Nota van Zienswijzen, gemeente Zundert

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"De Luwte te Achtmaal"

Zundert, 5 november 2013

1. Inleiding

Doel van dit plan is de realisatie van maximaal vier nieuwe grondgebonden woningen op het onbebouwde perceel aan Schuttershof ongenummerd in Achtmaal, als uitbreiding en afronding van de bestaande woonbuurt 'Schuttershof'. De ruimtelijke ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan "Kern Achtmaal". Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken, dient het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk te worden herzien. Daartoe is het onderhavige ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Luwte te Achtmaal" heeft van 15 augustus 2013 tot en met 25 september 2013 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal zijn drie zienswijzen naar voren gebracht.

In voorliggende Nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Tot slot wordt in hoofdstuk 3 de conclusie weergegeven.

2. Zienswijzen

1. Regio West-Brabant, Trivium 76, 4873 LP Etten-Leur

De zienswijze is ingekomen op 20 augustus 2013. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat de volgende gronden:

1.1 Reclamant stelt inzake het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' verbeteringen voor. Zo dient paragraaf 3.1.5 aangevuld te worden met 'Het verdrag van Malta' en de 'Wet op de Archeologische Monumentenzorg'. Daarnaast dient paragraaf 3.3.8 afgesloten te worden met het feit dat het plangebied 'De Luwte' circa 700 m² omvat en daarmee binnen de vrijstellingsgrenzen voor archeologie valt. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Als laatste dient paragraaf 4.3.1 herschreven te worden. Nu staat er irrelevantie tekst in welke gedeeltelijk onder het beleidskader van hoofdstuk 3 valt.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2', terwijl voor het plangebied de categorie 5 en 6 van toepassing zijn. Geadviseerd wordt om geen regels op te nemen voor het aspect 'Archeologie', omdat het plangebied kleiner is dan de vrijstellingsgrenzen voor archeologie ofwel twee verschillende artikelen te vervaardigen voor de twee beleidscategorieën.

Beantwoording

Al de voorgestelde verbeterpunten van reclamant zijn in het voorliggende bestemmingsplan doorgevoerd. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is de dubbel bestemming 'Waarde-Archeologie' verwijderd, aangezien het plangebied archeologisch vrij gegeven is.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Waterschap Brabantse Delta, Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda

De zienswijze is ingekomen op 4 september 2013. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat de volgende gronden:

2.1 Reclamant geeft aan, dat in tegenstelling bij paragraaf 4.4.5 geschreven staat, het plangebied wel in Beschermd Gebied van de Keur van waterschap Brabantse Delta is gelegen. Omdat het plangebied in het volledig beschermde gebied ligt is het noodzakelijk dat er een watervergunning wordt aangevraagd, indien er hemelwater geloosd gaat worden op oppervlaktewater. Reclamant ziet graag dat de desbetreffende paragraaf wordt aangepast.

Beantwoording

Paragraaf 4.4.5 is aangepast naar aanleiding van de constatering van reclamant.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Brandweer Midden- en West-Brabant, Wipakker 8, 4872 XH Etten-Leur

De zienswijze is ingekomen op 23 september 2013. De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

De zienswijze bevat de volgende gronden:

3.1 Reclamant stelt dat de locatie 'De Luwte' tot aan de inrit aan de Achtmaalseweg vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes is te benaderen. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd

kan zijn. Vanaf de inrit is er sprake van een doodlopende weg. In principe zijn doodlopende wegen langer dan 40 meter niet toegestaan. Wanneer een doodlopende weg langer is dan 40 meter worden extra voorwaarden gesteld. De weg naar het plangebied 'De Luwte' is langer dan 40 meter en doodlopend. Om de bereikbaarheid van een doodlopende weg langer dan 40 meter te kunnen garanderen biedt reclamant twee initiatieven:

- *een verharde wegbreedte van tenminste 4,50 meter en aan het einde van de weg een keerlus, of*
- *indien geen keerlus aan het einde van de weg aanwezig is dienen de wegen een verharde wegbreedte te hebben van tenminste 5 meter.*

De bochtstralen dienen te voldoen aan de indieningvereisten:

- *buitenbochtstraal: 10 meter;*
- *binnenbochtstraal: 5,50 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,50 meter).*

Reclamant constateert dat niet aan de bovenstaande eisen wordt voldaan en adviseert om bovenstaande maatregelen in het bestemmingsplan te verwerken zodat er sprake is van een adequate bereikbaarheid.

Beantwoording

Met reclamant is contact opgenomen hoe om te gaan met de gestelde eisen in een reeds bestaande omgeving. In het plangebied 'De Luwte' is geen mogelijkheid om een keerlus aan te leggen. De bestaande straat Schuttershof kan niet worden verbreed tot 5 meter; het openbaar gebied leent zich niet daarvoor. Dit betekent dat niet kan worden voldaan aan de eerder genoemde eisen. Reclamant onderschrijft dit en geeft daarbij aan dat het bevoegd gezag kan afwijken van de eisen. Door het niet voldoen aan de eisen kan of is er sprake van een mindere mate van bereikbaarheid. Deze verminderde bereikbaarheid heeft gevolgen voor de uiteindelijke opkomstnorm van de brandweer en daarmee samenhangend ook voor de daadwerkelijke redding en bestrijding van een calamiteit.

Met reclamant is overeengekomen, dat zodra de gelegenheid zich aanbiedt, de wegbreedte van Schuttershof van 4,60 meter wordt verbreed naar 5 meter. Te denken valt aan herstructurering van het openbaar gebied.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Conclusie

De zienswijzen worden deels gegrond geacht. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn de gedane opmerkingen doorgevoerd in het voorliggende bestemmingsplan. Ambtshalve is het plan niet gewijzigd.

Ingekomen zienswijzen

Leny

Van: Hendrickx, Gerard <g.hendrickx@brabantsedelta.nl>
Verzonden: woensdag 4 september 2013 15:29
Aan: 'T.van.Oosterhout@zundert.nl'
CC: Leny
Onderwerp: Bp De Luwte Achtmaal

Goedendag,

Bij de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan De Luwte te Achtmaal las ik bij paragraaf 4.4.5 dat het plangebied niet in Beschermd Gebied van de Keur van waterschap Brabantse Delta is gelegen. Dit is echter wel het geval en ik wil u verzoeken dit aan te passen. Omdat het plangebied in het volledig beschermde gebied ligt is het noodzakelijk dat er een watervergunning aangevraagd wordt, indien er hemelwater geloosd gaat worden op oppervlaktewater.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie de aanpassing graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Gerard Hendrickx
Plantoetser/Vergunningverlener
Plantoetsing & Vergunningen

T +31 (0) 76 564 15 42
E g.hendrickx@brabantsedelta.nl

Waterschap Brabantse Delta
Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda | Postbus 5520, 4801 DZ Breda
Kijk ook eens op www.brabantsedelta.nl of volg ons op [Twitter](https://twitter.com/brabantsedelta).

BRANDWEER

Gemeente Zundert
Afdeling Strategie & Programmering
ter attentie van de heer T. van Oosterhout
Postbus 10001
4880 GA Zundert

Wipakker 8, Etten-Leur
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (088) 2250600
www.brandweermwb.nl

Reg nr: 2013/14959
Behandelaar: Griffie

Ingekomen: 25 SEP. 2013

Datum 23 september 2013
Onze referentie U13.003708
Uw referentie
Uw brief van 14 augustus 2013

Behandeld door Gert Castelijm
Telefoon 088-2250621
E-mail gert.castelijm@brandweermwb.nl
Onderwerp Advies kennisgeving
ontwerpbestemmingsplan De Luwte te
Achtmaal

Class code: - 1731.21
CC

Aantekening:

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 14 augustus 2013 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van de kennisgeving ontwerpbestemmingsplan De Luwte te Achtmaal. Uw verzoek is door ons beoordeeld op brandveiligheid. Ten behoeve van de inhoudelijke toetsing is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Inrichtingstekening 'Schuttershof te Achtmaal' d.d. 08-02-2010 opgesteld door Grasveld Civiele Techniek.
- Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid uitgegeven door Brandweer Nederland.

Bereikbaarheid:

De locatie 'De Luwte' is tot aan de inrit aan de Achtmaalseweg vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Vanaf de inrit is er sprake van een doodlopende weg. In principe zijn doodlopende wegen langer dan 40,00 meter niet toegestaan. Wanneer er een doodlopende weg is die langer is dan 40,00 meter worden er extra voorwaarden gesteld. Hierbij de 2 alternatieven om de bereikbaarheid van doodlopende wegen te realiseren:

- Een verharde wegbreedte van tenminste 4,50 meter en aan het einde van de weg een keerlus of
- Indien geen keerlus aan het einde van de weg aanwezig is dienen de wegen een verharde wegbreedte te hebben van tenminste 5,00 meter.

De bochtstralen dienen te voldoen aan de volgende inrichtingseisen:

- Buitenbochtstraat: 10,00 meter;
- Binnenbochtstraat: 5,50 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraat verminderd met 4,50 meter).

Conclusie:

Op basis van de ingediende documenten constateren wij dat niet aan bovenstaande eisen wordt voldaan.

Advies:

Wij adviseren u om bovenstaande maatregelen te verwerken zodat er sprake is van een adequate bereikbaarheid.

BRANDWEER

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Gert Castelijns, bereikbaar op bovenstaand doorkiesnummer.

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



J.P.M. Vermunt

Paraaf:



Gezien:

