

Bestemmingsplan Kavels het Laar
Gemeente Zundert

Bestemmingsplan

Kavels het Laar

projectnr. 260390
revisie 6.0
29 juni 2015


auteur(s)
M. Fransen

Opdrachtgever
Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA Zundert

datum vrijgave
13 oktober 2015

beschrijving revisie 6.0
vastgesteld

goedkeuring 
P.F.G.M. Kennes

vrijgave 
E.H. Oude Weernink

Contactadres:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

Copyright © 2015

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

Toelichting

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding & doel.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Huidige situatie.....	5
3	Beleidskader	7
3.1	Europees- en rijksbeleid.....	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Milieu.....	7
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.1.3	Verdrag van Malta en Wet op de Archeologische Monumentenzorg	7
3.1.4	Water.....	8
3.1.5	Nationaal Milieubeleidsplan 4	8
3.1.6	Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)	8
3.2	Provinciaal beleid.....	9
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening	9
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	10
3.2.3	Provinciaal Milieuplan 2012 -2015	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	12
3.3.1	Structuurvisie Kern Zundert 2025	12
3.3.2	Woonvisie gemeente Zundert 2010-2014.....	13
3.3.3	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert 2010-2015	14
3.3.4	Welstandsnota.....	14
3.3.5	Rood licht op groen.....	15
3.3.6	Beleidsregels Bed & Breakfast.....	15
4	Planbeschrijving.....	17
5	Realisatie- en uitvoeringsaspecten	19
5.1	Ontstaansgeschiedenis	19
5.1.1	Archeologie.....	19
5.1.2	Cultuurhistorie	19
5.2	Milieu- en overige aspecten	19
5.2.1	Bodem.....	20
5.2.2	Water.....	20
5.2.3	Ecologie	22
5.2.4	Milieuzonering	24
5.2.5	Wegverkeerslawaaï	25
5.2.6	Luchtkwaliteit	26
5.2.7	Externe veiligheid.....	27
5.2.8	Kabels en leidingen	29
6	Juridische aspecten.....	31
6.1	Inleiding van regels	31

6.2	De regels	31
6.2.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>.....	31
6.2.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingen</i>	31
6.2.3	<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i>.....	32
6.2.4	<i>Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels</i>	32
7	Economische uitvoerbaarheid	33
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
8.1	Vooroverleg	35
8.2	Zienswijzen	35

Bijlage 1: Vooroverlegrapport

Bijlage 2: Inventariserend archeologisch veldonderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Watertoets

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaai)

Bijlage 6: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan aan Het Laar te Zundert is al langere tijd in beeld voor ontwikkeling. Voor deze locatie bestaat de wens om vijf woningen te realiseren. Het doel van dit bestemmingsplan is om de bouw van de vijf woningen planologisch mogelijk te maken en daarnaast de twee reeds gebouwde woningen op de hoek van de Meirseweg en Het Laar planologisch te verankeren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostkant van de kern Zundert (zie Figuur 2.1). Om het plangebied liggen diverse woningen aan Het Laar en aan de Meirseweg. Ten zuidoosten van de locatie zijn bedrijfsgronden gesitueerd aan de Meirseweg 17 t/m 21.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het bestemmingsplan 'Kavels het Laar' in werking treedt, geldt voor de gronden van het plangebied het wijzigingsplan '2^{de} wijziging bestemming locatie Hofdreef', dat is vastgesteld op 1 februari 2005. Op grond van dit wijzigingsplan geldt de bestemming 'Wonen (0.2)', waarbij geen bouwvlak is opgenomen binnen de betreffende gronden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied;
- Hoofdstuk 3 biedt een weergave van het geldende beleidskader, bestaande uit Europees - en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het plan;
- In hoofdstuk 5 komt de realisatie- en uitvoeringsaspecten van het plan aan bod;
- In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op de planregels gegeven;
- Hoofdstuk 7 bevat de economische uitvoerbaarheid;
- In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het vooroverleg en de inspraak.

2 Huidige situatie

Het plangebied heeft een omvang van circa 2672 m² en bestaat momenteel deels uit grasland en op de hoek van de Meirseweg en Het Laar uit twee reeds gerealiseerde woningen.



Figuur 2.1 Globale ligging plangebied



Figuur 2.2 Luchtfoto plangebied



Figuur 2.3 Kadastrale kaart van het plangebied waarin de twee reeds bestaande woningen niet zijn opgenomen



Figuur 2.4 Foto van het plangebied

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is voor zover relevant voor het plangebied het beleidskader opgenomen.

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de SVIR schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk richt zich met de SVIR op het versterken van de internationale concurrentiepositie. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat, de bereikbaarheid verbeteren en zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In het SVIR zijn geen relevante opgaven benoemd die betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2010) maakt het Rijk duidelijk aan welke regels inpassingsplannen, provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

Voor de onderwerpen in het Barro, onder andere project mainportontwikkeling Rotterdam, grote rivieren, kustfundamenten en Waddenzee en waddengebied, moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit het Barro voldoen. Geen van de in het Barro genoemde onderwerpen heeft echter betrekking op het onderhavige plangebied. De beleidskaders hebben dan ook geen relevantie voor dit bestemmingsplan.

3.1.3 *Verdrag van Malta en Wet op de Archeologische Monumentenzorg*

Het Verdrag van Malta, ook wel het verdrag van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

1. Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onderzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in de bodem te verwachten zijn.
2. Behoud in situ
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden in de bodem te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd.

3. Verstoorder betaalt

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Onder de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007), onderdeel van de Monumentenwet 1998, zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in nieuwe bestemmingsplannen.

3.1.4 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 2011 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 bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit de waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens zijn de verschillende wateraspecten uitgewerkt in de waterparagraaf (zie paragraaf 5.2.2).

3.1.5 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4, 2001) is het vierde strategische milieubeleidsplan van de nationale overheid. Het heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. Met het NMP4 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. Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

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.

3.1.6 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan een drietal voorwaarden, ook wel 'treden' genoemd. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke

voorzieningen'. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt de bouw van vijf nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken.

Voor de onderbouwing van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'treden van de ladder' worden is artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

1. In de Woonvisie 2010-2014 van de gemeente Zundert is aangegeven dat in de kern Zundert onder meer behoefte is aan betaalbare grondgebonden koopwoningen meer aan de rand van de kern. In het kader van de afronding van de woonwijk Het Laar zijn in de woningbouw programmeringslijst zes woningen opgenomen. Behalve een gemeentelijk akkoord heeft ook de provincie Noord-Brabant ingestemd met deze lijst.
2. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijke gebied van Zundert en betreft gelet op de bestaande bebouwing een inbreidingslocatie. Met de voorgenomen invulling van de gronden wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden in het landelijk gebied. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.
3. Deze trede is gelet op het voorgaande niet relevant.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant vastgesteld, die vervolgens op 1 januari 2011 in werking is getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Deze herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden.

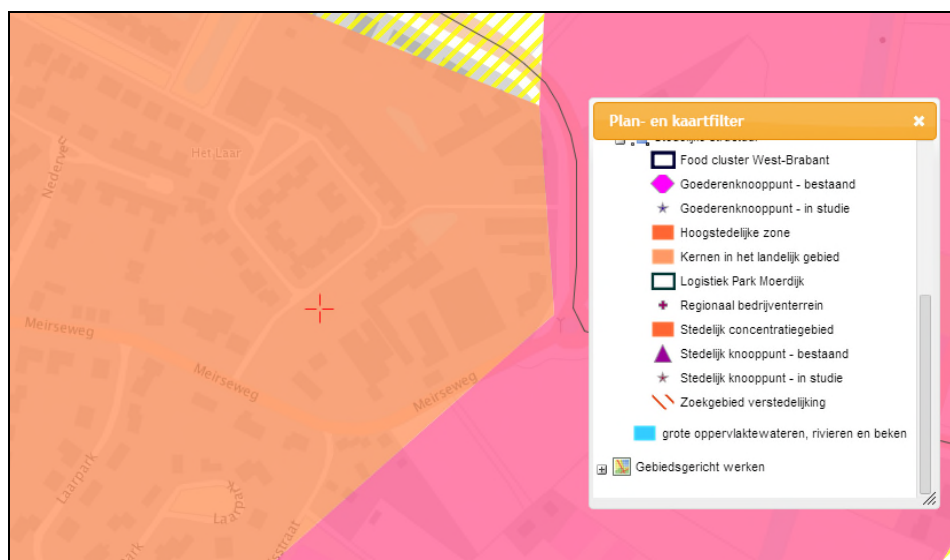
De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteiten van de provincie sturend. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Voor het zandlandschap betekent dit het versterken van het mozaïeklandschap door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. In het gebied rond Zundert wil de provincie ruimte geven aan een optimale en duurzame ontwikkeling van de boomteelt. Verder wordt aandacht gegeven aan een robuust water- en natuursysteem en duurzame energie.

In de structuurvisie wordt uitgegaan van concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerrein- en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte.

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Het plangebied is aangewezen als 'Kernen in het landelijk gebied' (zie Figuur 3.1). De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Ten behoeve van het afronden van de woonwijk Het Laar zijn in de woningbouw programmeringslijst zes woningen opgenomen. Behalve een gemeentelijk akkoord heeft ook de provincie Noord-Brabant ingestemd met deze lijst.



Figuur 3.1 Uitsnede van de structurenkaart van de Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 is vastgesteld op 11 mei 2012 en op 1 juni 2012 in werking getreden. 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 één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

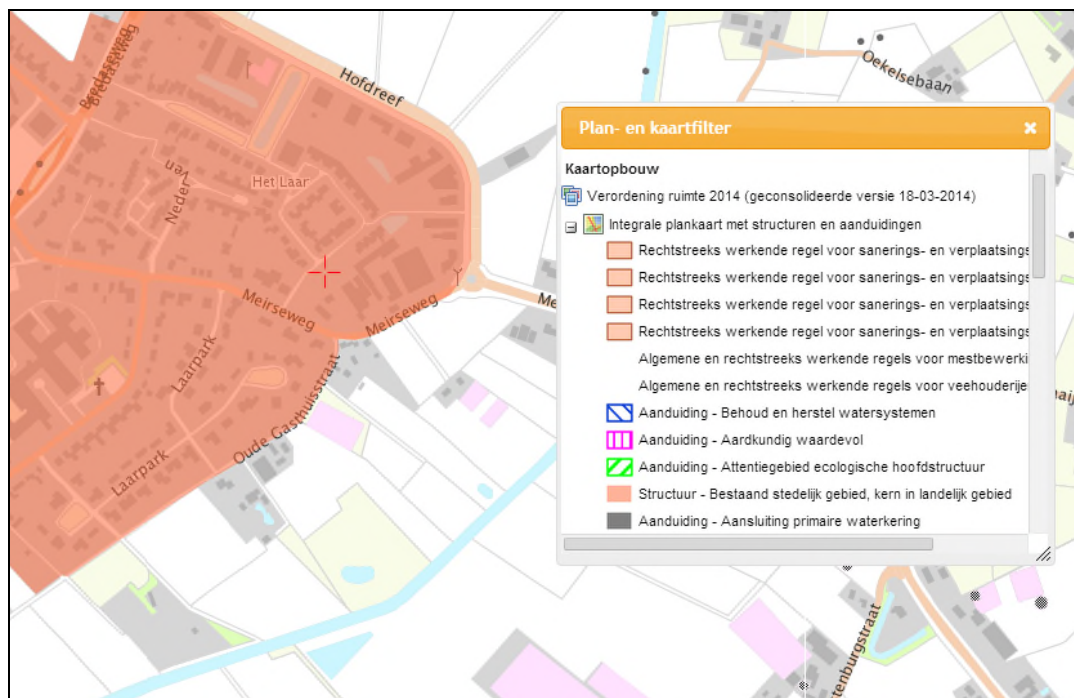
Op 17 december 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het Statenvoorstel van de structuurvisie en verordening ruimte vastgesteld. Het voorstel is op 7 februari 2014 vastgesteld. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de verordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking;
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid;
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid;
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid;
- overige wijzigingen.

In de Verordening ruimte 2014 is het plangebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' (zie Figuur 3.2). In de regels van de verordening is in artikel 4.3 aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die wordt uitgedrukt in aantallen woningen en is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.



Figuur 3.2 Uitsnede kaart Verordening ruimte (Provincie Noord-Brabant, 2014)

In het kader van de afronding van de woonwijk Het Laar zijn hiervoor in de woningbouw programmeringslijst zes woningen opgenomen. Behalve een gemeentelijk akkoord heeft ook de provincie Noord-Brabant ingestemd met deze lijst.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient ook rekening te worden gehouden met artikel 3 van de verordening, dat ziet op de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. In artikel 3.1 wordt gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording dient te omvatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de

ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt voor ruimtelijke ontwikkelingen onder andere in dat 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. Een beter alternatief voor de afronding van de woonwijk Het Laar ontbreekt. Bovendien wordt toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient rekening gehouden te worden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft onder meer de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de ecologische waarden. Mede gelet op het bepaalde in hoofdstuk 5 van deze plandoelstelling, kan gesteld worden dat voldoende rekening gehouden is met de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, van de bebouwing en van de beoogde functie is van belang. Aangezien de nieuwe woningen goed passen binnen de bestaande woonomgeving en geen ander intensief gebruik wordt toegestaan, past de beoogde invulling gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving. Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, gelet op de bestaande infrastructuur.

3.2.3 *Provinciaal Milieuplan 2012 -2015*

Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015, dat op 20 januari 2012 is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant, beschrijft welke ambities de provincie Noord-Brabant in de periode 2012-2015 op het gebied van milieu wil waarmaken en hoe die worden gerealiseerd. Dit plan spitst zich toe op de operationalisering van de Agenda van Brabant (provinciale agenda) voor de volgende milieuthema's: externe veiligheid, lucht, geur, geluid en trillingen, licht, bodem, afval en stortplaatsen.

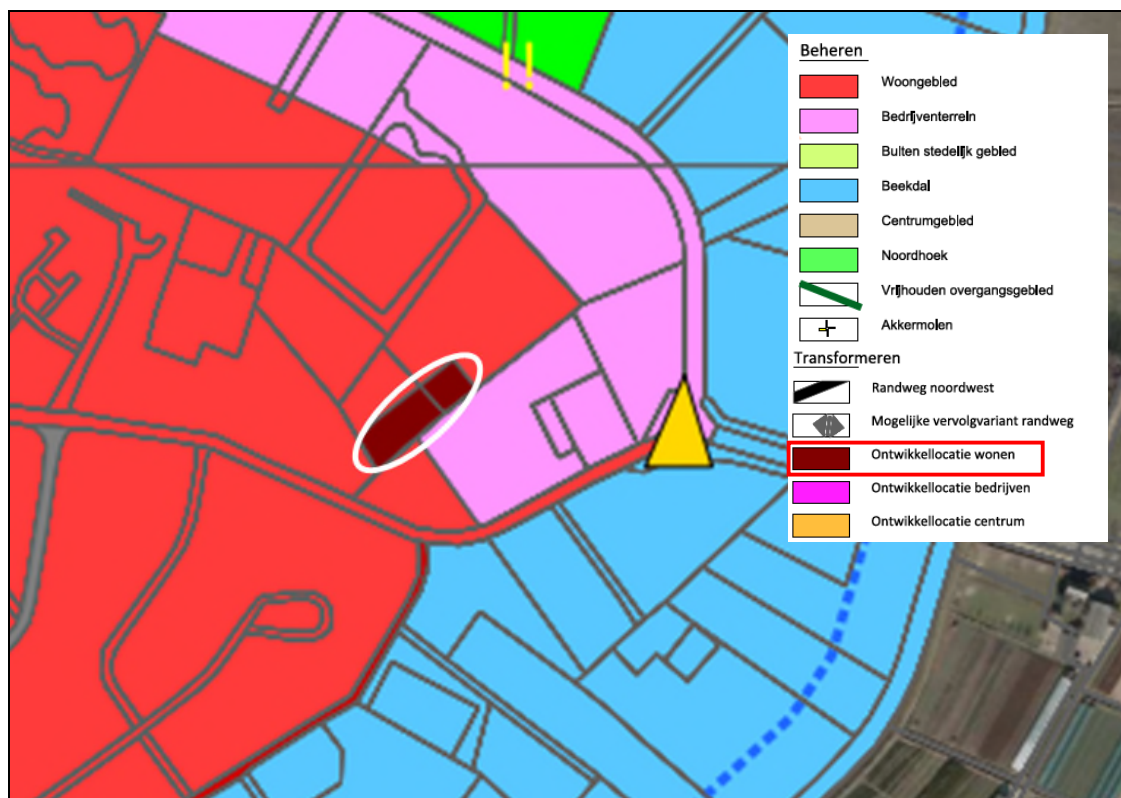
Aandachtspunten voor het algemene milieubeleid van de provincie zijn de komende jaren: gezondheid, uitstoot van veehouderij, het verminderen van de fosfaatdruk en monitoring. In hoofdstuk 5 van deze plandoelstelling is de uitvoerbaarheid van het plan op verschillende milieuthema's getoetst.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 *Structuurvisie Kern Zundert 2025*

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad van Zundert de structuurvisie 'Kern Zundert 2025' vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern Zundert tot 2025. Bij de structuurvisie is een structuurvisiekaart opgesteld. In figuur 3.3 is de structuurvisie ter plaatse van het plangebied weergegeven.

De legenda van de structuurvisiekaart heeft een heldere opbouw, die inzicht biedt in de acties die in de kern Zundert zullen worden uitgevoerd om de visie te realiseren. De legenda is opgebouwd aan de hand van drie hoofdgroepen, te weten: beheren, versterken en transformeren. Het plangebied is aangeduid met de hoofdgroep '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'.



Figuur 3.3 Structuurvisiekaart Kern Zundert 2025

Binnen het bestaand stedelijk gebied liggen gronden die de mogelijkheid bieden voor het realiseren van nieuwe functies, zoals woningbouw of voorzieningen. Deze gronden kunnen braak liggen of lenen zich uitstekend voor herontwikkeling. Het benutten van deze gronden wordt inbreiding genoemd.

Verspreid over het bestaand stedelijk gebied liggen nog enkele gronden die kansen bieden voor inbreiding. Het kunnen benutten van deze gronden is afhankelijk van diverse factoren, zoals eigendomsverhoudingen, kosten, potentie voor functies en alternatieve locaties voor huidige functies. Verder mag inbreiding niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het karakter van het bestaand stedelijk gebied van de kern Zundert.

De opgave voor het bestaand stedelijk gebied ligt met name in het beheren van de bestaande situatie en daar waar mogelijk het versterken ervan. Voor locaties die door het gebruik ervan niet gewenst zijn en/of waarbij een (her-)ontwikkeling van de locaties een kwaliteitsverbetering inhouden, is het wenselijk dat deze locaties getransformeerd worden.

Het college heeft op 17 april 2012 de woningbouwcapaciteit per kern voor de periode tot 2022 vastgesteld. Deze lijst geeft inzicht waar de gemeente de komende tien jaar de planningruimte (locaties) reserveert. Voor de kern Zundert zijn de komende tien jaar 350 woningen geprojecteerd. Het project aan Het Laar is opgenomen in de structuurvisie als een plan binnen het bestaande stedelijk gebied en waarvoor de planologische procedure nog afgerond dient te worden.

3.3.2 Woonvisie gemeente Zundert 2010-2014

De Woonvisie gemeente Zundert 2010-2014 is erop gericht om kwantitatief voldoende en kwalitatief hoogwaardige huisvesting te realiseren. De Woonvisie richt zich op drie ambities:

1. Levendige kernen voor oud en jong (gevarieerde woningbouw);
2. Woningbouw met kwaliteit en passend bij de gemeente Zundert;
3. Regie nemen, sturen en faciliteren.

In de Woonvisie 2010-2014 staan de gewenste ontwikkelingsrichting en accenten per kern verwoord. Voor Zundert zijn de belangrijkste punten:

- Bezien in hoeverre een deel van de huidige plannen voor appartementen omgezet kan worden in eengezinswoningen aan de rand van de kern, mogelijk zelfbouw op kavels.
- Betaalbare grondgebonden koopwoningen meer aan de rand van de kern.

Daarnaast is in hoofdstuk 4.2 van de woonvisie verwoord, dat het behouden van jongeren en starters één van de grootste zorgen van de inwoners van de gemeente Zundert is. Om meer kansen voor starters te creëren worden verschillende instrumenten ingezet. Eén van deze instrumenten gaat in op de zelfbouwmogelijkheden. De nieuwe woningen zijn bedoeld voor zelfbouwers. Een ander instrument is het aanbieden van startersleningen. In de begrotingsvergadering van 7 november 2013 heeft de raad besloten om per 1 januari 2014 wederom startersleningen te gaan verstrekken.

Het onderhavige plan voorziet in behoud jongeren en zelfbouw.

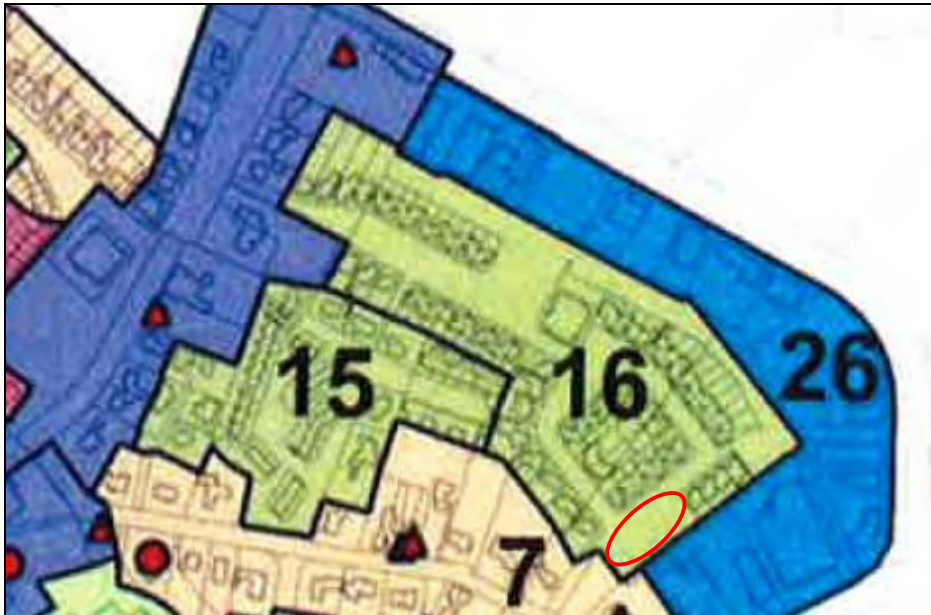
3.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert 2010-2015

Het geldende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente wordt bepaald door het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2010 - 2015 (GVVP), vastgesteld op 5 juli 2011. In het GVVP worden handvatten 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. In het plan is een concrete activiteitenlijst met projecten voor de komende vijf jaren opgenomen. Daarnaast wordt in het plan een doorkijk geboden naar activiteiten tot 2020.

3.3.4 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.

Het plangebied valt binnen de typering "thematische dorpsuitbreiding", waarvoor welstandsniveau 3 geldt. Aangegeven is dat voor de ontwikkeling Het Laar het "Beeldkwaliteitplan Hofdreef" is opgesteld. Dit plan geldt als basis voor de beeldkwaliteit van de nieuwbouw binnen het plangebied.



Figuur 3.4 uitsnede van de kaart bij de Welstandsnota 2012

3.3.5 *Rood licht op groen*

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de wet 'Opheffing algemeen bordeelverbod' heeft de gemeente op 14 juni 2001 de nota Rood licht op groen vastgesteld. Eveneens is aan de Gemeentewet een nieuw artikel toegevoegd, artikel 151a, dat de bevoegdheid geeft aan de gemeenteraad om voorschriften te stellen met betrekking tot "het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot het verrichten van seksuele handelingen".

De Minister van Justitie heeft aangegeven dat het voeren van een zogenaamd '0-beleid' niet is toegestaan. Een dergelijk verbod wordt in strijd geacht met artikel 19 lid 3 van de Grondwet waarin het recht op vrije keuze van arbeid is neergelegd. In de gemeente wordt een maximum van zes seksinrichtingen gehanteerd. Voor escortbedrijven is er geen maximumstelsel. Op grond van de APV geldt een vergunningplicht voor escortbedrijven. Straat- en raamprostitutie wordt niet toegestaan. Thuiswerk wordt niet als vergunningsplichtig beschouwd, mits voldaan wordt aan de genoemde criteria bij de omschrijving van thuiswerk. Voor de overige seksinrichtingen geldt een maximumstelsel van nul.

3.3.6 *Beleidsregels Bed & Breakfast*

De gemeente Zundert heeft beleidsregels opgesteld voor Bed & Breakfasts binnen de gemeente. Deze regels worden geïmplementeerd in de verschillende bestemmingsplannen. Met deze nieuwe beleidsregels wil de gemeente de mogelijkheden voor het exploiteren van een Bed & Breakfast verruimen waardoor exploitatie aantrekkelijker wordt. Het beleid verschaft duidelijkheid aan (potentiële) initiatiefnemers van Bed & Breakfasts, over de gemeentelijke visie en de eisen die de gemeente en de regio stellen aan deze vorm van verblijfsrecreatie. De beleidsregels zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan met een afwijkingsregling.

4 Planbeschrijving

Het voornemen is om binnen het plangebied vijf woningen te realiseren. De twee bestaande woningen binnen het plangebied op de hoek van de Meirseweg en Het Laar worden eveneens opgenomen in het bestemmingsplan. De vigerende planologische situatie wordt voor die percelen overgenomen.

De rooilijn van de nieuwe woningen dient in het verlengde van de huidige woningen aan Het Laar te worden gelegd. Wat betreft de goot- en nokhoogte van de nieuwbouw wordt eveneens aangesloten op de bestaande woningen. De twee reeds aanwezige en de vijf toekomstige woningen zijn en worden ontsloten op Het Laar. Parkeren in het plangebied vindt plaats op eigen terrein. Het "Beeldkwaliteitplan Hofdreef" geldt als basis voor de beeldkwaliteit van de nieuwbouw binnen het plangebied.

5 Realisatie- en uitvoeringsaspecten

5.1 Ontstaansgeschiedenis

5.1.1 *Archeologie*

Regelgeving

Zoals weergegeven in paragraaf 3.1.3 zijn de gemeenten op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in nieuwe bestemmingsplannen.

Onderzoek

In mei 2013 is in opdracht van de gemeente Zundert door Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Het Laar te Zundert. Dit onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Het plangebied ligt in een gebied waar in 2006 een archeologisch proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd waarbij archeologische sporen en vondsten zijn aangetroffen uit de periode van de late ijzertijd/Romeinse tijd, late middeleeuwen en tevens uit de nieuwe tijd. Als onderdeel van de voorgenomen herontwikkeling in het plangebied worden bodemingrepen voorzien die eventueel aanwezige archeologische resten kunnen beschadigen en/of vernietigen. De herontwikkeling bestaat uit het realiseren van de laatste fase van een grotere woonwijk, namelijk het bouwen van vijf nieuwe woningen binnen het plangebied. Het is van belang de archeologische verwachtingen nader te toetsen en de eventueel aan te treffen archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen.

Tijdens het onderzoek zijn behalve drie recente grondsporen geen archeologisch relevante sporen aangetroffen. Er is geen vondstmateriaal aangetroffen dat indicatief gebruikt kan worden om een vindplaats net buiten het onderzochte deel van het plangebied te veronderstellen. De gemeente Zundert heeft besloten dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied bij te stellen naar laag. De onderzochte gronden zijn daarmee vrijgegeven voor wat betreft het aspect archeologie.

Conclusie

Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk en de onderzochte gronden zijn vrijgegeven voor wat betreft het aspect archeologie. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.1.2 *Cultuurhistorie*

Binnen het plangebied zijn geen monumentale/waardevolle bomen aanwezig. Het bestemmingsplan respecteert verder de huidige bebouwingsstructuur en biedt geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden die deze waarden kunnen aantasten.

Het aspect cultuurhistorie staat niet aan dit bestemmingsplan in de weg.

5.2 Milieu- en overige aspecten

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor bestemmingsplannen dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

5.2.1 **Bodem**

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit ten minste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan ziet op een woonbestemming binnen het plangebied.

Onderzoek

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is het verkennend bodemonderzoek "Het Laar ong." uitgevoerd, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bovengrond van het onderzochte perceel niet verontreinigd is. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik. Het grondwater is niet verontreinigd. Geconcludeerd kan worden dat zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijding is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassen geen gebruikbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan niet in de weg.

5.2.2 **Water**

Voor de ontwikkeling van het plangebied wordt het proces van de watertoets doorlopen.

Randvoorwaarden

Waterschap Brabantse Delta en gemeente Zundert

- Uitgangspunt bij de uitbreiding is dat dit hydrologisch neutraal gebeurt.
- Bij alle bouwplannen dient zoveel mogelijk gestreefd te worden naar een scheiding van vuilwater en (schoon) hemelwater.
- Bij de berekening van de benodigde waterberging wordt uitgegaan van een benodigde berging (voor zandgebied) voor de toename van het verhard oppervlak van 780 m³/ha bij een T=100 bui conform de Hydraulische randvoorwaarden 2009 van Waterschap Brabantse Delta.

- De voorkeur van het Waterschap en gemeente gaan uit naar het infiltreren en bergen in eigen gebied.
- De waterberging dient bij voorkeur te worden gerealiseerd boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) of het zomerpeil.
- Ten behoeve van de berekening van de benodigde berging wordt een k-waarde van maximaal 1 m/dag gehanteerd (randvoorwaarde Waterschap Brabantse Delta).
- Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- Vanuit de retentievoorziening moet gedoseerd worden geloosd met de landbouwkundige afvoernomen, zoals opgenomen in de Hydraulische randvoorwaarden 2009 van het Waterschap Brabantse Delta.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat deels uit twee woningen met bijbehorende gronden en deels uit grasland en heeft een oppervlakte van circa 2.672 m². Om het plangebied ligt bebouwing en verharding.

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP +8,9 m tot NAP +10,3 m (bron: www.ahn.nl).

Grondwater

De locatie is niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied gelegen (Provinciale Milieuverordening 2010) en evenmin in een beschermd gebied zoals aangegeven in de Keur (Keur Waterschap Brabantse Delta).

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen watergangen en greppels aanwezig.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

In de huidige situatie is er geen vuilwaterafvoer in het plangebied aanwezig. Het hemelwater dat terecht komt in het plangebied infiltreert ter plaatsen in de bodem.

Toekomstige situatie

Het voornemen is binnen het plangebied naast de twee reeds bestaande woningen vijf nieuwe woningen te realiseren. Uitgangspunt voor het toekomstig watersysteem is scheiding van vuilwater en (schoon) hemelwater en dat het hemelwater zo veel als mogelijk binnen het plangebied wordt geborgen en geïnfilteerd.

Vuilwatersysteem

De nieuw aan te leggen vuilwaterriolering moet aangesloten worden op de riolering gelegen in de omgeving van het plangebied.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en andere verhardingen wordt beschouwd als schoon omdat er geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden (eis). Dit water wordt direct afgevoerd naar de oppervlakte- en infiltratievoorzieningen.

Hemelwatersysteem

Het toekomstige watersysteem bestaat uit een gescheiden rioolstelsel (vuilwater en hemelwater) en oppervlakte- en infiltratievoorzieningen. Hemelwater van de bebouwing, terreinverhardingen en openbare verharding worden opgevangen in een infiltratieriool. Het infiltratieriool lost het hemelwater op oppervlakte- en infiltratievoorzieningen.

Bergingsopgave

Gezien beperkte toename van het verharde oppervlak is er conform de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009 van het waterschap geen retentie benodigd. De gemeente Zundert heeft

aangegeven dat het hemelwater dat afkomstig is van de percelen gescheiden van het vuilwater moet worden geloosd op het gemeentelijk hemelwaterstelsel gelegen in het Laar. Het hemelwater moet door middel van een grijze pvc-buis op dat gemeentelijk hemelwaterstelsel geloosd worden.

Ontwateringsdiepte

De gewenste ontwateringsdiepte voor nieuw stedelijk gebied met kruipruimte is over het algemeen minimaal 70 cm. Op basis van de beschikbare grondwatergegevens is de GHG te bepalen. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) ligt naar verwachting op circa 0,5 a 0,7 m beneden maaiveld. Deze ontwateringsdiepte is voor nieuwe bebouwing (net) voldoende. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt op basis van de gegevens over de optredende grondwaterstand in het plangebied en eventueel aanvullende gegevens van de gemeente Zundert de benodigde aanleghoogte van de bebouwing bepaald.

Conclusie en vervolg

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de beperkte toename van de verharding vormt het aspect water geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. De waterparagraaf wordt in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta voor een wateradvies.

5.2.3 Ecologie

Regelgeving

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

1. door de minister aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
2. door de minister aangewezen beschermde natuurmonumenten;
3. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Gedragscode

De gemeente Zundert heeft in september 2011 de gedragscode "Bestendig beheer groenvoorzieningen" en de gedragscode "Ruimtelijke ontwikkeling en Inrichting" vastgesteld. In dezelfde periode is de Leidraad Flora- en faunawet gemeente Zundert vastgesteld. In deze leidraad zijn richtlijnen opgesteld om specifieker aan te geven hoe in Zundert met de gedragscodes moet worden omgegaan. Hierbij geldt dat er aantoonbare deskundigheid moet zijn op het gebied van flora en fauna in relatie tot de werkzaamheden in het gemeentelijk groen.

Ecologische Hoofdstructuur

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

Flora en fauna

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren.

Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Onderzoek

Effecten ten aanzien van beschermde natuurgebieden

Natura 2000

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving aanwezig. Op circa 12 km afstand ligt het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse bos. Dit Natura 2000-gebied ligt op een dermate grote afstand van de ontwikkeling dat er geen negatief effect op te verwachten is.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in België, welke op ongeveer 6 km ligt, is het vogelrichtlijngebied De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld. Dit gebied is niet aangewezen als habitatrictlijngebied en daarmee niet gevoelig voor negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Verder naar het oosten ligt het habitatrictlijngebied Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronde langs de Heerlese Loop. Vanwege de afstand tot de ontwikkeling kunnen ook voor dit Natura 2000-gebied op voorhand negatieve effecten worden uitgesloten.

Ecologische Hoofdstructuur

Het bosgebied de Tiggeltscheberg ten noorden van het plangebied is door de provincie Noord-Brabant aangewezen als Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Dit gebied bevindt zich op circa 5 km van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten ten gevolge van de voorgenomen nieuwbouw.

Effecten ten aanzien van de Flora- en faunawet

Het plangebied bestaat momenteel deels uit bebouwd en deels uit onbebouwd terrein. Het onbebouwde terrein betreft grasland, waarbinnen geen overige begroeiing aanwezig is. De aanwezige woningen worden gehandhaafd. Tijdens de werkzaamheden in verband met de nieuwe woningen zal voldaan worden aan de zorgplicht.

Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.2.4 Milieuzonering

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar tot gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld (Bedrijven en milieuzonering, VNG, editie 2009), waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot de woongebieden.

In de uitgave Bedrijven en milieuzonering is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de categorieën ingedeeld. Voor het bepalen van de afstand tot woningen kan het gebied in twee typen worden ingedeeld, te weten 'rustige woonwijk / rustig buitengebied' of 'gemengd (buiten)gebied'. Bij gemengde gebieden wordt de hinder één categorie teruggebracht. In Tabel 5.1 is een overzicht opgenomen van de categorisering ten opzichte van de twee typen gebieden:

Tabel 5.1 Categorisering en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot gemengd gebied	Richtafstanden tot rustige woonwijk
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100
4.1	100	200
4.2	200	300
5.1	300	500
5.2	500	700

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de milieuruimte van omliggende bedrijven en bedrijfsbestemmingen op het plangebied. Bij de beoordeling is uitgegaan van het gebiedstype gemengd gebied. Onder gemengd gebied wordt in de VNG-brochure verstaan: "een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca, (kleine) bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd." Nabij het plangebied zijn behalve woningen ook bedrijven en gemengde bestemmingen aanwezig.

Voor de autospuitinrichting aan de Meirseweg 17, die een categorie 3.1 bedrijf betreft, houdt de minimale afstand van een bedrijfsbestemming tot de gevel van de nieuwe woningen voor stof, gevaar en geluid 30 meter in. Deze afstand mag in verband met het gemengd gebied met één stap verkleind worden naar 10 meter. Gelet op de afstand van 10 meter vanaf de bedrijfsbestemming tot de nieuwe woningen, is voor een deel van de tussenliggende gronden van het plangebied de bestemming 'Tuin - Achtertuin' opgenomen. Zodoende wordt aan de minimale afstand van 10 meter voldaan.

Voor geur geldt een minimale afstand van 50 meter, die verkleind mag worden naar 30 meter. Ingeval van het aanwezige autobedrijf is sprake van een bestaande verfspuitinstallatie met een aangewezen emissieplaats voor de uitmonding van de luchtafvoer van de verfspuitinstallatie.

De overige voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden, die grenzen aan de noordoostkant van het plangebied, zijn bestemd voor bedrijven alsmede groothandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gelet op de richtafstanden behorende bij gemengd gebied, geldt dat de afstand van de bedrijfsbestemming tot de gevel van de nieuwe woningen niet minder mag bedragen dan 10 meter. Aan deze afstand wordt gelet op de tussenliggende tuinbestemming voldaan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande vormt het aspect milieuruimte geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.5 Wegverkeerslawaai

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

Onderzoek

Voor het wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder andere vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Binnen het bestemmingsplan zijn nieuwe geluidgevoelige objecten gepland.

Het onderzoeksgebied beperkt zich tot die gronden waarop in het bestemmingsplan een geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt. Alle geluidbronnen, waarvoor geldt dat de wettelijke geluidzone

het onderzoeksgebied overlapt, zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek. Daarbij gaat het om de volgende geluidbron:

- Hofdreef/Meirseweg, 60 km/uur.

In hoofdstuk VI (wegen) zijn de geluidgrenswaarden vermeld met betrekking tot nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in geluidzones van bestaande geluidbronnen. De Wet geluidhinder kent een systematiek van een (voorkeurs)grenswaarde en ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Bij een geluidbelasting onder de (voorkeurs)grenswaarde gelden geen beperkingen van geluidwege. Een geluidbelasting hoger dan de van toepassing zijnde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting is niet toegestaan. Een geluidbelasting tussen de (voorkeurs)grenswaarde en de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting is – onder voorwaarden (al dan niet treffen van geluidbeperkendemaatregelen) – mogelijk. In dit geval moet het bevoegd gezag een zogenaamde hogere waarde vaststellen. In onderstaande tabel is aangegeven welke geluidgrenswaarden op de plansituatie van toepassing zijn.

Tabel 2 Van toepassing zijnde geluidgrenswaarde op de plansituatie

geluidsoort	(voorkeurs)grenswaarde	ten hoogste toelaatbare geluidbelasting	wettelijk artikel
Hofdreef/Meirseweg	48 dB	63 dB	82 lid 1 & 83 lid 1 en 2 Wet geluidhinder

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de toepassing van artikel 110g Wet geluidhinder op de te onderzoeken situatie.

Tabel 3 Toepassing artikel 110g Wet geluidhinder conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012

Wegvak	Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder [db]
Hofdreef 50 km/uur	5

Met behulp van het geluidrekenmodel is op alle toetspunten de geluidbelasting als gevolg van de verkeerswegen voor het prognosejaar 2025 berekend. De volledige berekeningsresultaten zijn weergegeven in bijlage 5. In de tabel onder deze alinea zijn de maatgevende berekeningsresultaten (met de hoogste waarde) per weg weergegeven.

Tabel 4 (Maatgevende) rekenresultaten, inclusief correctie ex artikel 110g Wet geluidhinder

Toetspunt	Bron	Hoogte [m]	Geluidbelasting [db]
03_C	Hofdreef/Meirseweg 50 km/uur	7,50	42

Conclusie

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geprognosticeerde geluidbelasting van het nieuwbouwplan ten hoogste 42 dB inclusief correctie ex artikel 110g Wet geluidhinder zal bedragen, waarmee de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Onderzoek naar te nemen maatregelen en een te nemen hogere waardenbesluit is niet nodig. Het plan is vanuit het aspect wegverkeerslawaaï uitvoerbaar.

5.2.6 Luchtkwaliteit

Regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De

grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Op 1 augustus 2009 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (implementatie en derogatie luchtkwaliteitseisen) in werking getreden, wat onder meer inhoudt dat aan de huidige grenswaarden voor stikstofdioxide (uurgemiddelde en jaargemiddelde) en fijn stof (24-uurgemiddelde en jaargemiddelde) respectievelijk pas op 1 juni 2011 en 1 januari 2015 hoeft te worden voldaan.

Daarnaast draagt een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de maximale toename als gevolg van de ontwikkeling niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide/fijn stof ($=1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De categorieën die altijd NIBM zijn, zijn de volgende:

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

Onderzoek

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal vijf grondgebonden woningen. Een project wat NIBM bijdraagt omvat een toevoeging van maximaal 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan 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.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan het onderhavige bestemmingsplan in de weg.

5.2.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes, zoals spoorwegen of buisleidingen. Bij externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

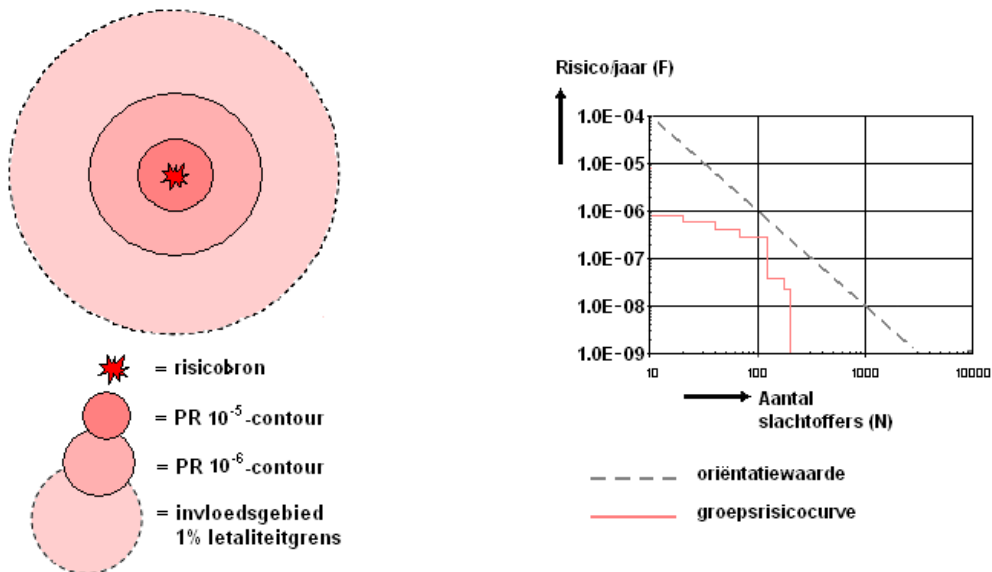
Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek

waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. In veel gevallen geldt tevens een 'verantwoordingsplicht', wat betekent dat naast de rekenkundige omvang van het groepsrisico, tevens rekening moet worden gehouden met risicoreducerende maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.



Figuur 5.1 Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

Regelgeving

Het juridisch kader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (op termijn te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid). In het juridisch kader staan de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) centraal. Het plaatsgebonden risico is een harde afstandseis tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object, weergegeven door risicocontouren rond de risicobron. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ramp met een groep slachtoffers van een bepaalde omvang en wordt weergegeven in een grafiek (de fN-curve). Voor het groepsrisico geldt voorts in veel gevallen een verantwoordingsplicht, wat betekent dat het bevoegd gezag de omvang van het groepsrisico in samenhang met andere relevante aspecten, zoals de mogelijkheden van bestrijding door de hulpdiensten en ontvluchting, dient te beschouwen.

Door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) is de Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. Deze beleidsvisie is op 16 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Zundert. Voor het externe veiligheidsbeleid worden alle risico's in kaart gebracht zoals effectafstanden/risicocontouren van rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen, rail, buisleidingen (ook gasleidingen), propaantanks en inrichtingen (bedrijven met een risicocontour).

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het vestigen van Bevi bedrijven voorzien, evenmin een relevante toename van het GR. De Beleidsvisie Externe Veiligheid stelt geen beperkingen aan het onderhavige bestemmingsplan.

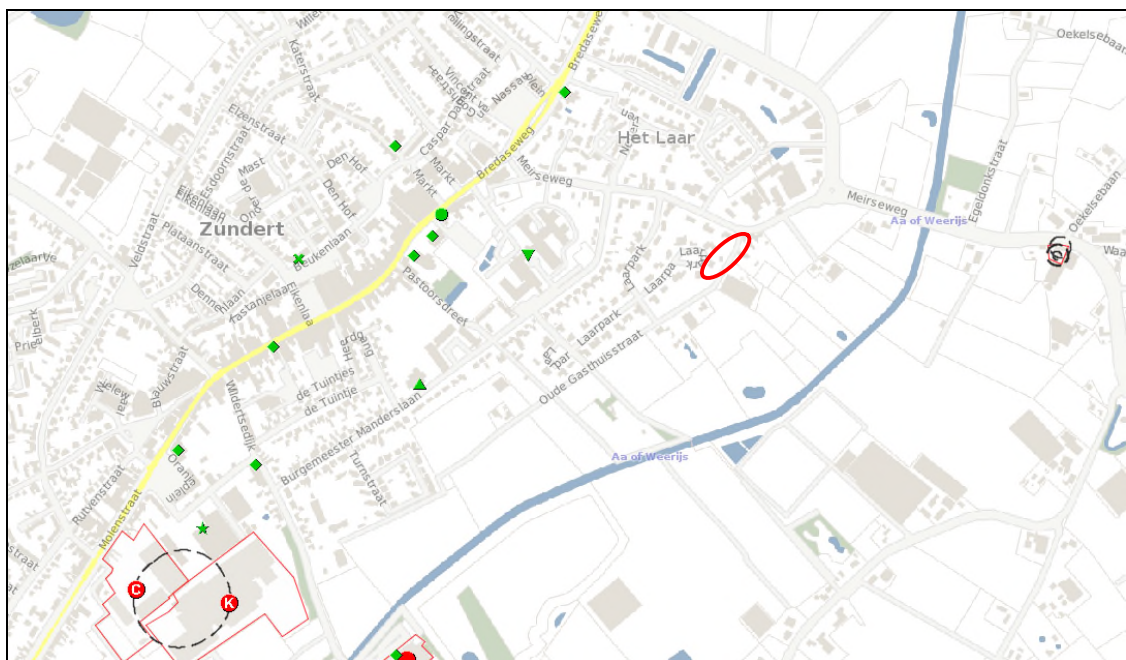
Onderzoek

Rondom het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen, waarvan het invloedsgebied over het plangebied reikt. Voor de naastgelegen bedrijven aan de Meirseweg gelden vanuit ook geen beperkingen. Het bedrijf Van Elsacker aan de Meirseweg 17 heeft op 2 april 2010 een melding gemaakt voor het plaatsen van een bovengrondse propaantank met een inhoud van circa 3.000 liter die maximaal 5 maal per jaar wordt gevuld. Deze tank is echter nog niet geplaatst. Voor de tank geldt een veiligheidsafstand van 10 meter tot kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Vanwege de reeds bestaande woonbestemming direct tegen de perceelsgrens van dit bedrijf is in de voorwaarden voor het mogen plaatsen vastgelegd dat de tank op minimaal 10 meter uit de perceelsgrens moet worden geplaatst. Ook is in het plan een afstand van 10 meter tussen de bestemming Wonen en het bedrijfsperceel opgenomen. Daarmee is op twee manieren voldoende afstand tussen de te realiseren woningen en de propaantank geborgd.

Overigens heeft de Brandweer Midden- en West-Brabant op 7 maart 2011 een advies uitgebracht met betrekking tot de realisatie van bovengenoemde propaantank. De Brandweer heeft gesteld dat de tank realiseerbaar is mits rekening wordt gehouden met de volgende maatregelen op het eigen perceel:

1. Brandwerendheid achtergevel moet ten minste 60 minuten zijn (van binnen naar buiten);
2. De hoofdconstructie van het bouwwerk tevens een brandwerendheid bezit van 60 minuten;
3. De muur, rondom de propaantank richting de perceelsgrenzen, een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag bezit van ten minste 60 minuten.

Bovengenoemde vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen en anderzijds vormt de realisatie van de woningen geen belemmering voor het bedrijf, dan wel de brandveiligheid ter plaatse.



Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.8 Kabels en leidingen

Er komen in het plangebied geen planologische relevante kabels en leidingen voor.

6 Juridische aspecten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de planologische ontwikkeling is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.1 Inleiding van regels

De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat twee artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 wordt de voor het plangebied geldende bestemming behandeld. Aangegeven wordt welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingsmogelijkheden en algemene bouwregels.

In hoofdstuk 4 worden het overgangsrecht en de slotregel aangegeven.

6.2 De regels

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen artikelen.

6.2.1 *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard dat gebruikt wordt in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

6.2.2 *Hoofdstuk 2 Bestemmingen*

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Ter plaatse mogen erkers, luifels en balkons en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, worden gerealiseerd.

Artikel 4 Tuin - Achtertuin

Deze bestemming is opgenomen voor achtertuinen ter plaatse waar de milieucontour van de aangrenzende bedrijfsbestemming is gelegen. Ter plaatse mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, alsmede bijgebouwen, waarin niet gewoond mag worden.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bestaande en de te bouwen woningen in het plangebied. Voor de te bouwen woningen is een maximum van vijf wooneenheden vastgelegd. Uitsluitend vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. De hoofdgebouwing is verankerd in bouwvlakken. Zo wordt de maatvoering, de situering en de vorm van de hoofdgebouwen

vastgelegd. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing is aangegeven op de verbeelding.

Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken worden de aan-huis-verbonden beroepen en - bedrijven door middel van een afwijking van de gebruiksregels mogelijk gemaakt. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat de activiteit door de bewoner(s) van het hoofdgebouw wordt uitgeoefend. Eveneens is het wonen ten behoeve van de mantelzorg in bijgebouwen en het toestaan van een bed & breakfast door middel van een afwijking van de gebruiksregels mogelijk gemaakt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar verwachte en onbekende archeologische waarden. In de regels zijn gevallen beschreven waarin niet zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Bovendien is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Waarde - Archeologie' te verschuiven, te vergroten, te verkleinen of te verwijderen.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 11 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure voor het stellen van een nadere eis dan wel voor het besluit tot wijziging van het plan vastgelegd.

6.2.4 Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het in werking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 18 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. De locatie is grotendeels in eigendom van de gemeente, zodat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. Ter plaatse van de twee bestaande woningen worden geen wijzigingen in het openbaar gebied gemaakt. Gelet hierop is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Derhalve kan worden gesteld dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst met het versturen van het plan naar de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners wordt iedereen in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

Onderstaand is aangegeven op welke manier de maatschappelijke uitvoerbaarheid precies getoetst wordt.

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kavels het Laar' is op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) verzonden aan de volgende wettelijke instanties ten behoeve van het vooroverleg. Het voorontwerp is verzonden aan:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Regionale Brandweer Midden en West-Brabant.

Van de gevoerde vooroverlegprocedure is een vooroverlegrapport opgesteld, dat in bijlage 1 is opgenomen.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Kavels het Laar" heeft van 2 april 2015 tot en met 13 mei 2015 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 is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht.

De opgestelde Nota van zienswijzen is als bijlage 6 opgenomen.

