

Bestemmingsplan Kern Achtmaal Gemeente Zundert



Gemeente Zundert

Bestemmingsplan Kern Achtmaal

projectnr. 189173.00
revisie 08
februari 2011

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp			inspraak en vooroverleg
• ontwerp			ter inzage legging
o besluit gemeenteraad			<gewijzigd> vastgesteld
o besluit afdeling bestuursrechtspraak			besluit <niet/volledig> in stand gelaten

Opdrachtgever
Gemeente Zundert
Postbus 10.001
4880 GA Zundert

datum vrijgave

februari 2011

beschrijving revisie 08

vast te stellen

goedkeuring

ing. R.A.E. Martens Msc.

vrijgave

ing. P.F.G.M Kennes

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding & doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	3
2	De huidige situatie	5
2.1	Beschrijving plangebied	5
2.1.1	Algemeen	5
2.1.2	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.2.1	Bebouwingsstructuur	6
2.3	Functionele structuur	10
2.3.1	Wonen	10
2.3.2	Detailhandel en horeca	11
2.3.3	Bedrijven en kantoren	11
2.3.4	Maatschappelijke voorzieningen	11
2.3.5	Agrarisch	11
2.4	Verkeer en parkeren	12
2.4.1	Verkeersstructuur	12
2.4.2	Parkeren	13
2.4.3	Openbaar vervoer	13
3	Beleidskader	15
3.1	Europees- en rijksbeleid	15
3.1.1	Nota Ruimte	15
3.1.2	Nota Wonen	15
3.1.3	Nationaal Milieubeleidsplan 4	15
3.1.4	Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvedere)	16
3.1.5	Water	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Interim structuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling'	17
3.2.2	Uitwerkingsplan landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert	17
3.2.3	Structuurvisie ruimtelijke ordening	18
3.2.4	Verordening Ruimte	19
3.2.5	Integrale Strategie Milieu	19
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	StructuurvisiePlus	20
3.3.2	Bestemmingsplannen	20
3.3.3	Woonvisie gemeente Zundert	20
3.3.4	DorpsOntwikkelingsPlan Achtmaal	21
3.3.5	Categoriseringsplan gemeente Zundert	21
3.3.6	Welstandsnota	21
3.3.7	Nota Economisch Beleid	22
3.3.8	Beleidsnota betreffende openbare inrichtingen waarin soft drugs verkocht worden	23
3.3.9	Rood licht op groen	23
3.3.10	Kadernota WMO-volksgezondheid 2008-2011	23

3.3.11	Groenbeleid	24
4	Planuitgangspunten	25
4.1	Ruimtelijke structuur	25
4.1.1	Bebouwingspatroon	25
4.1.2	Groen en waterstructuur	25
4.2	Functionele structuur	26
4.2.1	Wonen	26
4.2.2	Detailhandel	26
4.2.3	Bedrijvigheid	26
4.2.4	Horeca	27
4.2.5	Seksinrichtingen	27
4.2.6	Maatschappelijke voorzieningen	27
4.2.7	Agrarisch	27
4.2.8	Verkeer en Parkeren	27
4.2.9	Evenementen	28
4.3	Ontstaansgeschiedenis	28
4.3.1	Archeologie	28
4.3.2	Cultuurhistorie	30
4.4	Milieu- en overige aspecten	31
4.4.1	Wegverkeerslawaaï	32
4.4.2	Bedrijvigheid	33
4.4.3	Bodem	34
4.4.4	Lucht	35
4.4.5	Water	36
4.4.6	Ecologie	38
4.4.7	Externe veiligheid	40
4.4.8	<i>Kabels en leidingen</i>	42
5	Juridische aspecten	43
5.1	Indeling van de regels	43
5.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	43
5.3	De regels	44
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	44
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingen	44
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	47
5.3.4	Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels	48
6	Handhaving	49
7	Economische uitvoerbaarheid	51
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
8.1	Inspraak ingevolge de inspraakverordening	53
8.2	Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro	53
	Bijlage	
1.	Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten	
2.	Onderzoeksmeldingen archeologie	
3.	Inspraak- en vooroverlegrapport	
4.	Zienswijzenverslag	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

De gemeente is voornemens haar grondgebied te voorzien van een actuele, juridisch-planologische regeling. Aanleiding tot het actualiseren en digitaliseren van de bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom is het feit dat de huidige bestemmingsplannen al geruime tijd gelden en daardoor niet altijd voldoende actueel zijn. Meer dan voorheen dwingt de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten tot het actueel houden van de bestemmingsplannen en daarbij toepassing te geven aan de nieuwe standaarden (SVBP/IMRO). Het voorgaande vormt de voornaamste reden van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan "Kern Achtmaal".

Het bestemmingsplan heeft als doel om de huidige planologische rechten te verankeren in een actuele regeling. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Uitgangspunt hierbij vormen de voorschriften en mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen.

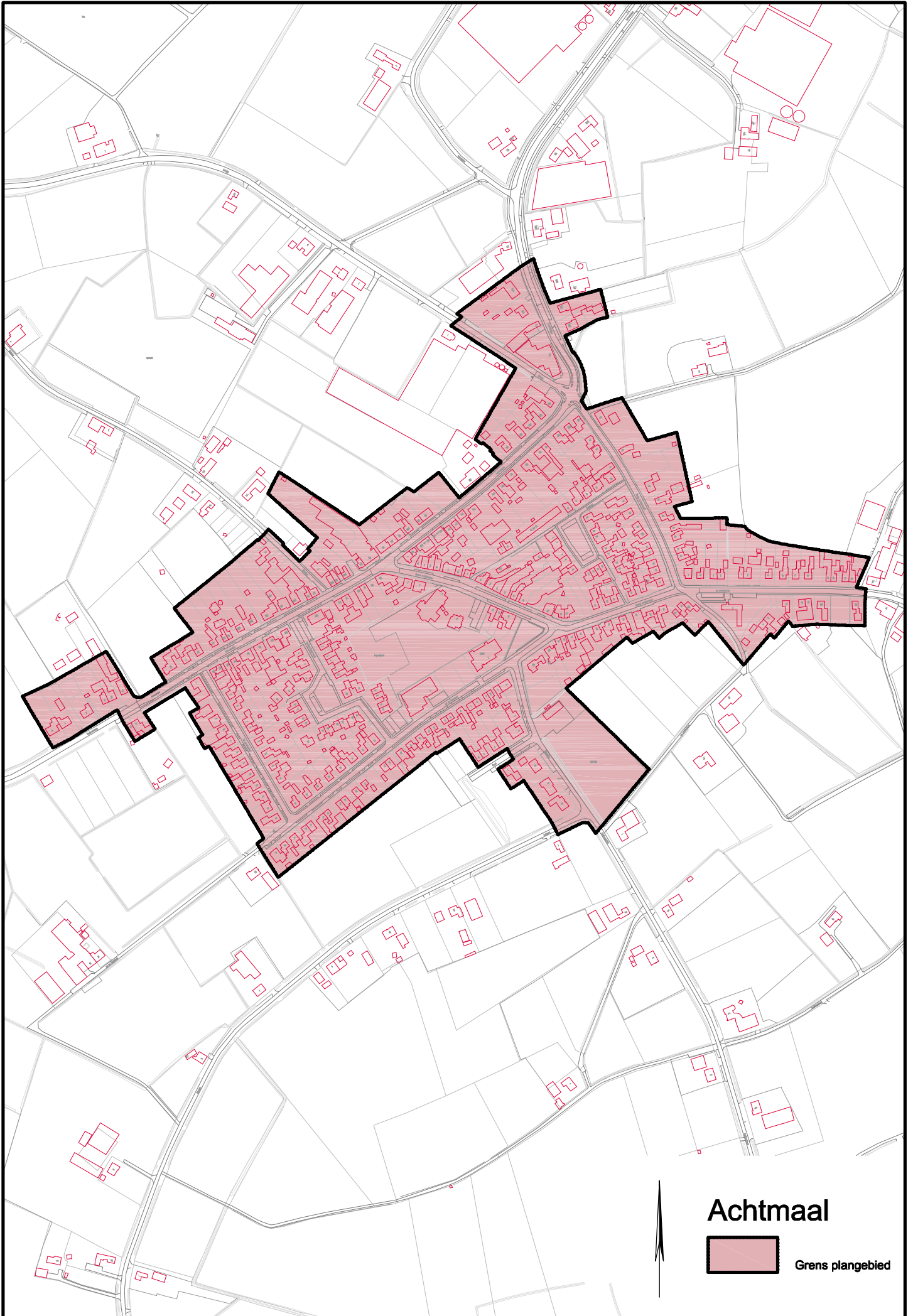
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de kern Achtmaal. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Buitengebied. In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Daarnaast blijft één gebied buiten het bestemmingsplan. Dit is een gebied waar momenteel een bestemmingsplanprocedure voor wordt doorlopen. Dit betreft het gebied Kern Achtmaal, Pastoor de Bakkerstraat 18a.

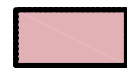
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Tot het moment waarop het bestemmingsplan 'Kern Achtmaal' in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen.

Vigerende Bestemmingsplannen kern Achtmaal	Vaststelling	Goedkeuring
Kern Achtmaal	30 juni 1994	28 oktober 1994
Kern Achtmaal 1e partiele herziening	14 februari 2002	11 juni 2002
Achtmaalseweg 184	--	--
Griendweg, Achtmaal	--	--



Achttmaal



Grens plangebied

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 komen de planuitgangspunten naar voren alsmede de milieutechnische randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Hoofdstuk 6 beschrijft hoe in het kader van het bestemmingsplan is omgegaan met geconstateerde strijdigheden. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8.

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de karakteristiek, de functies en de structuur van het plangebied. Allereerst is een bondige beschrijving gegeven van de gemeente Zundert, hierin wordt kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en vervolgens wordt voor de kern Achtmaal een beschrijving gegeven van de ruimtelijke structuur.

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Algemeen

De gemeente bestaat uit vijf kernen. Zundert vormt de hoofdkern met een ruim aanbod aan voorzieningen. Een deel van de kernen (Rijsbergen, Zundert en Wernhout) is gesitueerd aan de oude weg van Breda naar Antwerpen.

De kernen zijn als esdorp¹ ontstaan met een pleinvormige centrale open ruimte (de brink) waar vanuit wegen in een onregelmatig stervormig patroon uitwaaiëren. Met de aanleg van de oude weg van Breda naar Antwerpen hebben de aangelegene kernen zich vooral langs deze weg ontwikkeld. De verdichting langs deze weg is zo sterk dat deze kernen als straatdorp aangemerkt kunnen worden. Achtmaal en Klein Zundert zijn kerkdorpen die ontstaan zijn op een kruispunt van wegen. Achtmaal is enkel langs de historische wegen uitgebreid en heeft hiermee de historische structuur sterk behouden. Klein Zundert heeft enkele kleinere naoorlogse uitbreidingswijken waarbij de oude dorpskern nog steeds gevormd wordt door het plein bij de kerk.

Binnen de landelijke regio Zundert is een zeer herkenbare landschapsstructuur waarneembaar. Het afhellend dekzandplateau wordt doorsneden door beken die voor een groot deel samenkomen bij Breda. Gezamenlijk vormen ze het deelstroomgebied van de Donge.

Direct noordelijk van de regio 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 in het zuiden naar de kleigronden van West-Brabant. De belangrijkste beken in de gemeente zijn de Aa of Weerijds, de Kleine Beek, de Hazeldonkse Beek, de Turfvaart en de Bijloop. Ze zijn gelegen op de lagere delen tussen de zandplateaus. De beekdalen zijn vrij van bebouwing. Parallel aan de beekdalen liggen de hogere gebieden.

1. Dorpstype op de zandgronden waarvan de kern van het dorp wordt gevormd door een dorpsplein (brink), omgeven door boerderijen en akkers (essen), ook bekend onder de naam brinkdorp.

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

De naam Zundert is voor het eerst terug te vinden in een akte uit 1157, waarbij de bisschop van Luik de schenking van tienden van Sunderda bevestigt. Met Sunderda is hier bedoeld het huidige Klein Zundert; de kerk was gelegen aan het Palmbos op de Raamberg. Naast hun geestelijke arbeid hielden de kloosterlingen zich ook bezig met de ontginning van het toen nog ruige grondgebied van moerassen, vennen en heidevelden en met verbetering van de landbouwmethoden. In de prehistorische tijd moeten al mensen bij Rijsbergen geleefd hebben, al is niet duidelijk of zij daar woonden, of voorbij trokken. Achtmaal heeft waarschijnlijk tot de parochie Zundert - Nassau behoord en bestond voornamelijk uit bossen, heide en zandvlakte.

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 een drietal straten.

2.2 Ruimtelijke structuur

De bebouwingsstructuur van de verschillende kernen wordt met name gedragen door het oude wegenpatroon van wegen naar de oude internationale route, naar Roosendaal en de andere kernen binnen de gemeente. De nieuwe planmatige woonbuurten alsmede de overige elementen van het 'oude wegenpatroon' zijn als structuurondersteunende elementen aan te merken. De nieuwe planmatige woonbuurten zijn deels aan te merken als voortzetting van het lintbebouwingspatroon, terwijl later de invulling van de ontstane binnengebieden plaatsvond.

In de volgende paragraaf wordt kort ingegaan op de ligging van Achtmaal in het landschap en volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur. Voor de beschrijving van Achtmaal is aangesloten op de welstandsnota en de daarin gehanteerde gebiedsindeling.

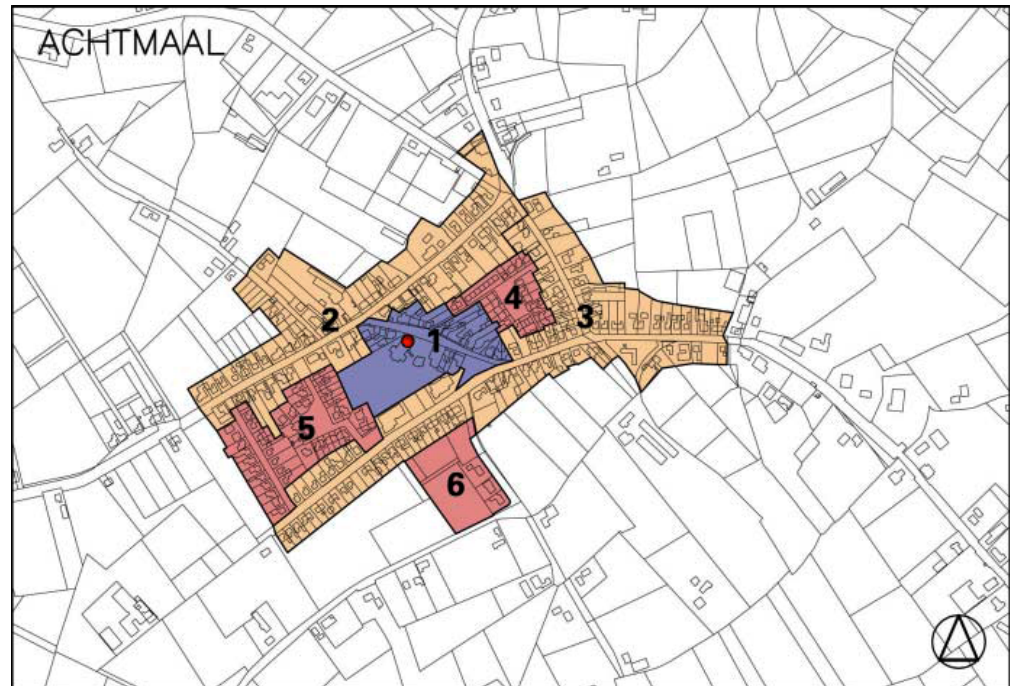
2.2.1 Bebouwingsstructuur

De kern Achtmaal is ontstaan op een dekzandwieling die ingeklemd ligt tussen de Turfvaart in het noordwesten en de Kleine Beek in het zuidoosten. In de middeleeuwen is er turf gewonnen in de beekdalen. Noordoostelijk van de kern bestaat het landschappelijk raamwerk uit oude besloten zandontginningen. Zuidwestelijk van de kern hebben de oude zandontginningen een meer open karakter. Aan de noordwestelijke zijde van de kern ligt een coulisselandschap².

2. Landschap met stroken houtgewas die het daarachter gelegen open land aan het oog onttrekken. Vaak met gemodelleerd reliëf en verspreid gelegen boerderijen (hoevenzwerm).

Bebouwingsstructuur

Anders dan de andere kernen binnen de gemeente Zundert, is Achtmaal niet in een richting gegroeid, maar rondom uitgebreid. Kenmerkend is het uitwaaiende wegenpatroon vanuit de kern Achtmaal. De wegen komen samen in het centrum. De Achmaalseweg en de Pastoor de Bakkerstraat vormen de belangrijkste lijnelementen in de kern. Het historische 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 pastorietuin.



Figuur 2: overzicht onderscheiden gebieden in Achtmaal (bron: welstandsnota Zundert)

Binnen de kern Achtmaal zijn meerdere deelgebieden te onderscheiden, zoals te zien op figuur 2. Het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan bestaat globaal uit de hieronder genoemde gebieden:

- Oude dorpskern (1): het betreft een relatief klein gebied dat de kern van het dorp vormt met karakteristieke lintbebouwing. De bebouwing is divers waarbij ieder pand zijn eigen karakteristiek kent. Door het overwegend historische karakter van de bebouwing kent het gebied toch een grote mate van samenhang die beeldbepalend is binnen het dorp. Aspecten die hierbij van belang zijn, zijn de situering in een strakke rooilijn, baksteenarchitectuur en bouwhoogte. In de oude dorpskern is met name oude bebouwing in grote dichtheid te vinden en relatief weinig openbaar groen.
- Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen (2/3): uitbreiding van de kern gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf het midden van de 19e eeuw werden percelen tussen de reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Het gebied kent een grote variatie en afwisseling in oude boerderijen en woningen vanaf midden 19e eeuw tot en met nu. Er is met name bebouwing in lagere dichtheden te vinden, het groen is voornamelijk geconcentreerd in groen pleintjes. Aan de westzijde van de oude dorpskern is een grote groenvoorziening te vinden.

- Gemengde dorpsuitbreidingen (4/5/6): in deze deelgebieden is met name bebouwing in lagere dichtheden aanwezig, het groen is voornamelijk geconcentreerd in groenpleintjes. Een deel van het gebied bestaat uit senioren-, vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn terugliggend op de kavels gesitueerd waardoor ze kleine voortuinen hebben.



Achtmaal

 Grens plangebied

 Structureel groen

 Historisch lint

 Woongebieden

 Overige voorzieningen

 Kerk

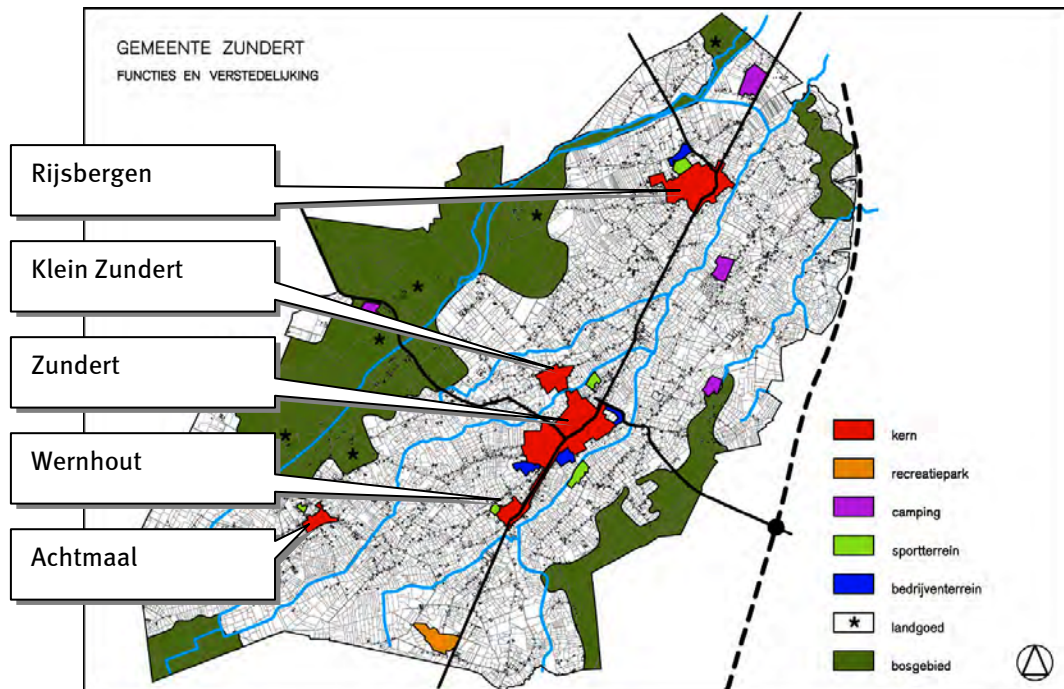
 Rijksmonument

 Doorgaande weg

 Agrarisch gebied

2.3 Functionele structuur

De gronden van het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als woongebied of gemengd gebied (detailhandel/voorzieningen). Op figuur 4 zijn de verschillende functies voor de gehele gemeente Zundert afgebeeld. Op figuur 3 zijn de verschillende functies binnen 'Kern Achtmaal' te zien.



Figuur 4: onderscheiden structuur (bron: welstandsnota Zundert)

2.3.1 Wonen

Woonfunctie

Het plangebied kent hoofdzakelijk een woonfunctie, variërend van historisch gegroeide woonlinten met diverse bouw- en woonvormen tot planmatige woonuitbreidingen. In kern Achtmaal woonden per 17 december 2009 646 inwoners.

Niet-woonfuncties

Verder is op verschillende locaties binnen het plangebied sprake van nevenfuncties binnen of naast de woonfunctie. Er is een kapperszaak gevestigd een garagebedrijf en andere beroepsmatige dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Deze staan in de onderstaande tabel.

Kern Achtmaal		
Adres :	Gebruik	Milieuaspecten
Achtmaalseweg 197	Kapsalon	n.v.t.
Pastoor de Bakkerstraat 29a	Wonen/ Kantoor in aanbouw	n.v.t.
Sint Corneliusstraat 2	Wonen/ Garagebedrijf	n.v.t.

2.3.2 Detailhandel en horeca

De meeste horeca en detailhandel in de gemeente Zundert is geconcentreerd in de centra van de kernen Zundert en Rijsbergen, waarbij Zundert de hoofdkern van de gemeente vormt. De aanwezige detailhandel en horeca in het plangebied staat in onderstaande tabel.

Kern Achtmaal		
Adres :	Gebruik	Milieuaspecten
Achtmaalseweg 178	Café/Cafetaria/Discotheek	n.v.t.
Achtmaalseweg 189	Detailhandel/ Wonen	n.v.t.
Pastoor de Bakkerstraat 1A -3-3A-3B	Bank/ Wonen	n.v.t.
Pastoor de Bakkerstraat 13-15	Supermarkt	n.v.t.
Pastoor de Bakkerstraat 19	Café (restaurant + zalenverhuur)	n.v.t.

2.3.3 Bedrijven en kantoren

Naast de kantoren / bedrijven die primair bestemd zijn voor wonen is er binnen het plangebied sprake van een aantal bedrijfsvestigingen. Niet alle bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn benoemd. Deze worden in het vervolgtraject van het bestemmingsplan opgenomen.

Kern Achtmaal		
NAW gegevens :	Gebruik	Milieuaspecten
Achtmaalseweg 173	-	-
Achtmaalseweg 178 a	-	-
Achtmaalseweg 183-185	-	-
Achtmaalseweg 195	-	-
Nieuwmoerseweg 2	-	-
Nieuwmoerseweg 2 c	Bouwnijverheid	2
Neijsenpad 15	Telecommunicatiebedrijven	1
Molenweg PM	-	-
Molenweg PM	-	-
Pastoor de Bakkerstraat 71	-	-
Pastoor de Bakkerstraat 73	-	-
Sint Corneliusstraat 2	Handel/Reparatie van auto's, motorfiets; benzineservicestations.	2

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen gelegen zoals een kerk en onderwijsgebouwen.

Kern Achtmaal		
Adres:	Gebruik	Milieuaspecten
Pastoor de Bakkerstraat 6	Religie	n.v.t.
Pastoor de Bakkerstraat 8	Pastorie	n.v.t.
Van den Berghstraat 2	School / speelplaats	n.v.t.
Van den Berghstraat 39	Gemeenschapshuis	n.v.t.

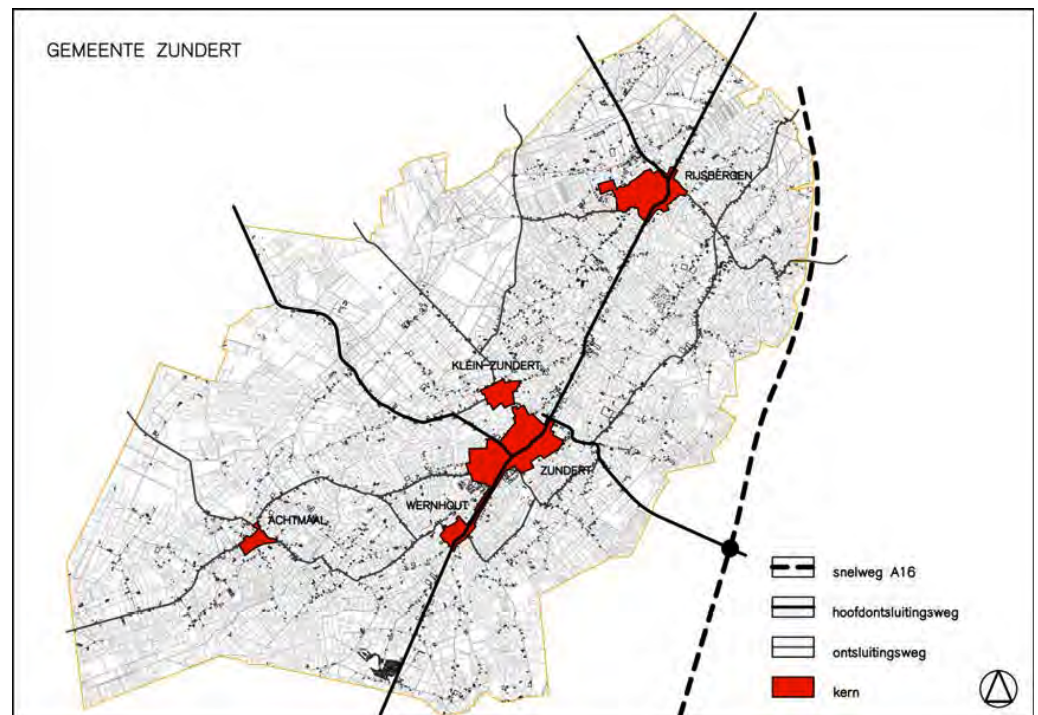
2.3.5 Agrarisch

In het plangebied zijn aan de Griendweg en aan de van Lanschotstraat agrarische percelen gelegen. Bij beide percelen is geen bouwvlak opgenomen.

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeersstructuur

Ten oosten van de gemeente ligt de snelweg A16 en de HSL-lijn. Het vormt een (inter-) nationale bundel infrastructuur. Binnen de gemeente vormt de oude weg van Breda naar Antwerpen (N263) de belangrijkste drager in de wegenstructuur. De weg doorsnijdt de dorpen Rijsbergen, Zundert en Wernhout. De N263 maakt van oudsher onderdeel uit van de route Breda-Antwerpen.



Figuur 5: wegenstructuur gemeente Zundert (bron: Welstandsnota Zundert)

In de twintigste eeuw nam de verkeersdruk op de N263 verder toe door de groei van het gemotoriseerd verkeer. Het internationale vrachtverkeer, dat was aangewezen op het grenskantoor Wernhout-Wuustwezel, maakte intensief gebruik van deze route. Dit leverde de nodige problemen op in de dorpen langs de oude hoofdweg. De winkels, die zich in de dorpscentra langs de weg hadden gevestigd, kwamen steeds meer in de knel.

Mede daardoor werd in de jaren '60 besloten een nieuwe rijksweg Breda-Antwerpen aan te leggen ten oosten van de oude route. Het weren van het vrachtverkeer uit de dorpen is maar gedeeltelijk gelukt. Er bevinden zich nog steeds enkele vervoersbedrijven langs de oude route. Deze gebruiken nog steeds de oude route over de oude hoofdweg.

Kern Achtmaal

De belangrijkste dragers van de verkeersstructuur van het plangebied vormen de wegen: de Pastoor de Bakkerstraat, de Achtmaalseweg, de van den Berghstraat en de Van Lanschotstraat. Deze wegen bieden via verschillende aansluitingen toegang tot de diverse wijken en de nabij gelegen kernen. De wegen hebben een maximumsnelheid van 50 km/h. Alle overige straten in de kern vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer en kennen een maximumsnelheid van 30 km/h. Het verblijfsklimaat staat hier centraal. Erftoegangswegen die direct aansluiten op de wijkontsluitingswegen vervullen een verzamel functie binnen het gebied.

2.4.2 Parkeren

Parkeren in het plangebied vindt zowel plaats op eigen terrein als op de openbare weg.

2.4.3 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer binnen de gemeente wordt door Veolia Transport Brabant verzorgd. Er is binnen de gemeente alleen openbaar vervoer per bus mogelijk. De busdienst 220 is een buurtbus en verbindt Klein Zundert, Zundert en Achtmaal met Roosendaal.

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleidsprofiel opgenomen voor het plangebied.

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Nationaal ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (NRHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de NRHS. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Op de kaart 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking' in de Nota Ruimte is de gemeente Zundert niet gelegen binnen een specifieke aanduiding.

3.1.2 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.

3.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

3.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)

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

3.1.5 Water

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

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 wordt afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim structuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling'

Op 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. Op provinciaal niveau vervangt de structuurvisie het streekplan. Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant heeft de provincie een beleidsdocument beschikbaar dat voldoet aan de nieuwe wettelijke eisen, volgend uit de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

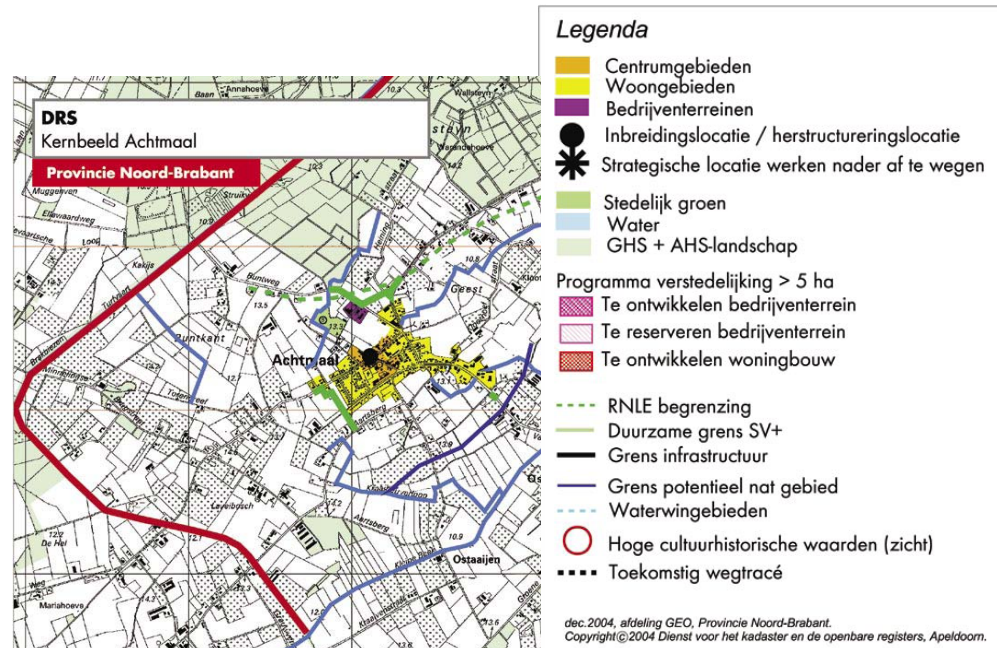
In de Interimstructuurvisie zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling zoals die door de provincie Noord-Brabant tot 2020 na worden gestreefd weergegeven. De visie is de leidraad bij het ruimtelijk handelen van de provincie in de komende jaren en basis voor de inzet van de instrumenten die de Wro biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

Het streven is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk-, en leefgebied. Daarbij kiest de provincie voor een visie waarin respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn. Om deze visie te realiseren moet het ruimtelijk beleid bijdragen aan een balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Het hoofdbelang van de provincie voor het ruimtelijk beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Maar met ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan het op provinciale schaal behouden en verkrijgen van samenhang en balans tussen economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

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

3.2.2 Uitwerkingsplan landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert

Het streekplan Noord-Brabant 2002 had zijn uitwerking in landelijke en stedelijke regio's in zogenaamde uitwerkingsplannen. Het uitwerkingsplan vervangt niet de huidige structuurvisie als toetsings- en beoordelingskader maar werkt het op onderdelen nader uit. Het uitwerkingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen: een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, een programma en het uitwerkingsplan zelf. In het plan is opgenomen, waar, wanneer en hoeveel woningen en bedrijventerreinen er de komende jaren ontwikkeld gaan worden in deze regio. Daarnaast zijn de voor deze regio gewenste ontwikkelingen op het gebied van hoofdinfrastructuur, landschap en glastuinbouw aangegeven.



Figuur 6: kaart uitwerkingsplan

Zoals te zien is op figuur 6 is er een inbreidingslocaties gelegen in het plangebied. In het kader van Bouwen Binnen Strakke Contouren is hier invulling aangegeven. Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant worden de uitwerkingsplannen vervangen.

3.2.3 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie Noord-Brabant heeft op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie is hierin een eerste stap gezet, maar deze structuurvisie gaat een stap verder. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteit 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.

Met het opstellen van de structuurvisie zijn voor heel de provincie 'gebiedspaspoorten' opgesteld. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. De ambities uit de gebiedspaspoorten dienen betrokken te worden bij de afweging bij ruimtelijke planvorming.

3.2.4 Verordening Ruimte

Op 23 april 2010 is de "Verordening ruimte fase 1" vastgesteld. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen en vormt een toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

In de Verordening ruimte fase 1 zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

Het nieuwe beleid, dat voortkomt uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant, wordt opgenomen in de Verordening ruimte fase 2. Deze verordening is in juni 2010 vrijgegeven voor inspraak. De Verordening ruimte fase 2 bevat regels voor:

- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

3.2.5 Integrale Strategie Milieu

Het milieubeleid van de provincie Noord-Brabant heeft een integraal strategisch karakter met de bril van een omgevingsplan. Het beleid bestaat uit een aantal producten:

- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Beleid is niet genoeg', een document ter inspiratie om uit te nodigen mee te denken en mee te doen;
- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Versterking van de uitvoering', dit document slaat een brug tussen inspiratie en de daadwerkelijke uitvoering en is door Provinciale Staten vastgesteld op 2 november 2006.

In het beleid wordt gesteld dat milieubeleid niet los gezien kan worden van de maatschappelijke context: verkeer & vervoer, gebiedsontwikkeling, economie en sociale verhoudingen. Milieubeleid heeft invloed op al die terreinen. Omgekeerd hebben gebeurtenissen die de economie, mobiliteit of welk ander gebied dan ook betreffen, invloed op het milieu. Vandaar dat er behoefte is aan beleid waarin alle aspecten meegewogen worden. De Provincie wil hier - in navolging van de Europese Unie - een aanzet toe geven. Vandaar de aanduiding 'integraal' in de titel. De Integrale Strategie Milieu (kortweg: de milieustrategie) geeft de richting aan: waar willen we naar toe met onze samenleving? De provincie heeft gekozen voor duurzame ontwikkeling en een mensgerichte benadering. In het Bestuursakkoord 2003 vormt duurzame ontwikkeling reeds de leidraad voor het bestuurlijke handelen. Het gaat daarbij om de inzet van de drie P's: people, profit en planet. Daar is middels de strategie een vierde P aan toegevoegd: de P van passion.

Door middel van voorliggend plan wordt aan het integrale karakter van het milieubeleid van de provincie invulling gegeven door de verschillende relevante milieuaspecten op te pakken binnen één plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 februari 2002. De structuurvisie is een document dat als richtsnoer dient bij de besluiten die de komende jaren in de ruimtelijke ordening worden genomen. In het eerste deel van de StructuurvisiePlus is tot een Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gekomen. Het tweede deel van de StructuurvisiePlus omvat het programma. In het derde deel worden Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en programma met elkaar geconfronteerd. Dit levert de toekomstvisie op. Om de toekomstvisie te realiseren moeten projecten worden uitgevoerd. Hiertoe wordt een uitvoeringsschema opgesteld.

In de StructuurvisiePlus zijn inbreidingslocaties aangewezen waarbinnen mogelijkheden zijn om de kernen met stedelijke functies te verdichten. Hieraan moet invulling gegeven worden binnen het eigen karakter van Zundert waarbij de leefbaarheid en het dorpse karakter behouden moeten blijven. Uitgangspunt is om de inbreidingslocaties in te vullen met woningbouw, eventueel in combinatie met andere functies.

3.3.2 Bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen verschillende bestemmingsplannen. Tot het moment waarop voorliggend plan in werking treedt, gelden de in § 1.3 opgesomde bestemmingsplannen.

3.3.3 Woonvisie gemeente Zundert

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. De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

- Inzicht geven in ontwikkelingen op de woningmarkt.

- Om goed woonbeleid te kunnen maken is inzicht nodig in wat nu speelt op de woningmarkt, welke knelpunten er liggen en wat er mogelijk in de toekomst valt te verwachten.
- Verwoorden van de ambities op het terrein van wonen.
- De woonvisie maakt duidelijk waar de gemeente voor staat op het gebied van wonen en waar de prioriteiten liggen voor de komende jaren. De woonvisie biedt een langetermijnvisie op het wonen in de gemeente Zundert, met concrete doelen en maatregelen voor de kortere termijn (2010-2014).
- Kader voor de uitvoering.
- De ambities worden in de woonvisie verder uitgewerkt in concrete doelstellingen, acties en instrumenten. Definities worden verhelderd en geüniformeerd. Onderdeel is een gemeentebreed nieuwbouwprogramma met richtingen per kern. De woonvisie is het (toetsings)kader voor beslissingen over specifieke locaties en programma's en de inzet van middelen en capaciteit.
- Basis voor samenwerking met derden.
- De gemeente is voor het realiseren van de woonambities afhankelijk van andere partijen als woningcorporatie Thuisvester (voorheen zorgvoorwonen³), projectontwikkelaars, zorginstellingen én natuurlijk de bewoners. De gemeente neemt een sterke regierol en gebruikt de woonvisie daarbij als onderlegger.

3.3.4 DorpsOntwikkelingsPlan Achtmaal

Het DorpsOntwikkelingsPlan Achtmaal is vastgesteld op 30 oktober 2008. Het DorpsOntwikkelingsPlan is een programma dat ervoor moet zorgen dat Achtmaal sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal blijft. Nu, maar vooral ook in de toekomst. In het DorpsOntwikkelingsPlan komen verschillende thema's aan de orde: bedrijvigheid, recreatie en toerisme, natuur, ouderen, jeugd, zorg, woningbouw, onderwijs, verenigingsleven, cultuur, enzovoort. Deze thema's dienen te worden vertaald naar een structuurvisie (onder de Wro) voor de langere termijn en naar een aantal projecten dat op korte termijn uitgevoerd moet worden om de leefbaarheid van het dorp te versterken.

3.3.5 Categoriseringsplan gemeente Zundert

Het geldende verkeers- en vervoersbeleid voor de gemeente wordt momenteel nog bepaald door het Categoriseringsplan gemeente Zundert uit 1999, met enkele aanpassingen, maar in de praktijk wordt dit plan niet of nauwelijks gehanteerd. Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). De verwachting is dat in 2011 het GVVP gereed is.

3.3.6 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.

3. Sinds juli 2009 is *zorgvoorwonen* gefuseerd met Cires uit Oosterhout onder de nieuwe naam Thuisvester. In de woonvisie wordt de nieuwe naam Thuisvester gebruikt.

Afhankelijk van de grootte en de plaatsing van het bouwwerk zijn er verschillende soorten welstandscriteria voor verschillende soorten bouwwerken van toepassing. Ten behoeve van de toetsing van licht vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindiener vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen.

Voor de grotere bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria. Het gaat met name om criteria ter beoordeling van regulier vergunningplichtige bouwplannen. Voor deze gebieden zijn specifieke welstandscriteria opgesteld, die recht doen aan de kenmerken en eigenschappen van elk gebied. Het gebiedsgerichte welstandsbeleid is gebaseerd op het idee dat voor gebieden met verschillende kenmerken en kwaliteiten ook verschillende criteria nodig zijn. Daarnaast kan het gewenst beoordelings- en ambitieniveau per gebied verschillen. Objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing voor de corsobouwplaatsen. Voor deze bouwwerken zijn in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria, aparte objectgerichte criteria opgesteld.

3.3.7 Nota Economisch Beleid

De Nota Economisch Beleid is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 april 2008. Deze Nota bestaat uit een strategische lange termijn visie en een concreet uitvoeringsprogramma voor de korte termijn. De visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan en vormt de basis voor het maken van beleidskeuzen. Het actieprogramma vormt een leidraad waarmee gemeente, ondernemers en regionale instanties de komende jaren aan de slag kunnen gaan om de gewenste economische visie te realiseren.

Het algemene ambitieniveau is vertaald naar een economische visie voor de gemeente, aan de hand van de volgende doelstellingen:

- versterking bedrijvigheid die past bij landelijke karakter;
- voldoende ruimte om te ondernemen;
- kwaliteitsslag in verschillende onderdelen van de economie;
- samenwerking om extra groei te kunnen realiseren.

De beschreven ambitie in de Nota Economisch Beleid heeft met name betrekking op de centrumgebieden van Rijsbergen en Zundert. Voor het plangebied is met name de ambitie ten aanzien van de instandhouding van het voorzieningenniveau relevant. Dit houdt in dat een voorzieningenniveau voor zowel de lokale bevolking als voor bezoekers uit de regio (inclusief België) en toeristen en recreanten om kwaliteit vraagt. Met name Zundert moet zich onderscheiden van omliggende gemeenten. Dit kan door het creëren van een kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod. Dit betekent dat er beperkt ruimte is voor landelijke ketens als publiekstrekker, maar dat het aanbod zich vooral zal moeten kenmerken door bijzondere, specialistische, lokale winkels. De algehele verblijfsfunctie van de winkelgebieden wordt versterkt, zodat er sprake is van een aantrekkelijk winkelgebied waar het prettig vertoeven is.

Daarnaast moet er meer duidelijkheid komen over welke activiteiten wel en niet worden toegestaan in de kernwinkelgebieden en daarbuiten en op welke wijze de gewenste kwaliteitsverbetering in de horeca en detailhandel gerealiseerd gaat worden. Dergelijke zaken worden verder uitgewerkt en vastgelegd in een horeca- en detailhandelsnota. De beschreven ambitie ten aanzien van het voorzieningenniveau wordt gewaarborgd binnen onderhavig plan. De niet gebruikte ruimte ten aanzien van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen blijft gehandhaafd. Derhalve is er ruimte voor uitbreiding van het voorzieningenniveau binnen het plangebied.

3.3.8 Beleidsnota betreffende openbare inrichtingen waarin soft drugs verkocht worden

De beleidsnota Openbare inrichtingen waarin softdrugs verkocht worden is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2001. De gemeente voert een op preventie gericht beleid ter zake van verkooppunten van softdrugs. Dit houdt in dat handel in softdrugs in of vanuit horeca-inrichtingen in Zundert niet wordt toegestaan. De gemeente voert derhalve een nuloptiebeleid waarmee het gemeentebestuur de vestiging van coffeeshops geheel tracht tegen te gaan.

3.3.9 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 6 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 vergunningplichtig beschouwd, mits voldaan wordt aan de genoemde criteria bij de omschrijving van thuiswerk. Voor de overige seksinrichtingen geldt een maximumstelsel van 0.

3.3.10 Kadernota WMO-volksgezondheid 2008-2011

In deze kadernota worden geïntegreerde voorstellen gedaan voor de beleidsvelden maatschappelijke ondersteuning en (volks)gezondheid. Daarnaast is een koppeling gelegd met talloze andere beleidsvelden. Op basis van de kadernota 'Iedereen doet gezond mee in Zundert' heeft het college het uitvoeringsplan 2008-2009 vastgesteld.

In het uitvoeringsplan is besloten tot het vaststellen van beleid inzake tijdelijke bewoning/mantelzorgers. Mantelzorg is eveneens een aparte paragraaf in de Kadernota WMO-volksgezondheid 2008-2011. In de Kadernota wordt de belangrijke positie die mantelzorgers nu en in de toekomst innemen in het zorgproces erkent. Het actiepoint voor het thema mantelzorg is het verder uitbouwen en ontwikkelen van het steunpunt mantelzorg.

De beschreven ambitie ten aanzien van mantelzorg wordt gewaarborgd binnen voorliggend plan, in de regels worden de beschreven wensen in de kadernota en het uitvoeringsplan mogelijk gemaakt.

3.3.11 Groenbeleid

Voor het plangebied is geen groenstructuurplan van kracht maar in het Snippergroenbeleid uit 1999 is het groenbeleid voor het structurele en het niet-structurele groen beschreven. De gemeente heeft in het buitengebied, maar ook in de kernen het nodige openbaar groen. Deze structurele groenstroken zijn nadrukkelijk en beeldbepalend aanwezig en hebben als zodanig een belangrijke functie.

Daarom staat de gemeente in beginsel het beleid voor dat er geen openbaar groen uitgegeven wordt. Niettemin zijn er groenstroken aanwezig (zowel in de bebouwde kom als het buitengebied) welke niet nadrukkelijk en beeldbepalend aanwezig zijn. Deze groenstroken worden aangeduid als 'snippergroen'. De stroken aangeduid als beeldbepalend groen zijn in voorliggend plan als zodanig bestemd. In de stroken aangeduid als snippergroen is meer flexibiliteit in de bestemming aangebracht, deze zijn middels voorliggend plan bestemd als verkeer.

4 Planuitgangspunten

Uit de analyse van de bestaande situatie (hoofdstuk 2) en het beleidskader (hoofdstuk 3) en de milieuvorwaarden is een aantal wensbeelden en/of uitgangspunten afgeleid vanuit de verschillende (sectorale) aspecten. Deze zijn in dit hoofdstuk geformuleerd. Het uitgangspunt van het op te stellen bestemmingsplan is de bestaande mogelijkheden ten aanzien van het gebruik van de percelen niet te beperken, met dien verstande dat voldaan moet worden aan de huidige wet en regelgeving. In voorliggend plan zijn de geldende planologische mogelijkheden, ondanks dat op sommige locaties hier geen gebruik van wordt gemaakt, behouden.

4.1 Ruimtelijke structuur

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt is het behoud van de ruimtelijke karakteristiek van het woongebied. Deze ruimtelijke karakteristiek bestaat hoofdzakelijk uit het bebouwingspatroon, de groen- en waterstructuur en de verkeersstructuur. Aan de hand van deze aspecten en een aantal specifieke onderwerpen, worden hieronder de ruimtelijke uitgangspunten beschreven.

4.1.1 Bebouwingspatroon

Het bestaande bebouwingspatroon van het plangebied wordt in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd. De situering en vormgeving van de hoofdgebouwen wordt afgestemd op de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Toevoegingen van nieuwe hoofdgebouwen is niet mogelijk.

Beperkte uitbreidingen (in oppervlakte) van de hoofdgebouwen is in beginsel mogelijk, mits de specifieke kenmerken en ruimtelijke karakteristieken van de desbetreffende deelgebieden in acht worden genomen.

4.1.2 Groen en waterstructuur

Het structurele groen in het plangebied, zoals aangegeven in het groenstructuurplan, is als zodanig bestemd. Dit geldt voor de substantiële groenplekken in het gebied. De groenstructuur wordt mede bepaald door het aanwezige particuliere groen en het groene karakter van de wegprofielen.

De groen- en bosgebieden die vallen onder de EHS (zie § 4.4.6) worden voorts beschermd door het toekennen van een natuurbestemming. De aanwezige specifieke natuurwaarden dienen behouden te blijven.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Wonen

Algemeen

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied.

Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Tot de woonfunctie worden ook de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie primair in stand dient te blijven en dat extra bouwmogelijkheden voor deze functies in beginsel niet zijn toegestaan.

Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken worden de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten middels een afwijking van de gebruiksregels mogelijk gemaakt. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit uitsluitend door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend.

Mantelzorg

Het wordt van groot belang geacht dat hulpverlening door naasten daadwerkelijk plaats kan vinden in de eigen woonomgeving. Dit betekent dat ook de ruimtelijke mogelijkheden hiervoor aanwezig moeten zijn. Daarom wordt middels voorliggend plan het wonen ten behoeve van de mantelzorg in vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen middels een afwijking van de gebruiksregels toegestaan.

4.2.2 Detailhandel

In voorliggend bestemmingsplan worden de geldende planologische mogelijkheden, ondanks dat op sommige locaties hier geen gebruik van wordt gemaakt, behouden.

4.2.3 Bedrijvigheid

Het beleid is gericht op het behoud van de bestaande bedrijven in het plangebied, een en ander overeenkomstig de mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen. Gelet op het overwegende woonkarakter dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor de woonomgeving door de vestiging van nieuwe bedrijven. Daarom zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden (milieucategorie 1 of 2).

Bij bedrijfsbeëindiging kan gedacht worden aan een herinrichting met woningen. Aangezien er op dit moment geen concrete aanwijzingen zijn (zoals bij de gemeente ingediende verzoeken) dat nu aanwezige bedrijven beëindigd worden, hebben alle aanwezige bedrijven, mits legaal aanwezig, een bedrijfsbestemming gekregen.

4.2.4 Horeca

Uitgangspunt is dat de bestaande horecavestigingen als zodanig worden bestemd. Nieuwe vestigingen worden gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied niet toegestaan, behoudens daar waar planologisch deze mogelijkheden in de vigerende situatie reeds bestaan.

Vestiging van coffeeshops, growshops en smartshops wordt binnen het plangebied in ieder geval uitgesloten. Momenteel zijn er geen coffeeshops gevestigd. Deze zijn vanwege het overwegende woonkarakter ook niet gewenst.

4.2.5 Seksinrichtingen

Vestiging van seksinrichtingen wordt binnen het plangebied uitgesloten. Momenteel zijn er geen seksinrichtingen gevestigd en deze zijn vanwege het overwegende woonkarakter ook niet gewenst.

4.2.6 Maatschappelijke voorzieningen

De aanwezige locaties voor maatschappelijke voorzieningen hebben een ruime bestemming gekregen, in die zin dat diverse soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie.

4.2.7 Agrarisch

Omdat de agrarische gronden zijn omringd door woningen, is aandacht voor de milieuzonering van eventuele agrarische bedrijven vereist. Het is niet ondenkbaar dat de agrarische gronden, die gelegen zijn in een woonomgeving, op termijn verdwijnen vanwege fysieke belemmeringen dan wel uit milieuoogpunt. Voor voorliggend bestemmingsplan is het uitgangspunt behoud van de agrarische gronden.

4.2.8 Verkeer en Parkeren

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Voor wat betreft verkeer is de bestaande verkeersstructuur bestemd met een verkeersbestemming in voorliggend bestemmingsplan. Binnen deze verkeersbestemming is herinrichting mogelijk. Eveneens is binnen de bestemming Verkeer de mogelijkheid geboden voor het houden van evenementen.

Voor de BBSC - projecten is de maximale parkeernorm uit de CROW van toepassing verklaard. Voor voorliggend bestemmingsplan dient eveneens uitgegaan te worden van de CROW-richtlijnen maar ook van Duurzaam Veilig en de essentiële herkenbaarheidskenmerken. Dit met name voor het aspect parkeren. Bij parkeertoetsen worden nu ook de CROW richtlijnen gebruikt om plannen te toetsen. Mogelijk dat met het opstellen van het GVVP deze normen worden opgehoogd, om geen tekort te hebben in het aantal parkeerplaatsen.

4.2.9 Evenementen

In het plangebied vinden verschillende jaarlijks terugkerende evenementen plaats, zoals het dorpsfeest. In het kader van voorliggende plan worden de jaarlijks terugkerende evenementen, die mogelijk strijdig kunnen zijn met de bestemming van de betreffende gronden, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Dit heeft betrekking op de bestemmingen verkeer en groen.

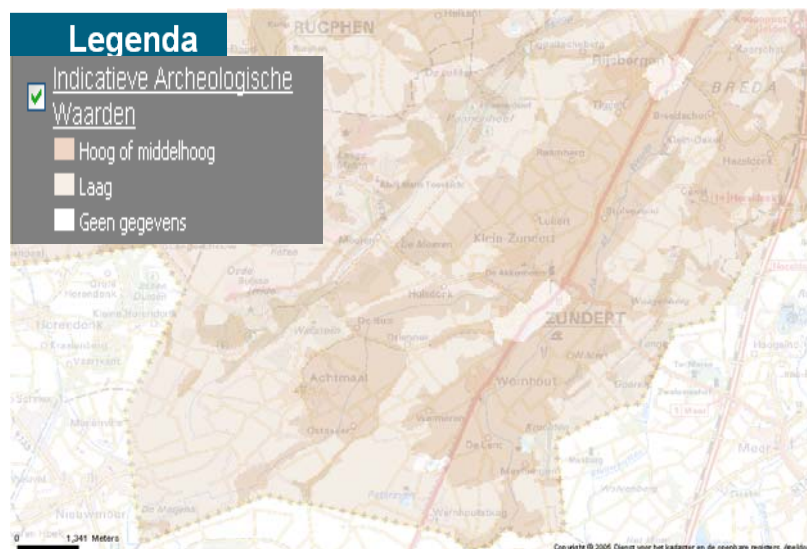
4.3 Ontstaansgeschiedenis

4.3.1 Archeologie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet.

De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode ook al een gebruikelijke praktijk.



Figuur 7: archeologische verwachting gemeente Zundert

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Brabant biedt inzicht in de archeologisch waarden in het plangebied. In het plangebied zijn naar verwachting op diverse plaatsen archeologische waarden in de bodem aanwezig. Deels geldt een hoge of middelhoge verwachting en deels geldt een lage tot middel hoge verwachting.

Voor gebieden, die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Deze gebieden zijn als zodanig aangeduid op de kaart.

Hoog gewaardeerde gebieden

Voor de gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen geldt het volgende. Voor ontwikkelingen/ plangebieden van meer dan 100 m², dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien bodemingrepen worden gepland dieper dan 40 cm onder maaiveld (zie planregels).

Het noodzakelijke onderzoek dient tenminste te bestaan uit een bureauonderzoek conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een inventariserend veldonderzoek verkennende fase middels boringen om de verwachting nader te specificeren en kansarme of kansrijke zones vast te stellen. Op grond van resultaten uit dat onderzoek wordt bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in deze gebieden te beschermen, is voor deze gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Laag gewaardeerde gebieden

Voor de gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen geldt het volgende. Voor ontwikkelingen/plangebieden van meer dan 1 hectare, dient bij ontwikkelingen contact te worden opgenomen met de regionaal archeoloog indien bodemingrepen worden gepland dieper dan 40 cm onder maaiveld.

Aangezien het voorliggende plan conserverend van aard is, is het niet noodzakelijk voor deze gronden een beschermende planologische regeling op te nemen. Nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden dienen te worden gerealiseerd met een afzonderlijk juridisch-planologische procedure.

Niet-gekarteerde gebieden

Voor de niet-gekarteerde gebieden op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt eveneens de bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen en geldt het volgende. Voor ontwikkelingen/ plangebieden van meer dan 100 m², dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien bodemingrepen worden gepland dieper dan 40 cm onder maaiveld.

Het noodzakelijke onderzoek dient tenminste te bestaan uit een bureauonderzoek conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een inventariserend veldonderzoek verkennende fase middels boringen om de verwachting nader te specificeren en kansarme of kansrijke zones vast te stellen. Op grond van resultaten uit dat onderzoek wordt bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in deze gebieden te beschermen, is voor deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Aangezien er met dit bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd worden, is nader onderzoek naar archeologische waarden niet noodzakelijk bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

In een aantal gebied waarvoor op basis van bovenstaand de waarde archeologie opgenomen wordt, is in samenspraak met regionaal archeoloog op basis van archeologisch onderzoek de bestemming 'Waarde Archeologie' niet opgenomen. Dit betreft onderzoeksmelding 8458 (onderzoeksnummer 147797), zie hiervoor bijlage 2. Wanneer echter een ontwikkeling is voorzien in het deel van het plangebied met hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.3.2 Cultuurhistorie

Monumenten

Binnen het plangebied is een rijksmonument aanwezig die door de Monumentenwet bescherming geniet. Het gaat om het volgende monument:

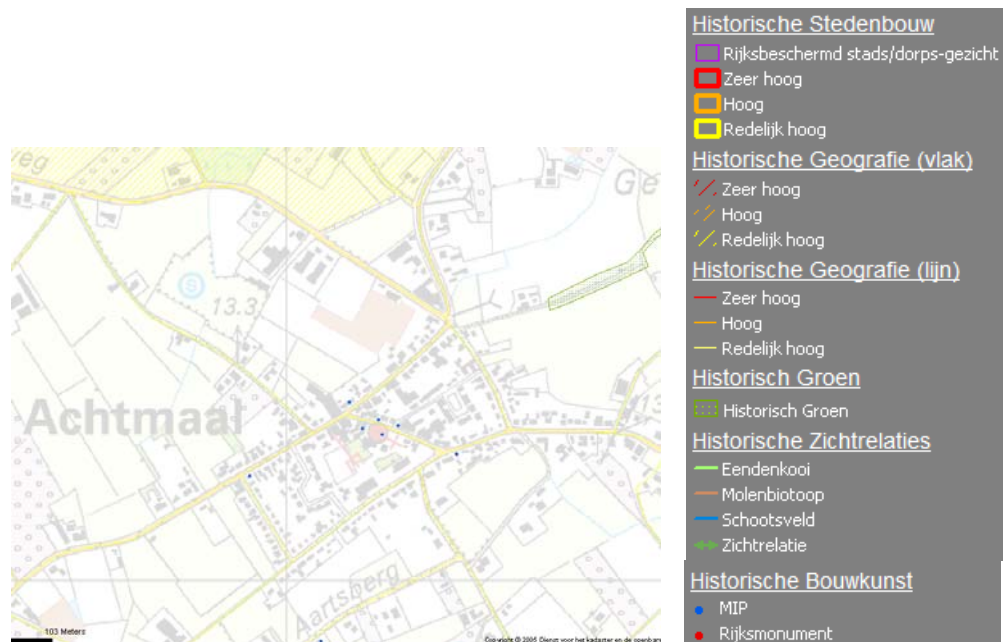
Kern Achtmaal		
Adres:	Beschrijving	Monument Nr.
Pastoor de Bakkerstraat 6	R.K. Kerk	519323

De gemeente is daarnaast bezig met het opstellen van een monumentennota. In deze nota wordt de huidige stand van zaken met betrekking tot monumentenzorg besproken en worden voorstellen gedaan om te komen tot een adequaat, integraal en actief gemeentelijk beleid op het gebied van monumentenzorg. De gemeentelijke monumentenzorg moet volgens de nota voor de komende jaren met name gericht te zijn op de volgende activiteiten:

- actualisering en verbetering van de reguliere uitvoeringstaken;
- verdieping en verbreding van de kennis van monumentwaarden;
- behoud door ontwikkeling;
- ontwikkelen van Archeologie beleid;
- ontwikkelen cultuurtoerisme;
- draagvlakverbreding cultuurhistorie en bevordering participatie.

Daarnaast zijn gemeentebreed circa 100 panden in de voorselectie opgenomen om mogelijk aangewezen te worden als gemeentelijk monument. De eerste 25 gemeentelijke monumenten zijn in het voorjaar van 2009 definitief aangewezen en op de verbeelding aangegeven. De overige panden in de voorselectie genieten op basis van dezelfde gemeentelijke verordening een bescherming.

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant biedt verder inzicht in de cultuurhistorische waarden van het plangebied.



Figuur 8: cultuurhistorie gemeente Zundert (bron: cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant)

Monumentale/waardevolle bomen

Op 16 november 1999 is er een bomenlijst opgesteld. Op dit moment vindt er een actualisatie plaats van deze lijst ten aanzien van de aanwezigheid van monumentale en waardevolle bomen binnen de gemeente. Hiervoor is een beschermende bomenlijst opgenomen die naar verwachting in 2011 wordt vastgesteld.

Historische stedenbouw / geografie

In het plangebied komen meerdere historisch geografische lijnen en vlakken voor en redelijk hoog waardevolle stedenbouw. Aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is, is een nadere planologische bescherming ten opzichte van de overige cultuurhistorische waarden niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan respecteert de huidige bebouwingsstructuur en biedt geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden die deze waarden kunnen aantasten.

4.4 Milieu- en overige aspecten

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn 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.

4.4.1 Wegverkeerslawaai

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

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 ander 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 geen nieuwe geluidgevoelige objecten gepland. Hierdoor hoeft er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Wanneer er ontwikkelingen worden beoogd binnen het plangebied dienen deze separaat te worden beschouwd.

Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de Wet geluidhinder de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.4.2 Bedrijvigheid

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten 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 bedrijvenlijst⁴ opgesteld, 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 volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

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

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In bijlage 1 is op de Staat van Bedrijfsactiviteiten een toelichting opgenomen. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Daarom zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden (milieucategorie 1 of 2).

4. Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009

Categorie 1- en 2-bedrijven kunnen in gemengd gebied, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, worden toegelaten naast en tussen woningen. Binnen het plangebied komen geen bedrijven in een hogere milieucategorie voor.

Onderverdeling van horeca-activiteiten

Voor de in het plangebied aanwezige horeca-activiteiten wordt gebruik gemaakt van een onderverdeling van horeca-activiteiten. Aanwezige horecagelegenheden worden in het nieuwe bestemmingsplan ingeschaald volgens deze indeling. In deze onderverdeling wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit toelaatbaar wordt geacht. Aangezien sprake is van functiemenging, worden ter plaatse van de bestaande vestigingen horeca I en II algemeen toelaatbaar geacht. Daarbij gaat het om lichte en middelzware horeca. Voor de horecagelegenheden die zijn gelegen in woongebieden wordt de algemene toelaatbaarheid vastgelegd op horeca I. Horecagelegenheden die in een hogere categorie worden ingeschaald worden in beginsel opgenomen met een zogenaamde 'maatbestemming'. Hierbij geldt als uitgangspunt dat bestaande horecagelegenheden en mogelijkheden op basis van de vigerende bestemmingsplannen worden gerespecteerd.

Conclusie

Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige en te vestigen bedrijven, zoals hiervoor uiteengezet, worden er geen nieuwe mogelijkheden gecreëerd en derhalve is er sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

4.4.3 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 bodemverontreinigingen 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 tenminste 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 regelt de bestaande situatie.

Onderzoek

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het plangebied varieert per locatie. De meeste bodemonderzoeken zijn te oud om een juiste uitspraak te doen over de kwaliteit van de bodem. Wanneer ontwikkelingen zich voordoen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast is bodemonderzoek verplicht voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het bouwen (een bodemonderzoek dient opnieuw te worden uitgevoerd indien deze 5 jaar of ouder is).

Conclusie

Het bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied blijven gehandhaafd en worden overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een functiewijziging in het plangebied en dus bestaat er geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

4.4.4 Lucht

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

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 betekende 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-uursgemiddelde en jaargemiddelde) respectievelijk pas op 1 januari 2015 en 1 juni 2011 hoeft te worden voldaan. Daarnaast draagt een ontwikkeling 'niet in betekende 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 ($=1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) in plaats van de 1% ($=0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die voor 1 augustus 2009 geldt. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek

Er worden middels onderhavig plan geen nieuwbouwlocaties mogelijk gemaakt. Derhalve bestaat er geen noodzaak om luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren omdat het bestemmingsplan onder de regeling NIBM valt.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.4.5 Water

Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Regelgeving

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta dat zowel het waterkwantiteits- als het waterkwaliteitsbeheer verzorgt. Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen.

De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. In een waterparagraaf wordt een beschrijving van het huidige watersysteem gegeven en de vertaling van het beleid naar het bestemmingsplan in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling worden meegenomen. Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud. Het gaat dus niet om een toets achteraf, maar om vroegtijdige en actieve inbreng van het waterschap bij de planvorming. Hiervoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met het waterschap. Daarom is het waterschap op 14 januari 2010 verzocht om conform de watertoets een advies uit te brengen over het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 26 februari 2010 heeft het waterschap schriftelijk aangegeven dat zij ten aanzien van het plan geen opmerkingen hebben omtrent de waterhuishoudkundige situatie en zij daarom positief adviseren in het kader van de watertoets.

Onderzoek

Het plangebied betreft de kern Achtmaal. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd. In of direct naast het plangebied zijn geen belangrijke waterlopen aanwezig. Het gebied ten noordwesten van de Achtmaalseweg is volledig beschermd.



Figuur 9: Beschermd gebied waterschap Brabantse Delta rondom Achtmaal.

Binnen de grenzen van het plangebied liggen volledig en gedeeltelijk beschermde gebieden van waterschap Brabantse Delta. Voor deze gebieden geldt het volgende:

- Voor de Volledig beschermde gebieden geldt een strikte waterhuishoudkundige bescherming waarbij nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur. Elke toename van de lozing uit zo'n gebied is vergunningplichtig. Maar pas bij toename verhard oppervlak >2000 m² wordt er retentie geëist.
- Voor de Beperkt beschermde gebieden wordt een aangepaste waterhuishoudkundige bescherming voorgestaan waarbij in beginsel geen waterhuishoudkundige ingrepen mogen plaatsvinden, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities. Elke toename van de lozing uit zo'n gebied is vergunningplichtig. Maar pas bij toename verhard oppervlak >2000 m² wordt er retentie geëist.

In het waterplan Zundert (april 2006) zijn de uitgangspunten voor de watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Zundert weergegeven. In het waterplan zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden. In bestaand bebouwd gebied wordt het vuile en schone water gescheiden aangeboden, waarbij wordt toegestaan dat dit tijdelijk wordt aangeboden aan het gemengde rioolstelsel. Een centrale berging/infiltratievoorziening kan vervolgens buiten het directe plangebied, maar binnen de rioleringseenheid/(deel) stroomgebied gevonden worden. De gemeente staat 'postzegel afkoppeling' (elk perceel op zich afkoppelen) niet toe vanwege de bijna onbeheersbare situatie die dat oplevert.
- Doorlopen van de afwegingsstappen: (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert de gemeente Zundert het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer doorlopen. Hergebruik van schoon hemelwater wordt alleen overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit niet toegepast.
- Hydrologisch neutraal bouwen: Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal

gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddeld hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.

- Water als kans: Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als probleem. Dat is erg jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is "wonen aan het water" erg gewild, een mooie vijverpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.
- Meervoudig ruimte gebruik: "Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en vierkante meters zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van vierkante meters als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden. Ook vegetatiedaken kunnen ruimte- en kostenbesparend werken omdat geen extra grond aangekocht hoeft te worden voor waterberging.
- Voorkomen van vervuiling: Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan. Om te voldoen aan de watertoets is deze waterparagraaf voorgelegd aan het waterschap. Op 26 februari 2010 heeft het waterschap positief geadviseerd in het kader van de watertoets.

4.4.6 Ecologie

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

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:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. 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 van LNV). 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.

Ecologische Hoofdstructuur

De Nota 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 (zie figuur 10).

Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet 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

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van natuurbeschermingswetgebieden, habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden. In het kader van voorliggend bestemmingsplan hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden. Binnen het plangebied is eveneens geen sprake van EHS-gronden.



Figuur 10: Overzicht EHS kern achtmaal (Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>)

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan. Indien in het plangebied een ruimtelijke ontwikkeling (zoals woningbouw) plaatsvindt, dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden van de eventueel aanwezige beschermde soorten.

4.4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

Regelgeving

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken⁵) en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

In het kader van de nieuwe bestemmingsplannen dient een inventarisatie van mogelijke risicobronnen (zowel bedrijven als vervoer van gevaarlijke stoffen) plaats te vinden en dient bepaald te worden wat de gevolgen/consequenties van de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen/Bevi-inrichtingen zijn.

5. Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

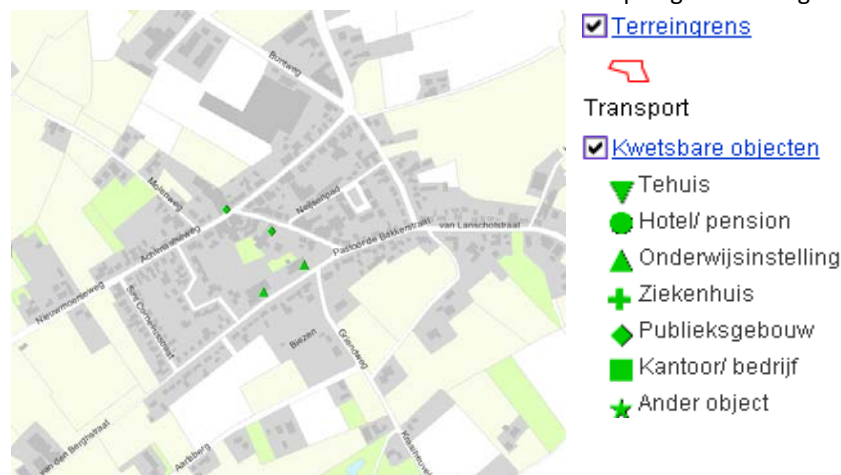
Indien noodzakelijk dient een beschrijving/verantwoording van het plaatsgebonden en het groepsgebonden risico te worden opgenomen.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Momenteel wordt door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) een Externe Veiligheidsbeleid opgesteld. De verwachting is dat in 2011 dit beleid wordt afgerond. 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).

Op de provinciale risicokaart staan de risico's die bij een ongeval mogelijk meerdere slachtoffers maken. Op de kaart is te zien of er gebouwen in een risicocontour staan. Ook zijn locaties aangegeven waarin zich veel mensen bevinden die bij een ramp hulp nodig hebben. Onderstaand is een uitsnede van de risicokaart voor het plangebieden afgebeeld.



Figuur 11: Risicokaart Achtmaal (bron: <http://www.brabant.nl/Beleid/Veiligheid>)

Bedrijven

In het plangebied komen geen bedrijven met een PR/GR contour voor.

Transport

Binnen de gemeente Zundert zijn er geen routes aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dat wil zeggen dat alleen bestemmingsverkeer gebruik kan en mag maken van de gemeentelijke wegen.

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008 en 1 januari 2010, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Door drie Brabantse milieudiensten, te weten de SRE Milieudienst, de RMD en de RMB, onder leiding van adviesbureau Royal Haskoning zijn de vervoersstromen transport gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen binnen de provincie Noord-Brabant geïnventariseerd. Voor de gemeente Zundert is in kaart gebracht met welke frequentie transportstromen van gevaarlijke stoffen in bulk over gemeentelijk wegen plaats vindt en hoe deze transportroutes over de gemeentelijke wegen lopen. Op basis van deze informatie zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico beoordeeld.

Binnen de gemeente Zundert is geen overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico vastgesteld, maar mogelijk wel een overschrijding van de normen voor het groepsrisico. Nader onderzoek, waarbij wordt ingezoomd op de transportfrequenties, de bevolkingsdichtheden en de specifieke veiligheidsrisico's van het wegvak (berekend met RBM2), geven een gedetailleerder beeld van de veiligheidssituatie rondom dit wegvak. Hierdoor kunnen eventueel te treffen maatregelen beter afgestemd worden op de specifieke situatie.

Het nog uit te voeren nader onderzoek wordt betrokken bij de vast te stellen "Beleidsvisie Externe veiligheid gemeente Zundert". Deze beleidsvisie wordt naar verwachting in 2011 vastgesteld. Aansluitend hierop zal conform de beleidsvisie een communicatieplan worden opgesteld. In het gehele plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen geprojecteerd.

Vaarwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen is niet van toepassing.

Spoorwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is niet van toepassing.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen bekend die een belemmering vormen voor de voorgenomen besluitvorming.

4.4.8 *Kabels en leidingen*

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

5 Juridische aspecten

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop het conserveren van de bestaande toestand 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.

5.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 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 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven 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 wijzigingsregels.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

5.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als bouwvergunning, aanlegvergunning, sloopvergunning en ontheffing zijn vervangen door, omgevingsvergunning ten behoeve van... respectievelijk, afwijking. Voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de invoering van de Wabo en de in de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) gehanteerde begrippen, met uitzondering van het in het Bor genoemde begrip 'achtererfgebied'. In het bestemmingsplan is het begrip 'zijerf' en 'achtererf' opgenomen, aangezien de systematiek en bepaling van het achtererfgebied uit het Bor afwijkt van de systematiek van het bestemmingsplan.

Voor het vergunningvrij bouwen dient derhalve te allen tijde de omschrijvingen en bepalingen uit de Wabo en het Bor te worden geraadpleegd.

5.3 De regels

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

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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.

5.3.2 Hoofdstuk 2 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 opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

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 is 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 van aanvragen om omgevingsvergunning.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende percelen binnen het plangebied, in het zuiden en oosten van het plangebied. Basis voor dit artikel is het vigerende bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische activiteiten en daar waar aangeduid voor een corsobouwplaats. Er is geen bouwvlak opgenomen uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m².

Artikel 4 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor de bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de van de bij de regels bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' alsmede daarmee naar aard en milieu-invloed vergelijkbare bedrijven of inrichtingen. Voor deze bestemming is gekozen als het één enkel bedrijf in het gebied betreft. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage' een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven. Dit maximum bebouwingspercentage betreft het gehele bouwperceel waarbij buiten het bouwvlak niet mag worden gebouwd.

Artikel 5 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is bedoelt voor wonen, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, kantoren, detailhandel, horeca tot en met categorie 5 en bedrijven. Het bebouwingspercentage bedraagt 80%, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Dit maximum bebouwingspercentage betreft het gehele bouwperceel waarbij buiten het bouwvlak niet mag worden gebouwd.

Artikel 6 Groen

De bestemming 'Groen' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel zijn speelvoorzieningen toegestaan. Parkeren is binnen deze bestemming eveneens niet toegestaan.

Artikel 7 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verharding. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is wonen of een begraafplaats toegestaan. Indien daaraan ondergeschikt is horeca van de categorie 1 toegestaan. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage' een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven.

Artikel 8 Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor een sportvelden en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, parkeervoorzieningen en verharding.

Artikel 9 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoelt voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen en andere langzaamverkeersroutes ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende gronden. Op deze gronden zijn uitsluitend erfafscheidingen toegestaan en erkers.

Artikel 10 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 Wonen

Gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en verhardingen. De aaneengebouwde woningen hebben de aanduiding (aeg) gekregen, de twee-aaneen-gebouwde woningen (tae), de vrijstaande woningen (vrij) en de gestapelde woningen (gs). Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken worden de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten middels een afwijking van de gebruiksregels mogelijk gemaakt. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend. Eveneens is het wonen ten behoeve van de mantelzorg in vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen middels een afwijking van de gebruiksregels mogelijk gemaakt.

Begrenzing Woon- en Tuinbestemming

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen een tuinbestemming krijgen en de resterende gronden een woonbestemming. Dit sluit aan bij de wetgeving voor vergunningvrij bouwen van bijgebouwen, met name met betrekking tot de voor-, zij- en achterkantbenadering. De tuinbestemming is, daar waar dit nog niet is bebouwd, gelegd tot op een afstand vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Bij hoekpercelen is, daar waar het perceel grenst aan de bestemming Verkeer, een breedte van minimaal 3 meter bestemd met de bestemming Tuin. Hier mag niet worden gebouwd.

Breedte strook grond (zijtuin)	Bestemming Wonen (in m)	Bestemming Tuin (in m)
0	0	0
1	0	1
2	0	2
3	0	3
3,5	0,5	3
4	1	3
5	2	3
6	3	3
7	3	4
8	3	5
9	3	6
etc	etc	etc

Woningtypologie

Voor de aaneengebouwde woningen in het plangebied is de aanduiding 'aaneengebouwd (aeg)' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan. Voor de gestapelde woningen in het plangebied geldt hetzelfde principe. Daar waar de aanduiding 'gestapeld (gs)' is aangegeven zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Verder zijn ter plaatse van de gronden aangegeven met de aanduiding 'twee-aaneen (tae)' zowel vrijstaande als twee-aaneen-gebouwde woningen toegestaan. Deze toewijziging is bepaald op basis van de geldende bestemmingsplannen. Tenslotte zijn op basis van het geldende planologische regime ook de gronden aangegeven waar uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Deze gronden zijn aangegeven met de aanduiding 'vrijstaand (vrij)'.

Hoofdgebouwen

De hoofdbebouwing is verankerd in bouwvlakken. Zo wordt de maatvoering, de situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. Uitbreidingen van de hoofdgebouwen over twee bouwlagen mogen alleen plaatsvinden binnen de bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing is vastgelegd in de regels op respectievelijk 6 en 9 meter tenzij een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven. Daar waar de goot- en bouwhoogte gelijk is, is sprake van een platte afdekking.

Aanbouwen en bijgebouwen

Erfbebouwing wordt in principe vanaf 3 meter achter de voorgevel van de woning toegestaan, tenzij deze gronden reeds zijn bebouwd. Het maximum te bebouwen oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen, inclusief overkappingen, bedraagt maximaal 50% van het gezamenlijke zij- en achtererf tot een grootte van maximaal 80 m².

De maximale goothoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen is de hoogte van de 1^e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter en de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 meter. Bij vrijstaande bijgebouwen is de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 en 5 meter, met dien verstande dat voor bijgebouwen gelegen in de zijdelingse perceelsgrens een nadere hoogteregeling is opgenomen.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is gehanteerd voor een groot deel van het plangebied. Deze gebieden hebben op basis van de archeologische verwachtingskaart mogelijk een archeologische waarde. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Daarnaast kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Waarde - Archeologie' worden verplaatst of verwijderd. Dit kan voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, op basis van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

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

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog 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. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingen nog 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 17 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 vast gelegd.

5.3.4 Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking 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 19 Slotregel

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

6 Handhaving

Ten behoeve van het actualiseren van de verschillende bestemmingsplannen heeft vooraf een grondige inventarisatie, mede ten aanzien van het gebruik, plaatsgevonden. In deze inventarisatie zijn verschillende strijdigheden geconstateerd ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen.

Het uitgangspunt van bestemmingsplan "Kern Achtmaal" is de bestaande planologische mogelijkheden, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, met betrekking tot het gebruik van de percelen zo min mogelijk te beperken, met in achtneming van de huidige wet- en regelgeving. Er is dan ook sprake van een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen bestemmingen worden gewijzigd, ook al wordt er geen gebruik (meer) van gemaakt. Geconstateerde afwijkingen van de geldende bestemmingsplannen worden niet in de actualisatie meegenomen.

Uit de inventarisatie van het plangebied "Kern Achtmaal" is naar voren gekomen dat op een aantal locaties het huidige gebruik afwijkt van de bestemming die in het voormalig geldende bestemmingsplan is opgenomen. Er is bekeken of voor deze locaties in het verleden vrijstellingen, wijzigingsplannen of bouwvergunningen zijn afgegeven. Indien geen gegevens hieromtrent gevonden zijn, zijn de betreffende locaties als strijdig aangemerkt. Omdat de "oude" bestemmingen worden overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan, blijven de strijdige situaties ook in het nieuwe bestemmingsplan bestaan.

Onderzocht dient te worden of legalisatie mogelijk is of dat er gehandhaafd moet worden. Dit vindt niet plaats in het kader van het voorliggende bestemmingsplan, maar wordt in separate procedures uitgevoerd door het Cluster Vergunningverlening & Handhaving van de afdeling Beheer Openbare Ruimte in samenwerking met de afdeling Strategie en Programmering. De handhaving van de regelgeving zoals opgenomen in bestemmingsplannen, is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden van de kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. Inmiddels is ook een ministeriële regeling vastgesteld waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van ontwikkelingen als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan, deze dan niet vallen onder de exploitatiewetgeving.

Het onderhavige plan betreft een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is dan wel reeds planologisch vastgelegd. Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst met het opsturen van het plan naar de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners is een ieder in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

Onderstaand is aangegeven op welke manier de maatschappelijke uitvoerbaarheid precies getoetst is en op welke wijze dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8.1 Inspraak ingevolge de inspraakverordening

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Achtmaal' voor de inwoners van de gemeente Zundert en voor de in de gemeente belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Achtmaal' tijdens een inloopavond toegelicht. Van de gevoerde inspraak procedure is een eindverslag opgesteld dat in de bijlage is opgenomen.

8.2 Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Achtmaal' voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Provincie;
2. VROM-inspectie;
3. Waterschap Brabantse Delta;
4. Regionale Brandweer Midden en West-Brabant;
5. Gasunie;
6. Regiobureau Breda.

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



Bijlage 1 Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

Inleiding

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal gezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove zeef", waarbij getracht wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zoning) en functietoedeling de belangrijkste middelen.

Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zo nodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie juni 2007; "het groene boekje"). Door het koppelen van soorten bedrijven aan richtafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk-ordeningsbeleid bij bestemmingsplannen.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de eerdergenoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten geeft slechts inzicht in milieu-planologische aspecten per bedrijfstype en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden. Onder bedrijven worden in dit verband ook begrepen landbouw- en recreatiebedrijven en milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Onder milieugevoelige objecten vallen ook ziekenhuizen scholen en terreinen voor verblijfsrecreatie.

Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

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.

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert

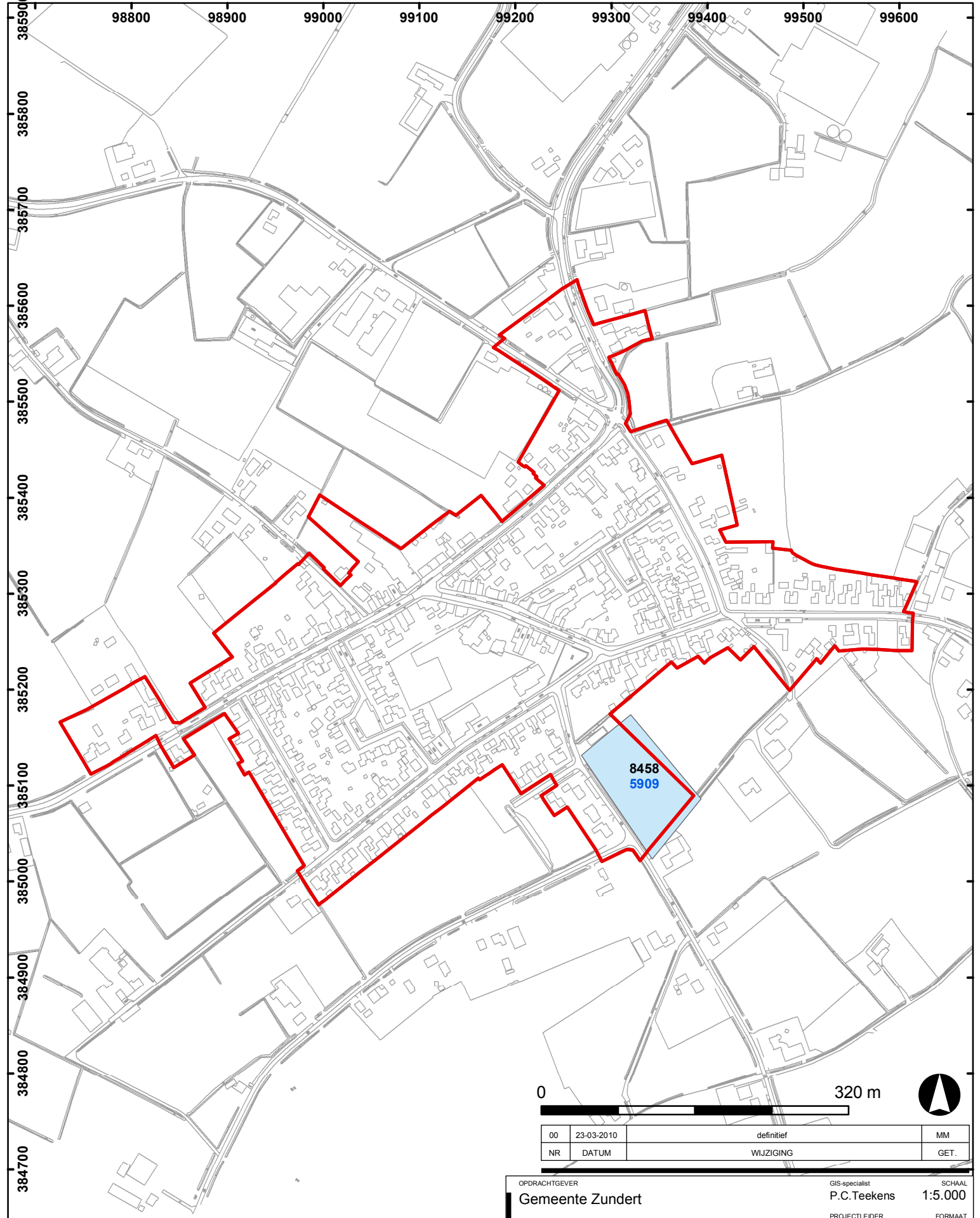



Bijlage 2 Onderzoeksmeldingen archeologie

projectnr. 189173
februari 2011




Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert





0			320 m	
00	23-03-2010	definitief	MM	
NR	DATUM	WIJZIGING	GET.	

Legenda:

-  Plangebied_Achtmaal
-  Onderzoeksmeldingen (zwart nr) en onderzoeken (blauw nr)
-  Ondergrond_189173-Achtmaal GBKN.dwg Polyline

OPDRACHTGEVER Gemeente Zundert	GIS-specialist P.C.Teekens	SCHAAL 1:5.000
PROJECTOMSCHRIJVING Archeologie Zundert	PROJECTLEIDER R. Martens	FORMAAT A4
KAARTTITEL Plangebied Achtmaal met archeologisch onderzochte zones	KAARTNUMMER 189173-A1	BLAD IN BLADEN 1 IN 1
STATUS definitief	WIJZ.NR 00	



projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



Bijlage 3 Inspraak- en vooroverlegrapport

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



Inspraak- en vooroverlegrapport voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Achtmaal'

De gemeente Zundert is bezig om haar grondgebied te voorzien van een actuele juridische planologische regeling. Het bestemmingsplan "Kern Achtmaal" is een van de conserverende bestemmingsplannen dat is opgesteld in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied.

Een van de doelen van de actualisering is om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is om de bestaande mogelijkheden ten aanzien van het gebruik van de percelen niet te beperken, met dien verstande dat voldaan moet worden aan de huidige wet- en regelgeving. In het bestemmingsplan zijn de geldende planologische mogelijkheden, ondanks dat op sommige locaties hier geen gebruik van wordt gemaakt, behouden.

Het plangebied van "Kern Achtmaal" bevat de gehele bebouwde kom van Achtmaal. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan "Buitengebied".

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 14 januari 2010 tot en met 24 februari 2010. Op 4 februari 2010 heeft de gemeente een inloopavond gehouden, waarbij belangstellenden konden binnenlopen voor informatie en er gelegenheid was om vragen te stellen over het plan. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de diverse instanties als de Provincie Noord-Brabant en VROM-Inspectie.

Tijdens de inspraakperiode is één schriftelijke reactie ingediend. Het onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport bevat de gemeentelijke reactie op deze inspraakreactie (paragraaf 1.1) en een gemeentelijke reactie op de opmerkingen uit het vooroverleg (paragraaf 1.2).

Naar aanleiding van de inspraakprocedure wordt tevens een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen worden in paragraaf 1.3 toegelicht.

1.1 Inspraakreacties

Inspraakreactie 1 (per brief van 23 februari 2010)

Inspreker brengt voor elf verschillende locaties een inspraakreactie naar voren. Elke locatie wordt apart besproken en is door inspreker voorzien van een voorstel voor een nieuwe verbeelding.

1. Achtmaalseweg 178

- a) Op de verbeelding is een bouwhoogte aangegeven van 9 meter. Het gebouw wat nu op het perceel staat is hoger dan 9 meter. Voorgesteld wordt om een bouwhoogte van 10 meter op te nemen;
- b) De bestemming Gemengd-2 past bij de locatie, maar de regels voorzien niet in een aan- en bijgebouwenregeling. Buiten het bouwvlak zijn echter diverse aan- en bijgebouwen aanwezig. Voorgesteld wordt om artikel 6 hierop aan te passen.
- c) Het bouwvlak was in het vigerende bestemmingsplan groter ingetekend (10 x 38 meter). Voorgesteld wordt dit aan te passen.
- d) In het vigerende bestemmingsplan Kern Achtmaal is geen onderscheid gemaakt tussen horecasoorten. In het voorontwerpbestemmingsplan Kern Achtmaal is hierin wel een onderscheid gemaakt. Voorgesteld wordt om de aanduiding Horeca II te wijzigen in Horeca V. Horeca V past beter bij de inrichting van Achtmaalseweg 178. Horeca II biedt beperkingen voor de locatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, dit is niet gewenst.

Gemeentelijke reactie

- a) De bouwhoogte van het hoofdgebouw blijkt inderdaad hoger te zijn dan 9 meter. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de voorgestelde bouwhoogte van 10 meter op de verbeelding opgenomen.
- b) Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan "Kern Achtmaal" is om de bestaande mogelijkheden ten aanzien van het gebruik van de percelen niet te beperken, met dien

verstande dat voldaan moet worden aan de huidige wet- en regelgeving. Conform het geldende bestemmingsplan is bebouwing buiten het bouwvlak toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze mogelijkheid wederom opgenomen worden.

- c) Het bouwvlak zal in het ontwerpbestemmingsplan aangepast worden conform het geldende bestemmingsplan.
- d) In het vigerende bestemmingsplan "Kern Achtmaal" uit 1994 zijn binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' horecadoeleinden als bedoeld in artikel 1, sub s toegestaan. Ingevolge dat artikel wordt een horecabedrijf gedefinieerd als een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. Deze definitie stelt derhalve weinig beperkingen, waardoor in feite alle vormen van horeca zijn toegestaan. In de nieuwe plansystematiek wordt het begrip horecabedrijf onderverdeeld in horeca-activiteiten. In deze onderverdeling wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit toelaatbaar wordt geacht. Hierbij geldt als uitgangspunt dat bestaande horecagelegenheden en mogelijkheden op basis van de vigerende bestemmingsplannen worden gerespecteerd. Uit het voorgaande blijkt dat het vigerende bestemmingsplan geen beperkingen stelt aan het begrip horecabedrijf. Omdat bij het opstellen van het bestemmingsplan "Kern Achtmaal" uitgangspunt is om de bestaande mogelijkheden ten aanzien van het gebruik van de percelen niet te beperken, wordt in de regels opgenomen dat binnen de bestemming 'Gemengd' horecabedrijven tot en met categorie Horeca 5 zijn toegestaan.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

2. Achtmaalseweg 184

Op deze locatie is een vrijstellingsprocedure gevolgd. De locatie is gewijzigd in de bestemming wonen, met twee bouwvlakken voor vrijstaande woningen. De goot- en bouwhoogte in de vrijstellingsprocedure is opgenomen met respectievelijk 6 en 11 meter.

Gemeentelijke reactie

De bebouwing aan de Achtmaalseweg 184 is inderdaad tot stand gekomen middels een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze vrijstelling is abusievelijk niet verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Achtmaal ". Dit zal alsnog gebeuren bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij rekening wordt gehouden met de nieuwe plansystematiek.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

3. Plan Griendweg

Op deze locatie is een procedure gevolgd voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Op de locatie zijn 9 woningen bestemd. De bestemming dient te veranderen in wonen, tuin en verkeer.

Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van het plan aan de Griendweg is een partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is abusievelijk niet verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Achtmaal ". Dit zal alsnog gebeuren bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij rekening wordt gehouden met de nieuwe plansystematiek.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

4. Pastoor de Bakkerstraat 18a

- a) In het geldende bestemmingsplan is het bouwblok in de vorm van een strook getekend. In het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak ingetekend. Hierdoor worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt op het perceel. Inspreker stelt voor het bouwvlak te wijzigen zoals in een bijgevoegde tekening is weergegeven.

- b) De bouwhoogte op bedoeld perceel is beperkt tot 9 meter. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale goothoogte opgenomen, enkel een maximale goothoogte. Inspreker stelt voor om een goot- en bouwhoogte op te nemen van respectievelijk 6 en 10 meter.
- c) In het voorontwerpbestemmingsplan is voor aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan geen maximale bouwhoogte is opgenomen voor aanbouwen en bijgebouwen, maar enkel een maximale goothoogte, is het bestemmingsplan niet conserverend ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Inspreker stelt voor om een maximale goothoogte op te nemen in het bestemmingsplan en de maximale bouwhoogte te laten vervallen.
- d) Voor vrijstaande bijgebouwen geldt in het voorontwerp een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter. Hierin wordt ook beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waarin enkel een goothoogte van 3 meter is opgenomen. Inspreker stelt voor de bouwhoogte te laten vervallen in het nieuwe bestemmingsplan.
- e) Aan de achterzijde van Pastoor de Bakkerstraat 18a is in het vigerende bestemmingsplan een bouwvlak ingetekend met een maximale goothoogte van 5 meter. In het voorontwerp is hier een bouwvlak ingetekend met de functieaanduiding [*vrijstaand*]. Reclamant stelt voor dit te wijzigen in een bouwvlak van 14 meter breed met een functieaanduiding [*twee-aan-een*].

Gemeentelijke reactie

- a) De situering van bestaande hoofdgebouwen wordt bepaald en begrensd door een bouwvlak. Indien in het vigerende bestemmingsplan sprake is van bouwstroken, wordt bij het tekenen van het bouwvlak in principe uitgegaan van de voor- en zijgevels van het aanwezige hoofdgebouw. De diepte van het bouwvlak is gestandaardiseerd.
Overigens delen wij de mening niet dat de uitbreidingsmogelijkheden op onderhavig perceel worden beperkt. Op grond van het geldende bestemmingsplan bedraagt de inhoud van een woning namelijk maximaal 500 m³. Deze inhoudsbeperking is niet meer in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het huidige bouwvlak biedt zelfs een verruiming van de bouw mogelijkheden.
- b) Op grond van het geldende bestemmingsplan bedraagt de huidige goothoogte 6 meter. De bestaande woning heeft een hoogte die ons inziens past binnen de standaard bouwhoogte van 9 meter.
- c) Eén van de doelen van de actualisering is om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Dit geldt zeker voor de aan- en bijgebouwen regeling. Binnen de verschillende kernen en bestemmingsplannen gelden nu namelijk verschillende bouwregels voor aan- en bijgebouwen, hetgeen niet gewenst is. Daarnaast zijn in het verleden op grond van artikel 19, lid 3 WRO vrijstellingen verleend ten behoeve van het realiseren aanbouwen en bijgebouwen, waarbij getoetst werd aan de daartoe opgestelde beleidsregels. In die beleidsregels was een maximale bouwhoogte opgenomen van 5 meter.
In het kader van de actualisatie is een nieuwe set bouwregels opgesteld, waarbij is getracht de huidige bouw mogelijkheden zo min mogelijk te beperken en tevens de beleidsregels uit het vrijstellingenbeleid zijn verwerkt. Dit zal in het algemeen een verruiming van de bouw mogelijkheden opleveren, onder andere doordat de maximaal toegestane oppervlakte is verruimd tot 80 m². Er zijn ons inziens dan ook geen redenen om de maximale bouwhoogte uit de nieuwe regels te laten vervallen.
- d) Zie onze reactie onder c.
- e) Het betreffende perceel blijkt binnen het geldende bestemmingsplan "1^e partiële herziening Kern Achtmaal" te liggen waarbinnen het bestemd is als 'Woondoeleinden'. Echter, uit artikel 5, lid 2 a.1 van de voorschriften van het betreffende bestemmingsplan blijkt dat op deze locatie nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, behoudens vrijstelling. Op grond van artikel 5, lid 5.h zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 2.a.1 voor het bouwen van nieuwe woningen, mits onder andere wordt voldaan aan de voorwaarde dat voorafgaand een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.
Volgens onze gegevens is de vereiste vrijstelling nooit verleend. Dit heeft als consequentie dat er geen rechtstreekse bouwtitel aanwezig is op basis waarvan in het bestemmingsplan "Kern Achtmaal" een bouwvlak ingetekend kan worden. Het bouwen van een nieuwe woning dient daardoor als ontwikkeling beschouwd te worden.

Omdat het nieuwe bestemmingsplan "Kern Achtmaal" conserverend van karakter is, worden ontwikkelingen, zoals de nieuwbouw van woningen, niet in het plan opgenomen. Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat er geen onherroepelijk besluit aanwezig is op grond waarvan een bouwvlak kan worden ingetekend op het perceel gelegen achter Pastoor de Bakkerstraat 18a. Derhalve wordt voorgesteld op onderhavige locatie het bouwvlak te verwijderen. De bestemming 'Wonen' blijft echter behouden.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

5. Pastoor de Bakkerstraat 58

In het vigerende bestemmingsplan Kern Achtmaal is op de locatie Pastoor de Bakkerstraat 58 de aanduiding 'extra bijgebouwen toegestaan' opgenomen. In het voorontwerp is hierover niets opgenomen. Voorgesteld wordt om voor de voorgestane locatie 'extra bijgebouwen toegestaan' op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Eén van de doelen van de actualisering is om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Dit geldt zeker voor de aan- en bijgebouwen regeling. Binnen de verschillende kernen en bestemmingsplannen gelden momenteel namelijk verschillende bouwregels voor aan- en bijgebouwen, hetgeen niet gewenst is.

In het vigerende bestemmingsplan "Kern Achtmaal" is opgenomen dat ter plaatse waar de aanduiding "extra bijgebouwen toegestaan" voorkomt, het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen ten hoogste het gezamenlijk oppervlak bedraagt, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan. Wanneer deze regeling voor specifieke percelen in het nieuwe bestemmingsplan wordt overgenomen, komt dit de uniformiteit en rechtsgelijkheid van het bestemmingsplan niet ten goede. Daarom is deze regeling op perceelsniveau niet overgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet echter in een algemene regeling, waarbij bestaande afwijkingen als minimaal of maximaal toegestaan worden, mits deze afwijkingen in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen. Deze regeling voor afwijkende maten (artikel 15.2) is voor alle percelen van toepassing, waarmee de rechtsgelijkheid en uniformiteit gewaarborgd zijn.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Pastoor de Bakkerstraat naast 58

Op betreffend perceel is een bouwvlak ingetekend met de functieaanduiding [vrijstaand]. Voorgesteld wordt de functieaanduiding te wijzigen naar [twee-aan-een] en de bouwhoogte te verhogen naar 9 meter.

Gemeentelijke reactie

Het betreffende perceel blijkt binnen het geldende bestemmingsplan "1^e partiële herziening Kern Achtmaal" te liggen waarbinnen het bestemd is als 'Woondoeleinden'. Echter, uit artikel 5, lid 2 a.1 van de voorschriften van het betreffende bestemmingsplan blijkt dat op deze locatie nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, behoudens vrijstelling. Op grond van artikel 5, lid 5.h zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 2.a.1 voor het bouwen van nieuwe woningen, mits onder andere wordt voldaan aan de voorwaarde dat voorafgaand een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Volgens onze gegevens is de vereiste vrijstelling nooit verleend. Dit heeft als consequentie dat er geen rechtstreekse bouwtitel aanwezig is op basis waarvan in het bestemmingsplan "Kern Achtmaal" een bouwvlak ingetekend kan worden. Het bouwen van een nieuwe woning dient daardoor als ontwikkeling beschouwd te worden.

Omdat het nieuwe bestemmingsplan "Kern Achtmaal" conserverend van karakter is, worden ontwikkelingen, zoals de nieuwbouw van woningen, niet in het plan opgenomen.

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat er geen onherroepelijk besluit aanwezig is op grond waarvan een bouwvlak kan worden ingetekend op het perceel naast Pastoor de Bakkerstraat 58. Derhalve wordt voorgesteld op onderhavige locatie het bouwvlak te verwijderen. De bestemming 'Wonen' blijft echter behouden.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

7. Pastoor de Bakkerstraat 70

- a) In het vigerende bestemmingsplan Kern Achtmaal is op de locatie Pastoor de Bakkerstraat 70 een bouwstrook opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn aparte bouwvlakken opgenomen. Hierdoor worden de ontwikkelingen op de locatie beperkt. Het voorstel is om vier aparte bouwvlakken op te nemen met de functieaanduiding [vrijstaand].
- b) Tevens is in het vigerende bestemmingsplan voor de locatie opgenomen dat extra bijgebouwen toegestaan zijn. Dit is in het voorontwerp niet terug te vinden. Inspreker verzoekt dit alsnog in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.
- c) Ook is in het voorontwerp een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 7 meter opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan is alleen een maximale goothoogte opgenomen van 4meter. Het voornemen is om een conserverend bestemmingsplan op te stellen, door een bouwhoogte van 7 meter vast te stellen wordt de locatie hierin beperkt. Het voorstel is om de maximale bouwhoogte weg te laten in het nieuwe bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

- a) Het perceel Pastoor de Bakkerstraat 70 is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Achtmaal" en bestemd als 'Woondoeleinden'. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit perceel bestemd als vrijstaande woning. Hierover maakt inspreker geen opmerking. Echter, op het perceel gelegen ten zuidoosten van Pastoor de Bakkerstraat 70 is het bestemmingsplan "1e partiële herziening Kern Achtmaal" vigerend. De bouwstrook waarnaar inspreker verwijst is op dit perceel dan ook niet meer van toepassing. Uit artikel 5, lid 2 a.1 van de op dit perceel geldende voorschriften blijkt dat op deze locatie nieuwbouw van woningen niet is toegestaan, behoudens vrijstelling. Op grond van artikel 5, lid 5.h zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 2.a.1 voor het bouwen van nieuwe woningen, mits onder andere wordt voldaan aan de voorwaarde dat voorafgaand een verklaring van geen bezwaar is ontvangen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.
Volgens onze gegevens is de vereiste vrijstelling nooit verleend. Dit heeft als consequentie dat er geen rechtstreekse bouwtitel aanwezig is op basis waarvan in het bestemmingsplan "Kern Achtmaal" een bouwvlak ingetekend kan worden. Het bouwen van een, of meerdere, nieuwe woningen dient daardoor als ontwikkeling beschouwd te worden. Omdat het nieuwe bestemmingsplan "Kern Achtmaal" conserverend van karakter is, worden ontwikkelingen, zoals de nieuwbouw van woningen, niet in het plan opgenomen.
In aansluiting op onze reactie onder punt 6, wordt voorgesteld op de locatie gelegen ten zuidoosten van Pastoor de Bakkerstraat 70 het bouwvlak te verwijderen. De bestemming 'Wonen' blijft behouden.
- b) In het vigerende bestemmingsplan "Kern Achtmaal" is opgenomen dat ter plaatse waar de aanduiding "extra bijgebouwen toegestaan" voorkomt, het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen ten hoogste het gezamenlijk oppervlak bedraagt, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan. Wanneer deze regeling voor specifieke percelen in het nieuwe bestemmingsplan wordt overgenomen, komt dit de uniformiteit en rechtsgelijkheid van het bestemmingsplan niet ten goede. Daarom is deze regeling op perceelsniveau niet overgenomen in het nieuwe plan. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet echter in een algemene regeling, waarbij bestaande afwijkingen als minimaal of maximaal toegestaan worden, mits deze afwijkingen in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen. Deze regeling voor afwijkende maten (artikel 15.2) is voor alle percelen van toepassing, waarmee de rechtsgelijkheid en uniformiteit gewaarborgd zijn.
- c) Op grond van het geldende bestemmingsplan bedraagt de huidige goothoogte 4 meter. Daarnaast mag de inhoud van een woning maximaal 500 m³ bedragen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt geen gebruik meer gemaakt van een maximale inhoudsmaat, maar wordt de bouwhoogte vastgelegd. Ons inziens komt op onderhavig perceel een bouwhoogte

van 7 meter tegemoet aan de werkelijke situatie zonder dat de huidige bouwmogelijkheden worden beperkt. Er zijn dan ook geen redenen om de bouwhoogte weg te laten.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

8. Pastoor de Bakkerstraat 73

Op de locatie is geen bedrijf meer aanwezig, dus de bestemming 'wonen' past hier beter. Op de locatie zijn twee woningen aanwezig. Het voorstel is om de bestemming te veranderen in de bestemming 'wonen'. Doordat het bedrijf niet meer aanwezig is bestaat de mogelijkheid een extra woning toe te voegen aan het bebouwingslint. Het voorstel is om drie bouwvlakken met de functieaanduiding [vrijstaand] te voorzien in het nieuwe bestemmingsplan. Inspreker heeft een uitsnede van de verbeelding toegevoegd met daarop het voorstel ingetekend.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan "Kern Achtmaal" is conserverend van karakter wat inhoudt dat de bestaande bouwmogelijkheden worden opgenomen. Vigerende bestemmingen worden opnieuw in het plan opgenomen, maar dan conform de nieuwe wet- en regelgeving. Op het betreffende perceel ligt momenteel de bestemming 'bedrijfsdoeleinden', welke behouden dient te blijven. Ontwikkelingen als voorgesteld door inspreker worden niet in het plan opgenomen. Indien gewenst dient deze bestemming middels een separate planologische procedure te worden gewijzigd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Henriëtte Roland Holstlaan

In de Henriëtte Roland Holstlaan is een speeltuin gelegen. Op de verbeelding is de speeltuin aangemerkt met de bestemming 'verkeer'. De speeltuin gelegen in het Neijsenpad is echter wel als 'groen' bestemd, hierin dient enige gelijkheid te komen. Het voorstel is om de speeltuin de bestemming 'groen' te geven. Inspreker heeft een uitsnede toegevoegd, waarin het voorstel is weergegeven.

Gemeentelijke reactie

De bestemming 'Groen' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. De groenstrook met speeltuin gelegen aan de Henriëtte Roland Holstlaan kan aangemerkt worden als structureel groen en dient dan ook bestemd te worden als 'Groen'.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

10. Van den Berghstraat 2-4

- a) In het voorontwerpbestemmingsplan is de locatie Van den Berghstraat 2-4 als aparte bouwvlakken ingetekend. In het vigerende bestemmingsplan is de locatie ingetekend als een bouwstrook. Om geen beperkingen op te leggen is het voorstel om de locatie in het voorontwerp uit één bouwvlak te laten bestaan. Inspreker heeft een uitsnede van de verbeelding toegevoegd, waarin het voorstel is ingetekend.
- b) Ook is voor de locatie een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 6 meter. In het vigerende bestemmingsplan was geen maximale bouwhoogte opgenomen. Het voorstel is om een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter op te nemen voor deze locatie.

Gemeentelijke reactie

- a) Het bestemmingsplan "Kern Achtmaal" is conserverend van karakter wat inhoudt dat de bestaande bouwmogelijkheden worden opgenomen. Vigerende bestemmingen worden opnieuw in het plan opgenomen, maar dan conform de nieuwe wet- en regelgeving. Op het betreffende perceel ligt momenteel de bestemming 'bijzondere doeleinden'. In de nieuwe systematiek wordt deze bestemming omgezet naar 'Maatschappelijk'. Het bestaande

bouwvlak is echter niet juist overgenomen. Dit zal alsnog gebeuren bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

- b) De goothoogte is conform het vigerende bestemmingsplan op de verbeelding aangeduid. De bouwhoogte is echter niet bepaald in het vigerende plan. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor woningen een standaard bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Er zijn vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt geen bezwaren om een dergelijke bouwhoogte ook op onderhavige percelen op te nemen. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan wordt op onderhavige percelen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter opgenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

11. Van Lanschotstraat 19

In het vigerende bestemmingsplan Kern Achtmaal is een bouwstrook ingetekend. In het voorontwerpbestemmingsplan Kern Achtmaal zijn aparte bouwvlakken ingetekend. Hierdoor wordt inbreiding van woningen beperkt in een bebouwingslint. Op de locatie Van Lanschotstraat 19 is in het voorontwerp een bouwvlak ingetekend met de functieaanduiding [vrijstaand]. Echter is de voorgestane locatie een breed perceel, waarin de toekomst de mogelijkheden zijn voor inbreiding van bijvoorbeeld een twee-onder-een kapwoning. Het voorstel is om het bouwvlak te vergroten met een breedte van 14 meter en met een functieaanduiding [twee-aan-een]. Inspreker heeft de bestaande en nieuwe verbeelding van de locatie Van Lanschotstraat 19 toegevoegd.

Gemeentelijke reactie

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk ter plaatse een woning te bouwen. Er is dan ook sprake van een onbenutte bouwmogelijkheid. Het voorstel van inspreker om het bouwvlak zoals aangeduid in het voorontwerpbestemmingsplan te verbreden naar 14 meter en te voorzien van de aanduiding [twee-aaneen], is vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. De diepte van het bouwvlak zal daarmee echter worden aangepast naar de standaard van 12 meter voor de categorie [twee-aaneen].

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

1.2 Vooroverlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro naar verschillende personen en instanties in vooroverleg verzonden.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
- VROM-inspectie Regio Zuid
- Waterschap Brabantse Delta
- Regiobureau Breda
- Regionale Brandweer

I. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft tijdens het overleg tussen de gemeente Zundert en de Provincie d.d. 26 januari 2010 aangegeven geen provinciaal belang te zien in voorliggend voorontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

II. VROM-Inspectie Regio Zuid

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid).

Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

III. Waterschap Brabantse Delta

Ten aanzien van het plan heeft het Waterschap Brabantse Delta geen opmerkingen omtrent de waterhuishoudkundige situatie en zij adviseren daarom positief in het kader van de watertoets.

Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

IV. Gasunie

Het plan is door Gasunie getoetst aan het toekomstige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor de aardgastransportleidingen van Gasunie, zoals dat naar verwachting medio 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen.

Op grond van deze toetsing komt Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling

Gemeentelijke reactie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

V. GHOR

De volgende algemene aandachtspunten worden door de GHOR gemaakt.

1. Er wordt gepleit voor een zo goed mogelijke entree van flats en andere wooncomplexen voor ambulancedienst en andere gezondheidszorgwerkers die snel bij patiënten moeten kunnen zijn (huisartsen en verloskundigen etc);
2. Voertuigen van hulpdiensten moeten zo dicht mogelijk bij de hoofdingang kunnen komen;
3. Wegafsluitingen door middel van verwijderbare paaltjes zijn ongewenst;
4. Afsluitingen van complexen in alle denkbare vormen zijn ongewenst;
5. Zorg voor een logische indeling van straten en huisnummers en een duidelijke plaatsing van naambordjes en nummering;
6. Verkeersdrempels vormen voor patiënten met een pijnlijke aandoening in ambulances een zeer onaangename ervaring. Verkeersplateaus genieten de voorkeur;
7. Als verkeersremmende maatregel kunnen ambulances beter uit de voeten met asverschuivingen.

Gemeentelijke reactie

De opmerkingen van de GHOR hebben met name betrekking op de verkeerssituatie en bereikbaarheid van (woon)complexen. Deze onderwerpen worden geregeld via de Wegverkeerswet en niet middels een bestemmingsplan. De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3 Ambtelijke wijzigingen

Op 4 februari 2010 heeft gemeente Zundert een inloopavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Achtmaal". Tijdens deze avond zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze bijeenkomst en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht worden de volgende ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan voorgesteld.

1. Onherroepelijke gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten worden op de verbeelding aangeduid.
2. De definities met betrekking tot de woningcategorieën worden aangepast. In de toelichting wordt opgenomen hoe de woningcategorieën toegepast moeten worden, waarbij tevens wordt ingegaan op begrenzing van de woon- en tuinbestemming.
3. In het voorontwerpbestemmingsplan is gebruik gemaakt van de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2. Bij nader inzien blijkt het verschil tussen deze bestemmingen gering te zijn. Daarom is besloten in het ontwerpbestemmingsplan één bestemming Gemengd op te nemen, waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen.
4. Bij een aantal percelen is de vigerende planologische situatie abusievelijk niet geheel juist weergegeven. Dit wordt bij het ontwerpbestemmingsplan alsnog op de verbeelding aangepast.
5. Om te voorkomen dat op ongewenste locaties overkappingen gebouwd kunnen worden, wordt in de bouwregels een aanpassing doorgevoerd.

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



Bijlage 4 Zienswijzenverslag

projectnr. 189173
februari 2011

Bestemmingsplan Kern Achtmaal
Gemeente Zundert



Zienswijzenverslag

Behorende bij het bestemmingsplan
"Kern Achtmaal"

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Achtmaal' heeft van 22 november 2010 tot en met 3 januari 2011 ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de website 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 binnengekomen, waarvan één mondelinge zienswijze.

In voorliggend Zienswijzenverslag worden deze 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.

Er wordt in het derde hoofdstuk ook een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

2. Zienswijzen

Reclamant 1, ingekomen op 25 november 2010

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

1. *Reclamant geeft aan een eigen adviesbureau te hebben op het perceel Pastoor de Bakkerstraat 38, dat sinds mei 2009 is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het betreffende perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Reclamant wil in de toekomst kantoor gaan houden op dit perceel en verwacht dat deze bestemming daarvoor niet toereikend is. Om tijd en kosten te besparen verzoekt hij de bestemming 'Wonen' op genoemd perceel om te zetten naar de bestemming 'Gemengd'.*

Ten behoeve van de actualisering van de bestemmingsplannen is de "Beleidsnota Actualisering bestemmingsplannen gemeente Zundert, gericht op Woongebieden Zundert, Woongebieden Rijsbergen, Kern Achtmaal, Kern Klein Zundert en Kern Wernhout" opgesteld. In deze beleidsnota zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen voor het opstellen van de bestemmingsplannen. De beleidsnota is op 2 juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Eén van de uitgangspunten is de bestaande planologische mogelijkheden, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, met betrekking tot het gebruik van de percelen zo min mogelijk te beperken. De bestemmingsplannen, waaronder ook "Kern Achtmaal", zijn conserverend van karakter. Dat wil zeggen dat er geen nieuwe bestemmingen of functies aan de plannen worden toegevoegd en dat ontwikkelingen niet in de plannen worden opgenomen. Er is slechts sprake van het herbestemmen van reeds eerder geprojecteerde bestemmingen. Ontwikkelingen worden alleen meegenomen als daarvoor een separate afwijkings- of bestemmingsplanprocedure is doorlopen en afgerond. Dat is in onderhavig geval (nog) niet gebeurd.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. *Reclamant heeft in 2001 grond aangekocht van de gemeente Zundert, kadastraal nummer 870, met een oppervlakte van 160 m². Echter volgens de Landinrichtingscommissie is de oppervlakte van deze gronden 135 m². Reclamant verwacht dat er bij het opmeten van de grond een fout is gemaakt door het Kadaster. Reclamant vraagt zich af hoe e.e.a. gecorrigeerd kan worden.*

Een bestemmingsplan regelt niets met betrekking tot de kadastrale grenzen en het eigendom van gronden, slechts het gebruik daarvan. Het bestemmingsplan is dan ook niet het middel om een eventuele correcties door te voeren. Deze zienswijze wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Overigens heeft reclamant inmiddels een brief van de gemeente Zundert ontvangen, waarin is aangegeven dat de onduidelijkheid is ontstaan na de ruilverkaveling. In de brief is aangegeven dat om onduidelijke redenen de grens tussen het oorspronkelijke perceel en het later bijgekochte perceel niet gelijk is aan die tussen de nieuwe percelen 873 en 870. De totale oppervlakte van de twee nieuw ontstane

percelen is echter gelijk aan de oppervlakte van het oorspronkelijke perceel en het bijgekochte perceel bij elkaar opgeteld. De grens tussen deze grond en het gemeentelijk perceel is juist.

Dit verklaart dat er verwarring is ontstaan naar aanleiding van de berichtgeving vanuit de ruilverkaveling. De reden van het wijzigen van de oorspronkelijke perceelgrens is niet duidelijk, dit zal waarschijnlijk een fout zijn. Echter, gezien het feit dat het totale aantal vierkante meters dat bij reclamant in eigendom is gelijk is gebleven, lijkt het niet nodig verdere actie te ondernemen.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 2, ingekomen op 3 januari 2011

De zienswijze is ontvangen binnen de wettelijke termijn en wordt ontvankelijk verklaard.

- 3. Reclamant heeft in een periodiek ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Zundert de locatie aan de Van Lanschotstraat 2 aan de orde gesteld. Hierin is vastgesteld dat bebouwing op deze locatie gewenst is om de stedenbouwkundige 'lintstructuur' in stand te houden, evenals dat deze locatie geschikt is voor het realiseren van grondgebonden (starters)woningen. In overleg met de ambtelijke organisatie is een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld. Reclamant heeft op basis van dit verkavelingsplan een voorlopig ontwerp laten maken voor zeven grondgebonden woningen (22 oktober 2007).*

Echter in het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP) is voor de locatie waar voorheen het witgele kruisgebouw gevestigd was een andere visie voorgesteld, namelijk een retentievoorziening als gevolg van de toename van het verhardingsoppervlak van de voorziene nieuwbouw aan de zuidzijde van Achtmaal. Volgens reclamant kan de retentievoorziening ook op een andere wijze worden ingevuld, bijvoorbeeld in het uitbreidingsgebied zelf. Hiermee kan de locatie aan de Van Lanschotstraat op korte termijn beschikbaar komen voor het realiseren van woningbouw. Aangegeven wordt dat ook de dorpsraad het graag ziet dat op deze plek voor jongeren betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt op de locatie van het witgele kruisgebouw, met het verkavelingsplan van 22 oktober 2007 als uitgangspunt.

Ten behoeve van de actualisering van de bestemmingsplannen is de "Beleidsnota Actualisering bestemmingsplannen gemeente Zundert, gericht op Woongebieden Zundert, Woongebieden Rijsbergen, Kern Achtmaal, Kern Klein Zundert en Kern Wernhout" opgesteld. In deze beleidsnota zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen voor het opstellen van de bestemmingsplannen. De beleidsnota is op 2 juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Eén van de uitgangspunten is de bestaande planologische mogelijkheden, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, met betrekking tot het gebruik van de percelen zo min mogelijk te beperken. De bestemmingsplannen, waaronder ook "Kern Achtmaal", zijn conserverend van

karakter. Dat wil zeggen dat er geen nieuwe bestemmingen of functies aan de plannen worden toegevoegd en dat ontwikkelingen niet in de plannen worden opgenomen. Er is slechts sprake van het herbestemmen van reeds eerder geprojecteerde bestemmingen.

In het algemeen dient voor ontwikkelingen als voorgesteld een separate afwijkings- of bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Een dergelijke procedure kan pas gestart worden, nadat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening diverse onderzoeken zijn uitgevoerd en verwerkt in een ruimtelijke onderbouwing of toelichting van het bestemmingsplan. Ook de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling dient te worden aangetoond, waarvoor mogelijk een exploitatieplan opgesteld moet worden.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is geen separate procedure doorlopen en afgerond. Hierdoor kan de ontwikkeling niet worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 3, ingekomen op 3 januari 2011

De zienswijze is pro forma ingediend waarna een termijn van twee weken (17 januari 2011) is gesteld om de zienswijze ontvankelijk te kunnen verklaren.

De zienswijze is 17 januari ontvangen en daarmee ontvankelijk verklaard.

- 4. Het is reclamant duidelijk dat ervoor gekozen is conserverend te werk te gaan om de snelheid in de procedure te kunnen houden. Echter, dit kan later tot vertraging leiden van ontwikkelingen die het dorp ten goede zouden kunnen komen, maar waarvoor het bestemmingsplan alsnog aangepast dient te worden. Toelichting op deze zienswijze:*

Aan de Achtmaalseweg midden in het dorp (100m van de Buntweg) ligt nog een stukje agrarisch bestemd. Dit lijkt reclamant zeer onhandig met veranderende activiteiten of bij in- of uitbreiding. Voorbeeld aan de Griend, daar is nu een bouwplek niet of moeilijk verkoopbaar vanwege het feit dat een buur zijn recht laat gelden omtrent milieucirkels.

Het betreffende perceel is in het vigerende bestemmingsplan bestemd ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Bij het vastleggen van de plangrenzen voor de te actualiseren bestemmingsplannen, zijn agrarische bedrijven buiten de komplannen en in het (nog in ontwikkeling zijnde) bestemmingsplan Buitengebied gelegd. Zo ook onderhavig perceel. Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de "Beleidsnota Actualisering bestemmingsplannen gemeente Zundert, gericht op Woongebieden Zundert, Woongebieden Rijsbergen, Kern Achtmaal, Kern Klein Zundert en Kern Wernhout" vastgesteld, waarin tevens de ligging en de begrenzing van de verschillende bestemmingsplannen is opgenomen en vastgesteld. Het betreffende perceel is gelegen buiten het plangebied "Kern Achtmaal". Er zijn momenteel geen doorslaggevende ruimtelijke of stedenbouwkundige redenen aanwezig om de door de gemeenteraad vastgestelde plangrenzen aan te passen.

Indien in de toekomst een bepaalde ontwikkeling op bedoeld perceel gewenst is, zal hiervoor een separate planologische procedure gevoerd moeten worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. *Bestemming WGK (Witgele Kruisgebouw) is als Maatschappelijk overgenomen terwijl het al jaren niet meer bestaat. De huidige eigenaar van de grond zou er graag starterswoningen willen bouwen. Politiek voelt daar ook voor begrijpt reclamant. De zienswijze van de grondeigenaar wordt dan ook ondersteund om de bestemming te wijzigen naar wonen.*

Ten behoeve van de actualisering van de bestemmingsplannen is de "Beleidsnota Actualisering bestemmingsplannen gemeente Zundert, gericht op Woongebieden Zundert, Woongebieden Rijsbergen, Kern Achtmaal, Kern Klein Zundert en Kern Wernhout" opgesteld. In deze beleidsnota zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen voor het opstellen van de bestemmingsplannen. De beleidsnota is op 2 juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Eén van de uitgangspunten is de bestaande planologische mogelijkheden, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, met betrekking tot het gebruik van de percelen zo min mogelijk te beperken. De bestemmingsplannen, waaronder ook "Kern Achtmaal", zijn conserverend van karakter. Dat wil zeggen dat er geen nieuwe bestemmingen of functies aan de plannen worden toegevoegd en dat ontwikkelingen niet in de plannen worden opgenomen. Er is slechts sprake van het herbestemmen van reeds eerder geprojecteerde bestemmingen.

Ontwikkelingen worden alleen meegenomen als daarvoor een separate afwijkings- of bestemmingsplanprocedure is doorlopen en afgerond. Een dergelijke procedure is voor de bedoelde ontwikkeling niet doorlopen, waardoor deze niet meegenomen kan worden in onderhavig bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording onder punt 3.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. *De in ontwikkeling zijnde MFA (Multifunctionele Accommodatie) heeft de bestemming Gemengd Maatschappelijk/Wonen nodig, dit is nu uitsluitend Maatschappelijk. Dit is zeer belangrijk aangezien subsidie is toegekend mits er voor een bepaalde datum begonnen is. Dit is voor de leefbaarheid van Achtmaal een zeer belangrijk project dat niet verloren mag gaan. Daarom een dringend verzoek van reclamant de bestemming aan te passen.*

Ook hiervoor geldt dat in de "Beleidsnota Actualisering bestemmingsplannen gemeente Zundert, gericht op Woongebieden Zundert, Woongebieden Rijsbergen, Kern Achtmaal, Kern Klein Zundert en Kern Wernhout" de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen voor het opstellen van de bestemmingsplannen. Eén van de uitgangspunten is de bestaande planologische mogelijkheden, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, met betrekking tot het gebruik van de percelen zo min mogelijk te beperken. De bestemmingsplannen, waaronder ook "Kern Achtmaal", zijn conserverend van karakter. Dat wil zeggen dat er geen nieuwe

bestemmingen of functies aan de plannen worden toegevoegd en dat ontwikkelingen niet in de plannen worden opgenomen. Er is slechts sprake van het herbestemmen van reeds eerder geprojecteerde bestemmingen.

Ontwikkelingen worden alleen meegenomen als daarvoor een separate afwijkings- of bestemmingsplanprocedure is doorlopen en afgerond. Een dergelijke procedure is voor de bedoelde ontwikkeling niet doorlopen, waardoor deze niet meegenomen kan worden in onderhavig bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er wordt een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht, te weten:

- a. In de toelichting en regels zijn enkele tekstuele omissies en spelfouten geconstateerd. Deze worden ter verbetering van het plan gecorrigeerd.
- b. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft ook consequenties voor artikelen en begrippen uit de Wro. Om het bestemmingsplan te laten voldoen aan de laatste wet- en regelgeving wordt voorgesteld het bestemmingsplan tekstueel te wijzigen conform de terminologie van de Wabo.