

# Gemeente Zundert

## Bestemmingsplan Kern Klein Zundert

projectnr. 189173.00

revisie 02

juli 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

juli 2011

beschrijving revisie 02

vast te stellen

goedkeuring

ing. R.A.E. Martens Msc.

vrijgave

ing. P.F.G.M Kennes

projectnr. 189173  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
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	7
2.3	Functionele structuur	9
2.3.1	Wonen	9
2.3.2	Detailhandel en horeca	10
2.3.3	Bedrijven en kantoren	10
2.3.4	Maatschappelijke voorzieningen	10
2.3.5	Sport en recreatie	10
2.4	Verkeer en parkeren	11
2.4.1	Verkeersstructuur	11
2.4.2	Parkeren	12
2.4.3	Openbaar vervoer	12
3	Beleidskader	13
3.1	Europees- en rijksbeleid	13
3.1.1	Nota Ruimte	13
3.1.2	Nota Wonen	13
3.1.3	Nationaal Milieubeleidsplan 4	13
3.1.4	Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvedere)	14
3.1.5	Water	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening	15
3.2.2	Verordening Ruimte	16
3.2.3	Integrale Strategie Milieu	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	StructuurvisiePlus	18
3.3.2	Bestemmingsplannen	18
3.3.3	Woonvisie gemeente Zundert	18
3.3.4	Categoriseringsplan gemeente Zundert	19
3.3.5	Welstandsnota	19
3.3.6	Nota Economisch Beleid	19
3.3.7	Beleidsnota betreffende openbare inrichtingen waarin soft drugs verkocht worden	20
3.3.8	Rood licht op groen	20
3.3.9	Kadernota WMO-volksgezondheid 2008-2011	21
3.3.10	Groenbeleid	21

4	Planuitgangspunten	23
4.1	Ruimtelijke structuur	23
4.1.1	Bebouwingspatroon	23
4.1.2	Groen en waterstructuur	23
4.2	Functionele structuur	23
4.2.1	Wonen	23
4.2.2	Detailhandel	24
4.2.3	Bedrijvigheid	24
4.2.4	Horeca	24
4.2.5	Seksinrichtingen	24
4.2.6	Maatschappelijke voorzieningen	25
4.2.7	Verkeer en Parkeren	25
4.2.8	Evenementen	25
4.3	Ontstaansgeschiedenis	25
4.3.1	Archeologie	25
4.3.2	Cultuurhistorie	26
4.4	Milieu- en overige aspecten	28
4.4.1	Wegverkeerslawaaï	28
4.4.2	Bedrijvigheid	29
4.4.3	Bodem	31
4.4.4	Lucht	32
4.4.5	Water	33
4.4.6	Ecologie	35
4.4.7	Externe veiligheid	37
4.4.8	Kabels en leidingen	40
5	Juridische aspecten	41
5.1	Indeling van de regels	41
5.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	41
5.3	De regels	42
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	42
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingen	42
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	45
5.3.4	Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels	46
6	Handhaving	47
7	Economische uitvoerbaarheid	49
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8.1	Inspraak ingevolge de inspraakverordening	51
8.2	Overleg ingevolge ex artikel 3.1.1 Bro	51
	Bijlage	
	1. Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten	
	2. Inspraak- en vooroverlegrapport	
	3. 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 Klein Zundert. 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 resultaten uit de geldende bestemmingsplannen.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

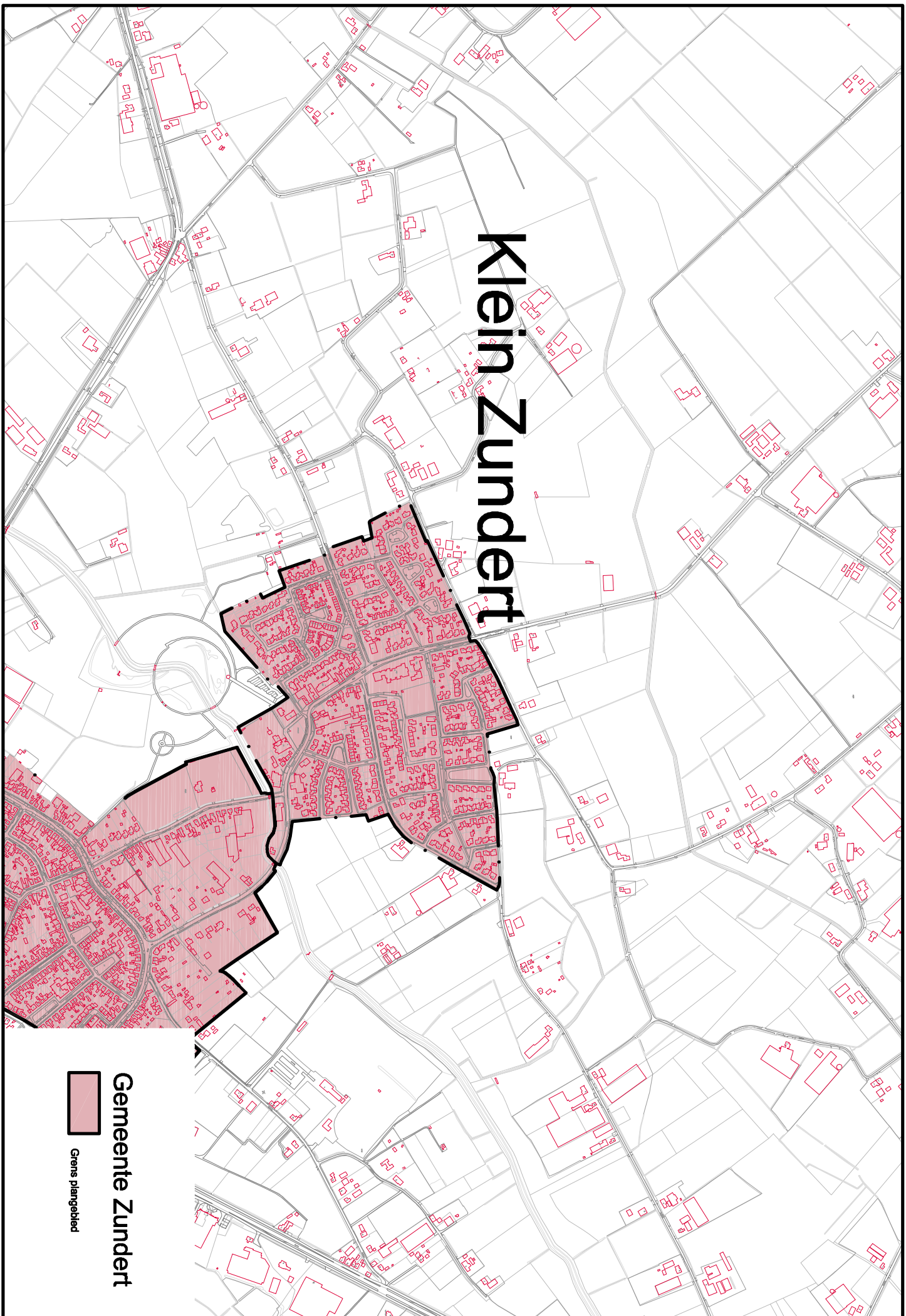
Het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van Klein Zundert. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Buitengebied. In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Daarnaast blijft een gebied buiten het bestemmingsplan. Dit is een gebied waarvoor een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen wordt. Het betreft de ontwikkeling van de locatie 't Stokperdje' aan de Klein Zundertseweg 21.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

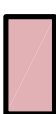
Tot het moment waarop het bestemmingsplan 'Kern Klein Zundert' in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen.

Vigerende Bestemmingsplannen kern Klein Zundert	Vaststelling	Goedkeuring
1e herziening Klein Zundert	17 december 1992	5 april 1993
Klein Zundert	16 augustus 1984	24 december 1985
Stuivezandseweg	17 mei 1977	28 juni 1978

# Klein Zundert



**Gemeente Zundert**



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 wordt omgegaan met geconstateerde strijdigheden. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8.

projectnr. 189173  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
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 Klein Zundert 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 esdorp<sup>1</sup> 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 Mark.

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 Weerij, 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.

Uit de 2e of 3e eeuw is een Romeins altaar gevonden. Maar of dit op een vaste verblijfplaats duidt, is onbekend. Het kan ook een veldkapel geweest zijn. Van na de Romeinse tijd tot aan de 12e eeuw zijn geen archeologische vondsten meer gedaan, zodat aangenomen wordt dat toen de streek onbewoond was.

De eerste keer dat van Rijsbergen wordt vernomen is in 1159. Werner van Rijsbergen schenkt dan zijn goederen te Essen aan de abdij van Tongerlo. Dit betekent dat er dan reeds een plaats van die naam moet zijn. Het patronaatsrecht had het Hof van Sombeke te Bouchout bij Lier, dat in 1223 in het bezit van de Sint Bavo-abdij te Gent kwam. Ook de oorsprong van het burgerlijk bestuur is niet bekend. Rijsbergen heeft altijd tot het Land van Breda behoord, maar was geen eigen heerlijkheid. Samen met Zundert en Klein Zundert vormde zij 'Zundert-Nassau'. Het silhouet van het dorp Rijsbergen werd gedomineerd door de middeleeuwse parochiekerk. In de 19e eeuw vonden veel ontginningen plaats. Hierdoor vond het merendeel van de bevolking arbeid in de agrarische sector. Nog in 1960 was meer dan 50% daarin werkzaam. De grensovergang Hazeldonk zorgde daarna voor veel werk, maar door het wegvallen van de grensposten in het kader van de eenwording van Europa is dit nu enigszins vervallen. In 1997 werd Rijsbergen samengevoegd met Zundert en ging Hazeldonk over naar Breda.

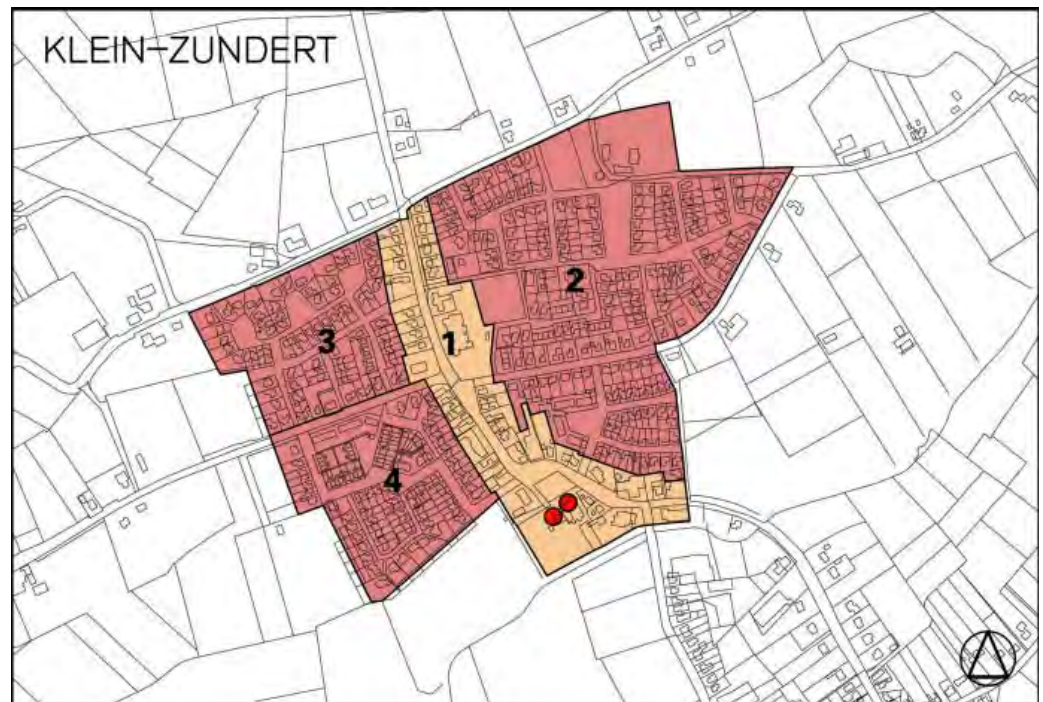
## 2.2 Ruimtelijke structuur

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 Klein Zundert in het landschap en volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur. Voor de beschrijving van Klein Zundert is aangesloten op de welstandsnota en de daarin gehanteerde gebiedsindeling.

## 2.2.1 Bebouwingsstructuur

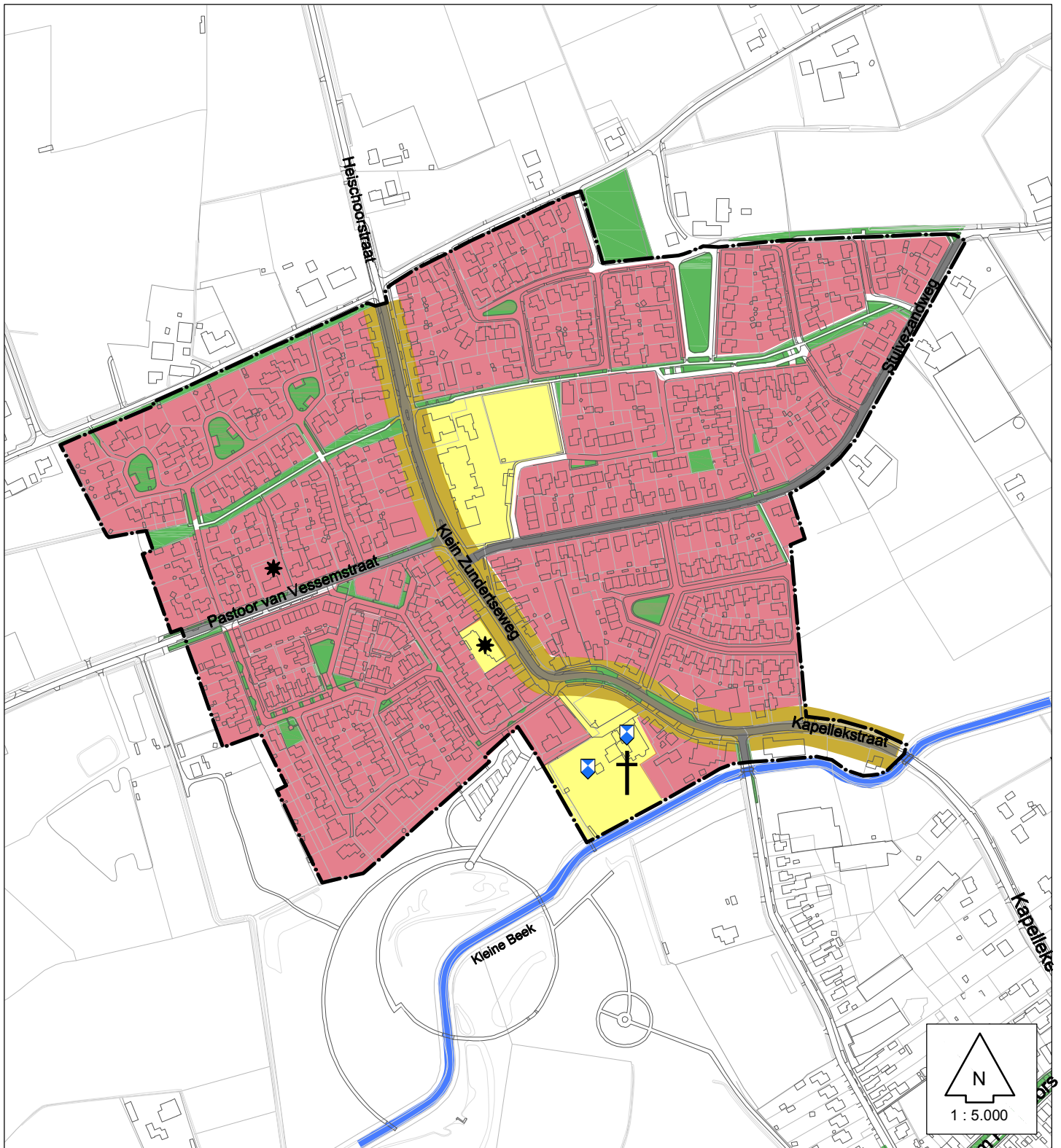
Klein Zundert is oorspronkelijk een lichte bebouwingsconcentratie langs een bebouwingslint. De laatste decennia is de kern sterk uitgebreid. Het landelijke karakter is daarbij niet verloren gegaan. Binnen de kern Klein Zundert vormen de Klein Zundertseweg, de Pastoor van Vessemstraat en Jan Koekenplein de structuurdragers.



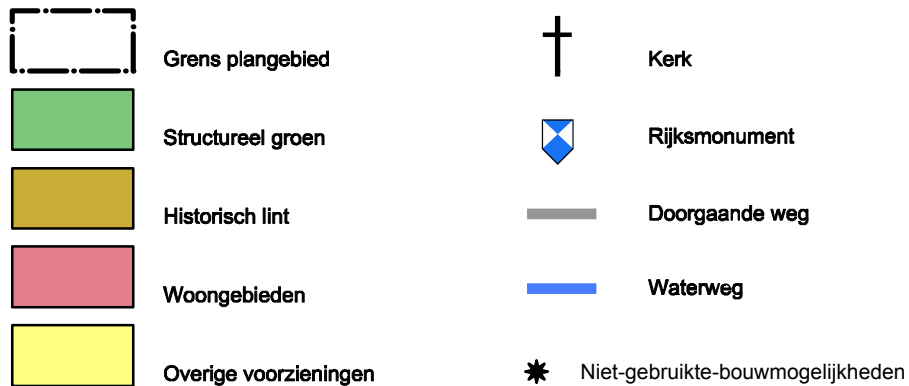
Figuur 2: overzicht onderscheiden gebieden in Klein Zundert (bron: welstandsnota Zundert)

Binnen de kern Klein Zundert zijn meerdere deelgebieden te onderscheiden, zoals te zien op figuur 2 en zoals hieronder beschreven:

- Oude dorpskern (1): de bebouwing is gelegen aan de oude weg in een bebouwingslint. De Klein Zundertseweg vormt van oorsprong de drager van de dorpsstructuur met het Jan Koekenplein als centrale plein. Vanaf midden 19<sup>e</sup> eeuw vond een uitbreiding van de kern plaats langs de Klein Zundertseweg. Percelen tussen de reeds aanwezige agrarische bebouwing zijn ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. In dit deelgebied is met name oude bebouwing in hoge dichtheid te vinden met weinig tot geen openbaar groen.
- Gemengde woonuitbreidingen (2/3/4): de gemengde dorpsuitbreidingen zijn divers van opzet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn ofwel in de bestaande landschapstructuur of de bestaande dorpsstructuur. De bebouwing wordt gekenmerkt door lage dichtheden en het groen is geconcentreerd in groene pleintjes. Het groen heeft een duidelijke aankledende functie, snipper groen is alleen aanwezig als randbeplanting bij parkeerterreinen. In het stedenbouwkundige concept is uitgegaan van erfachtige (doodlopende) straten.



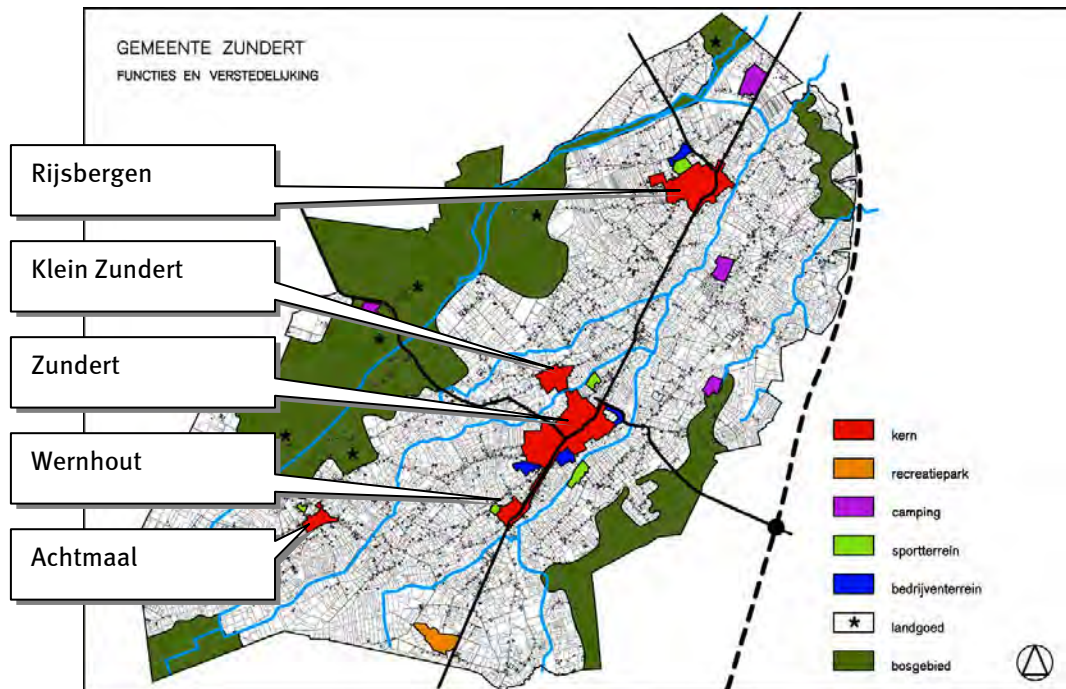
## Klein Zundert



Figuur 3  
Ruimtelijke structuur

## 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 Klein Zundert 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 Klein Zundert woonden per 17 december 2009 1413 inwoners.

#### Niet-woonfuncties

Verder is op verschillende locaties binnen het plangebied sprake van nevenfuncties binnen of naast de woonfunctie. Naast enkele aan huis verbonden beroepen zijn er kapperszaken gevestigd, pedicures, schoonheidssalons, internetbedrijven en andere beroepsmatige danwel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Deze staan in onderstaande tabel.

Kern Klein Zundert		
Adres :	Gebruik	Milieuaspecten
Den Dries 3	Wonen/ Kapsalon / Schoonheidssalon	n.v.t.
Den Dries 39-41	Wonen/ Kapsalon / Schoonheidssalon	n.v.t.
Huisakker 8	Wonen / Autorijschool	n.v.t.
Klein Zundertseweg 33	Wonen / Autorijschool	n.v.t.
Pastoor van Vessemstraat 16	Wonen / Adviesbureau	n.v.t.
Steenovenakker 9	Wonen / Bedrijf aan huis	n.v.t.
Stuivezandseweg 24	Wonen / Computerhandel	n.v.t.
Zandweide	Wonen / Pedicure	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 de Zundert de hoofdkern van de gemeente vormt. De aanwezige detailhandel en horeca in het plangebied staat in onderstaande tabel.

Kern Klein Zundert		
Adres :	Gebruik	Milieuaspecten
Klein Zundertseweg 3	Café (leegstaand)	n.v.t.
Klein Zundertseweg 17	Supermarkt	n.v.t.
Klein Zundertseweg 38	Café	n.v.t.

### 2.3.3 Bedrijven en kantoren

Binnen het plangebied zijn verschillende bedrijfsvestigingen, naast de kantoren / bedrijven die primair bestemd zijn voor wonen.

Kern Klein Zundert		
Adres:	Gebruik	Milieuaspecten
Kapellekestraat 25	Bedrijf	n.v.t.
Klein Zundertseweg 30	Bedrijf	2
Klein Zundertseweg 32	Bedrijf	3
Klein Zundertseweg 68 en 70	Bedrijf	n.v.t.

### 2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

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

Kern Klein Zundert		
Adres:	Gebruik	Milieuaspecten
Klein Zundertseweg 5	Religie	n.v.t.
Klein Zundertseweg 7	Religie	n.v.t.
Klein Zundertseweg 58	School	n.v.t.
Klein Zundertseweg 60	School	n.v.t.

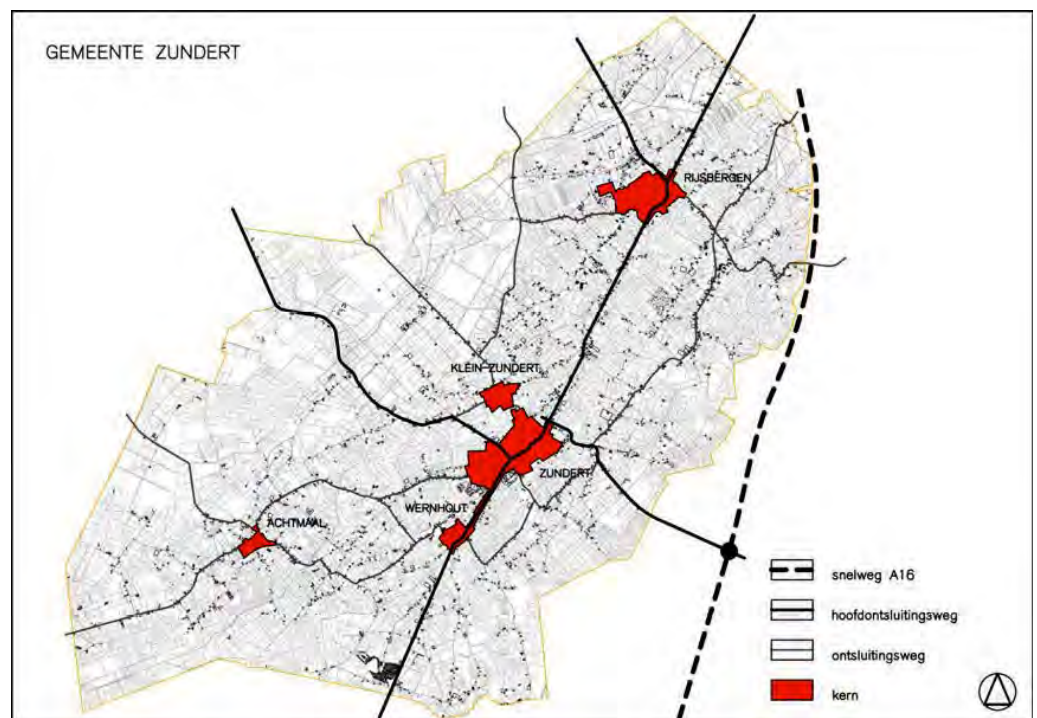
### 2.3.5 Sport en recreatie

In het plangebied zijn enkele trapveldjes en speellocaties aanwezig.

## 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 Klein Zundert

De belangrijkste dragers van de verkeersstructuur van het plangebied vormen de wegen: de Pastoor van Vessemstraat, de Klein Zundertseweg en de Kapellekestraat. In alle overige straten in de kern staat het verblijfsklimaat centraal. Erftoegangswegen die direct aansluiten op de wijkontsluitingswegen vervullen een verzamel functie binnen het gebied.

### *Randweg Zundert*

De gemeente Zundert en de provincie Noord-Brabant zijn voornemens de Randweg Zundert aan te leggen. Het zoekgebied voor de Randweg is gelegen ten noordwesten van Zundert tussen de Bredaseweg en Rucphenseweg. Het tracé zal komen te liggen tussen de kernen van Zundert en Klein Zundert.

Met de ontwikkeling van de Randweg worden twee primaire doelen nagestreefd. Enerzijds moet de Randweg de huidige verkeers- en leefbaarheidsproblematiek in de kern van Zundert oplossen. Anderzijds zal met de ontwikkeling van de Randweg de ontbrekende schakel worden gerealiseerd in de verbinding tussen de A58 en de A16, beter bekend als de N638.

Door de ligging aan de Kleine Beek zal de ontwikkeling van de Randweg worden gekoppeld aan de realisatie van de ecologische verbindingszone (EVZ) die aan de Kleine Beek is toegekend. Ten tijden van de opstelling van dit bestemmingsplan waren de plannen hiervoor nog in ontwikkeling. De inrichting van de EVZ zal conform de leidraad 'realisering ecologische verbindingszones' van de provincie Noord-Brabant en in overleg met waterschap De Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en het Brabantslandschap worden vormgegeven.

Voor de Randweg en de ecologische verbindingszone moet een nieuw, separaat bestemmingsplan opgesteld worden. In het kader van de r.o.-procedure moet eerst een m.e.r.-procedure worden doorlopen, omdat het de aanleg van een autoweg betreft.

Tijdens het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan "Kern Klein Zundert" is een start gemaakt met het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan voor de Randweg. Op dat moment werd duidelijk waar het plangebied van het bestemmingsplan voor de Randweg over het plangebied van bestemmingsplan "Kern Klein Zundert" komt te liggen. De plangrens van "Kern Klein Zundert" is vervolgens hierop aangepast, waardoor het plangebied enigszins wordt verkleind.

#### 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.



## 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 (en daarmee het plangebied) niet gelegen binnen een specifieke aanduiding.

#### 3.1.2 Nota Wonen

De Nota Wonen: Wonen in de 21<sup>e</sup> 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.

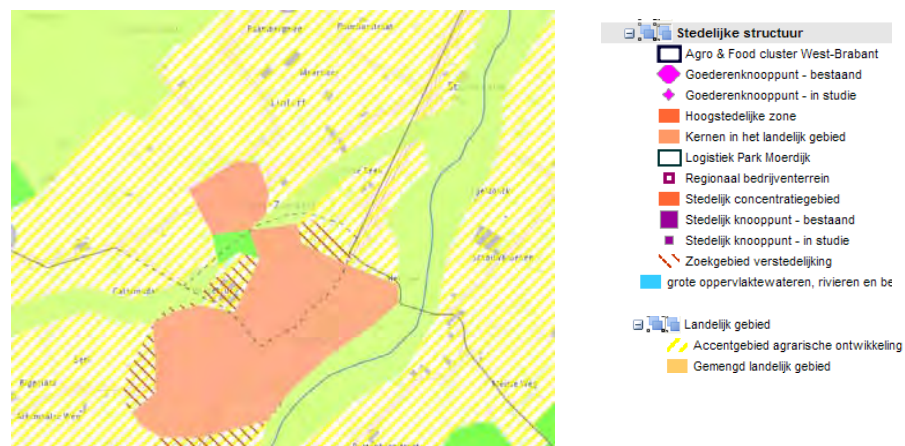
## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie Noord-Brabant heeft op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelied.

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

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



Figuur 6: Uitsnede van de structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Binnen de Structuurvisie ruimtelijke ordening is het plangebied aangewezen als 'accentgebied agrarische ontwikkeling' en als 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Binnen de zoekgebieden verstedelijking wordt extra aandacht wordt gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken. Het accentgebied agrarische ontwikkeling is aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de aanwezige agrarische bedrijven.

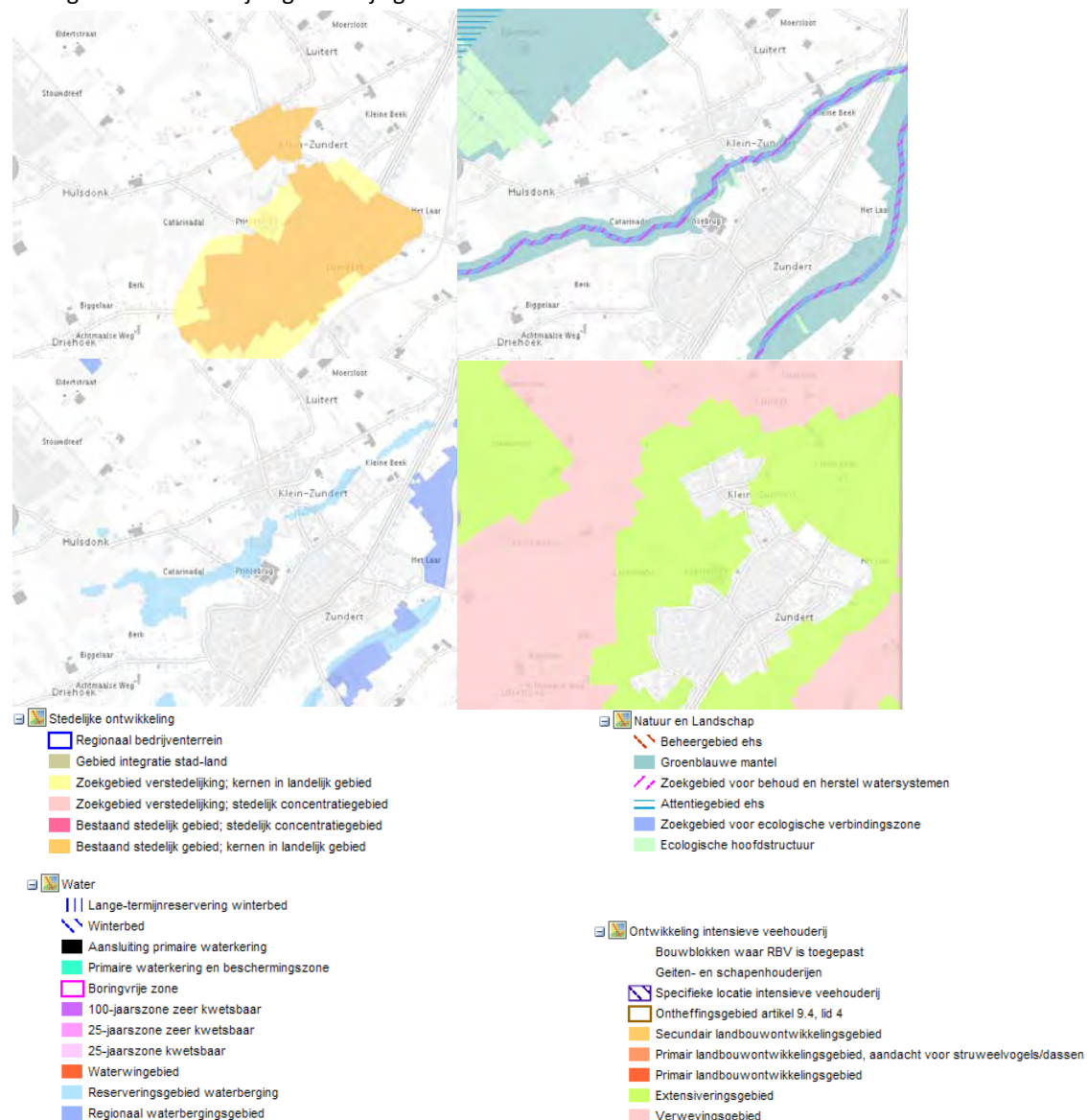
### 3.2.2 Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 in werking getreden. De onderwerpen die in de Verordening Ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

In de Verordening ruimte is het plangebied aangewezen als 'Bestaand landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking landelijk gebied'.



Figuur 7: Kaarten uit verordening ruimte (bron: Provincie Noord-Brabant)

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt in het nieuw provinciaal beleid het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar 'bestaand stedelijk gebied' door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen. In figuur 7 is een uitsnede uit de relevante kaartlaag behorend bij de Verordening ruimte opgenomen. Het beekdal is aangegeven als zoekgebied voor een ecologische verbindingzone, groenblauwe mantel. Verder is het beekdal van de Kleine Beek aangeduid als reserveringsgebied voor waterberging. Het gebied geldt als extensiveringsgebied in het kader van het beleid rondom de intensieve veehouderij.

### 3.2.3 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 zorgvoorwonen),<sup>2</sup> projectontwikkelaars, zorginstellingen én natuurlijk de bewoners. De gemeente neemt een sterke regierol en gebruikt de woonvisie daarbij als onderlegger.

### 3.3.4 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.

### 3.3.5 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.

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 planindienaar 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.

### 3.3.6 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.

---

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

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 de lokale bevolking om kwaliteit vraagt. 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.

### 3.3.7 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.

### 3.3.8 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.



### 3.3.9 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 actiepunt 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.

### 3.3.10 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.

projectnr. 189173  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
Gemeente Zundert



## 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 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.

### 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 mogelijk gemaakt.

#### 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. Er zijn in het plangebied echter geen mogelijkheden tot horecavestiging. 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 Verkeer en Parkeren

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Voor wat betreft verkeer is de bestaande verkeersstructuur als zodanig bestemd in voorliggend bestemmingsplan. Ook woonerven en erftoegangswegen krijgen deze bestemming. 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.

#### 4.2.8 Evenementen

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 bestemming 'Verkeer' en 'Groen'.

### 4.3 Ontstaansgeschiedenis

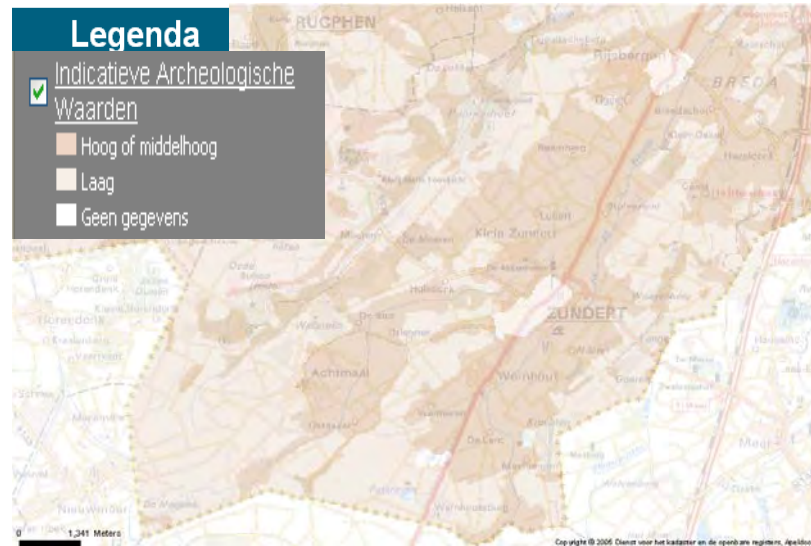
#### 4.3.1 Archeologie

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 in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.

De kern Klein Zundert heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart in zijn geheel een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden zelfs alleen een Hoge Archeologische Trefkans.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in deze gebieden te beschermen voor de hele kern is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen (met uitzondering van een enkele zone waar reeds het hele archeologische monumentenzorg traject is doorlopen en afgerond).



Figuur 8: archeologische verwachting gemeente Zundert

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.

Voor de kern geldt het volgende: voor ontwikkelingen/ plangebieden van meer dan 100 m<sup>2</sup>, dient een archeologisch vooronderzoek 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 en een inventariserend veldonderzoek verkennende fase middels boringen conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Het doel is om de verwachting nader te specificeren en archeologisch gezien kansarme of kansrijke zones vast te stellen. Op grond van resultaten uit dat onderzoek wordt bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

#### 4.3.2 Cultuurhistorie

##### Monumenten

Binnen het plangebied zijn twee rijksmonumenten aanwezig die door de Monumentenwet bescherming genieten. Het gaat om de volgende monumenten:

Kern Klein Zundert		
Adres:	Beschrijving	Monument Nr.
Klein Zundertseweg 5 en 7	Pastorie en R.K. Kerk	519316

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.

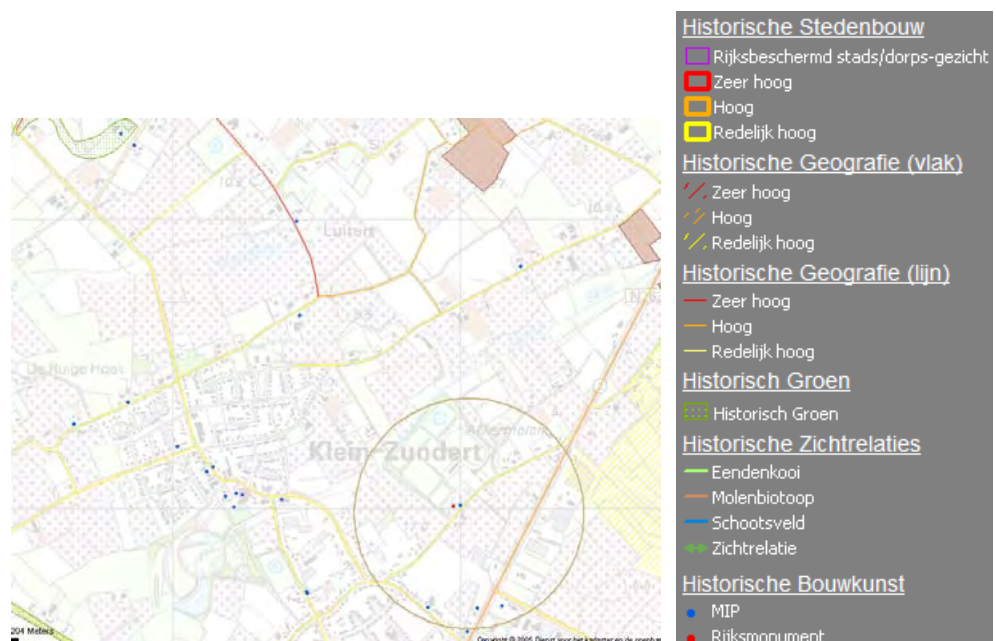


Daarnaast zijn gemeentebreed circa 100 panden in de voorselectie opgenomen om mogelijk aangewezen te worden als gemeentelijk monument. De eerste 25 gemeentelijke monumenten zijn in het voorjaar van 2009 definitief aangewezen en op de verbeelding aangegeven. De overige panden in de voorselectie genieten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

#### Molenbiotoop

Zoals te zien is op figuur 9 ligt nabij de kern Klein Zundert aan de Akkermolenweg 13 een molen: de Akkermolen. Vanwege het zicht op de molen en om de windvang te garanderen is rondom elke molen een molenbiotoop ingesteld van 400 meter. Deze molenbiotoop is echter buiten het plangebied gelegen.



Figuur 9: 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 geluidniveaus 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 bedrijvenlijst<sup>3</sup> 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.

---

3. Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009

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 een toelichting opgenomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. 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.

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). Categorie 1- en 2-bedrijven kunnen in gemengd gebied, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, worden toegelaten naast en tussen woningen.

#### 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 1 en 2 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 1. 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, 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 plangebied 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 bouwvergunning (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 stikstofdioxiden, 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 ( $=1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). 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 25 februari 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 7 april 2010 heeft het waterschap schriftelijk aangegeven dat langs de Kleine Beek rekening gehouden dient te worden met een obstakelvrije zone van 4 meter en een bebouwingsvrije zone van 5 meter. Deze opmerking is in het plan verwerkt door langs de Kleine Beek de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie op te nemen. Het waterschap heeft tevens aangegeven dat zij ten aanzien van het plan verder geen opmerkingen hebben omtrent de waterhuishoudkundige situatie en zij daarom positief adviseren in het kader van de watertoets.

##### Onderzoek

Het plangebied betreft de kern Klein Zundert. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd. Belangrijke waterloop en tevens ecologische verbindingzone ten zuidoosten buiten het plangebied is de Kleine Beek. De waterloop is in beheer van waterschap Brabantse Delta. Binnen de grenzen van het plangebied ligt op 1 locatie beschermd gebied.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> wordt er retentie geëist.



Figuur 10: Beschermd gebieden waterschap Brabantse Delta rondom Klein Zundert.

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 ruimte vraag 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 bron aanpak 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. Naar aanleiding daarvan is langs de Kleine Beek de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' opgenomen. Op 7 april 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 bebouwde kom vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en parken. 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 bebouwd gebied 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 11).

#### 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 11: Overzicht EHS gemeente Zundert (Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>)



#### Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van 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 onafgebroken<sup>4</sup>) 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. 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:

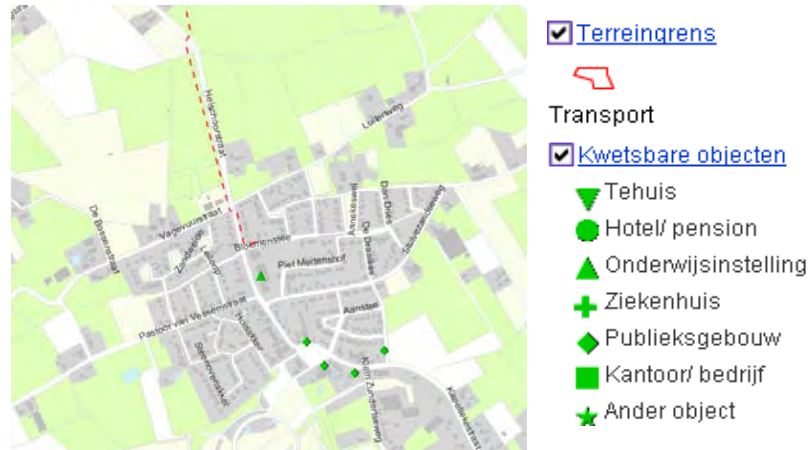
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

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).

---

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

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 plangebied afgebeeld.



Figuur 12: Risicokaart Zundert (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 gemeentelijke wegen plaatsvindt 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.

Vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

In het plangebied is sprake van een aardgastransportleiding met bijbehorende zakelijke rechtstroom. De aardgasleiding van de Gasunie (leidingnummer: Z-527-10-KR-010), ligt hoofdzakelijk onder de Klein Zundertseweg, zie hiervoor paragraaf 4.4.8. De aardgasleiding heeft een diameter van 6", met een ontwerpdruk van 40 bar. De gasleiding loopt naar het gasontvangststation (GOS), Klein Zundertseweg 68 in Klein Zundert. De aardgasleiding alsmede de belemmeringenstrook van 8 meter liggen in gronden die bestemd zijn voor verkeersdoeleinden. De aardgasleiding, evenals de belemmeringenstrook zijn op de verbeelding weergegeven.

Doordat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan, is er geen toename van de woningdichtheden, geen sprake van het vestigen van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in deze ontwikkelingen, kan een verdere verantwoording van het groepsrisico externe veiligheid achterwege blijven. Deze aardgasleiding is ook reeds aanwezig en betreft een bestaande situatie. In het kader van de externe veiligheid buisleidingen en de herbesteding in het bestemmingsplan kern Klein Zundert, is er informatie gevraagd over deze aardgasleiding bij de Gasunie. Op 1 april 2010 is hierover een brief ontvangen. In deze brief is aangegeven dat:

- er geen PR-contour betreffende de aardgasleiding aanwezig is binnen het plangebied;
- de diameter van de aardgasleiding: 6" (15,4 cm) bedraagt;
- de ontwerpdruk 40 bar bedraagt;
- belemmeringenstrook bedraagt 2x4 meter bedraagt;
- de 1% letaliteitgrens op 70 meter uit de aardgasleiding ligt;
- de 100% letaliteitgrens op 50 meter uit de aardgasleiding ligt.

Plaatsgebonden risico:

De voorliggende aardgasleiding heeft geen PRcontour (PR= 0 meter). Dit heeft tot gevolg dat er geen sprake is of kan zijn van een saneringsituatie.

Verantwoording groepsrisico:

Het voorliggend bestemmingsplan kern Klein Zundert, geldt als een conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat er geen nieuwe bestemmingen of nieuwe functies aan dit bestemmingsplan worden toegevoegd. Het bestemmingsplan betreft uitsluitend de herbesteding van reeds eerder geprojecteerde bestemmingen. Bij het nemen van conserverende besluiten is blijkens de toelichting van de nota van toelichting bij het Bevi sprake van een nieuwe situatie, ook al wordt een feitelijk reeds bestaande situatie opnieuw vastgelegd in een bestemmingsplan.

Advies Regionale Brandweer:

Ingeval van transport dient alleen bij toename van het groepsrisico advies te worden gevraagd aan de Regionale Brandweer. Omdat er geen sprake is van toename van het groepsrisico, kan deze advisering achterwege blijven.

#### *Spoorwegen*

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

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

#### 4.4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied is sprake van een aardgastransportleiding met bijbehorende zakelijke rechtstrook. Deze leiding ligt hoofdzakelijk onder de Klein Zundertseweg. Middels voorliggend bestemmingsplan is deze leiding planologisch vastgelegd evenals bijbehorende zakelijke rechtszone.

## 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 bouwregels.

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 een omgevingsvergunning.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

#### Artikel 3 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. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage' een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven. Dit maximale bebouwingspercentage betreft het gehele bouwperceel waarbij buiten het bouwvlak niet mag worden gebouwd.

#### Artikel 4 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is bedoeld voor dienstverlening, kantoren, wonen op de verdieping en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verharding. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is detailhandel, wonen op de begane grond en horeca tot en met categorie 4 toegestaan.

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. 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 5 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. Binnen de bestemming groen zijn speelvoorzieningen toegestaan. Parkeren is binnen deze bestemming niet toegestaan.

#### Artikel 6 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 'maximum bebouwingspercentage' een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven.

#### Artikel 7 Tuin

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

#### Artikel 8 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk 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 9 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. Binnen deze bestemming zijn mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven. In de bijlage van de regels is aangegeven voor welke gronden dit gebruik direct is toegestaan. Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken worden de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met 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 aaneengesloten 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 toewijzing 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 m<sup>2</sup>.



De maximale goothoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen is de hoogte van de 1<sup>e</sup> 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 10 Leiding- Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aardgastransportleiding en de beschermingszone van de leiding. De ligging van de aardgastransportleiding is aangegeven middels de aanduiding 'hartlijn leiding – gas'. Deze leiding ligt hoofdzakelijk onder de Klein Zundertseweg. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan ten dienste van de bedoelde leiding. Daarnaast is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren. Pas na een positief advies van de leidingbeheerder kan de omgevingsvergunning verleend worden.

#### Artikel 11 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.

#### Artikel 12 Waterstaat - waterstaatkundige functie

De bestemming 'Waterstaat - waterstaatkundige functie' is gehanteerd voor een gedeelte van het plangebied nabij de Kleine Beek. Deze zone is bedoeld voor bescherming en onderhoud van de Kleine Beek. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan nadat toestemming is verkregen van het waterschap.

### 5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

#### Artikel 13 Anti-dubbelregel

Het artikel 'Anti-dubbelregel' 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 afwijkingsmogelijkheden 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 Klein Zundert" 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 Klein Zundert" 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  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
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  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
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 Klein Zundert' 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 Klein Zundert' tijdens een inloopavond toegelicht. Van de gevoerde inspraakprocedure 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 Klein Zundert' 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  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
Gemeente Zundert





## Bijlage 1 Toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

projectnr. 189173  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
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  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
Gemeente Zundert



## Bijlage 2    Inspraak- en vooroverlegrapport

projectnr. 189173  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
Gemeente Zundert



## **Inspraak- en vooroverlegrapport voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Klein Zundert'**

De gemeente Zundert is bezig om haar grondgebied te voorzien van een actuele juridische planologische regeling. Het bestemmingsplan "Kern Klein Zundert" 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 Klein Zundert" bestaat uit de kom van Klein Zundert. De begrenzing is afgestemd op de grenzen van de in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Woongebieden Zundert".

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 25 februari 2010 tot en met 7 april 2010. Op 10 maart 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 Bro toegezonden aan de diverse instanties als de provincie Noord-Brabant en de VROM-inspectie.

Tijdens de inspraakperiode is 1 schriftelijke reactie ingediend. Het onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport bevat zowel de gemeentelijke reactie op de inspraakreacties (paragraaf 1.1) als 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 Inspraakreactie**

#### I. Inspreker 1

Inspreker heeft de volgende opmerking ingediend per brief van 11 maart 2010.

In de vergadering van burgemeester en wethouders van 7 juni 1995 is besloten de bestemming van bouwkevel nummer 8 (in bestemmingsplan fase H Klein Zundert) te wijzigen in de bestemming openbaar groen, mede vanwege het feit dat er slechts een zeer geringe hoeveelheid groen in fase H aanwezig was. Eveneens is bericht dat te zijner tijd het besluit, door middel van een herziening van de huidige bestemming, formeel wordt bekrachtigd door de gemeenteraad van Zundert. Het verzoek om het kavel dan ook te bestemmen als zijnde Groen, zodat voldaan kan worden aan het collegebesluit van 7 juni 1995.

#### *Gemeentelijke reactie*

Eén van de doelen van de actualisering van bestemmingsplannen is om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. In de "Beleidsnota Actualisering bestemmingsplannen gemeente Zundert, gericht op Woongebieden Zundert, Woongebieden Rijsbergen, Kern Achtmaal, Kern Klein Zundert en Kern Wernhout" die op 2 juli 2009 door de gemeenteraad van Zundert is vastgesteld, is een van de uitgangspunten dat het zeker niet de bedoeling is deze bouw- en gebruiksmogelijkheden te beperken.

Echter, voor onderhavig perceel gelegen op de hoek Burgemeester Kievitslaan – Steenovenakker is in het verleden een collegebesluit genomen om de daar geldende bestemming te wijzigen in openbaar groen. Het besluit is weliswaar op 7 juni 1995 genomen, maar er is tussentijds geen beleid vastgesteld dat reden geeft niet alsnog aan dit collegebesluit gehoor te geven. Daarnaast is het bestemmen van het betreffende perceel als 'Groen' vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet ongewenst.

#### *Conclusie*

Er wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van inspreker.

## 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
- Gasunie
- GHOR

### I. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 26 maart 2010 een vooroverlegreactie gegeven.

De provincie heeft zich in haar reactie beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

Op één aspect voldoet het voorontwerpbestemmingsplan niet aan de verwachtingen van de Provincie.

#### **Thema Infrastructuur**

Door de provincie wordt in samenspraak met de gemeente gewerkt aan de voorbereidingen voor de realisatie van een rondweg aan de noordzijde van Zundert. Alle (MER-)varianten van deze nieuwe provinciale weg zijn tussen de kernen Zundert en Klein Zundert gesitueerd, waarbij in de directe nabijheid van de kruising van de Kapellekestraat en de Kleine Beek een aansluiting op de huidige infrastructuur is geprojecteerd. Vanwege deze aansluiting is een groot ruimtebeslag benodigd voor de aanleg van nieuwe infrastructuur en de realisatie van de EVZ (ecologische verbindingzone) ter plaatse.

In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat vigerende bestemmingen uit de geldende bestemmingsplannen als uitgangspunt zijn genomen bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Uit bestudering van het geldende bestemmingsplan (1<sup>ste</sup> herziening Klein Zundert, 1993) wordt geconcludeerd op basis van de plankaart en planvoorschriften dat ter plaatse van de nutsvoorziening ten zuiden van het plan er sprake is van de bestemming "Nutsdoeleinden" en dat zodoende het gebruik voor bedrijfsdoeleinden niet is toegestaan. Er is dan ook geen sprake in de huidige situatie van een bedrijfsbestemming.

Het bestemmen als bedrijfsgronden in het nieuwe bestemmingsplan betekent een verruiming van de mogelijkheden en wordt gezien als nieuwvestiging. Gezien de realisatie van de randweg en EVZ en de mogelijke 'verlegging' van de beek ter plaatse is een dergelijke verruiming van de mogelijkheden ongewenst en strijdig met de provinciale belangen.

Gevraagd wordt of de 'punt' ten zuidoosten van Klein Zundert aan de Kapellekestraat buiten het plangebieden te laten.

De directie is van mening dat met het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Klein Zundert" de provinciale belangen in het algemeen op een goede wijze zijn gewaarborgd, met uitzondering van de genoemde strijdigheid met het provinciaal belang

#### *Gemeentelijke reactie*

#### **Thema Infrastructuur**

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Vigerende bestemmingen worden opnieuw in het plan opgenomen, maar dan conform nieuwe wet- en regelgeving. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit bij genoemde percelen toegepast, omdat destijds het tracé van de randweg nog niet concreet was.

Echter, het tracé en het plangebied van de randweg zijn inmiddels bekend. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt momenteel een bestemmingsplan opgesteld en zal een separate procedure doorlopen worden.

Bestemmingsplan "Kern Klein Zundert" grenst gedeeltelijk aan de ontwikkeling van de randweg. Een wijziging van de plangrens van "Kern Klein Zundert" is dan ook wenselijk en wordt op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangepast.



### *Conclusie*

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

## 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

Het Waterschap geeft aan dat op de grens van het plangebied, ten zuiden van de kern Klein Zundert, een leggerwaterloop is gelegen (Kleine Beek). Er dient rekening gehouden te worden met een obstakelvrije zone van 4 meter en een bebouwingsvrije zone van 5 meter langs deze waterloop.

### *Gemeentelijke reactie*

De opmerking van het Waterschap worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

## IV. Gasunie

1. De Gasunie geeft aan dat in het gebied waarop het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Klein Zundert" betrekking heeft een regionale aardgastransportleiding, alsmede een gasontvangstation (GOS) is gelegen. De ligging van de aardgastransportleiding dient op de verbeelding weergegeven te worden.
2. Het voorstel wordt gedaan om in artikel 1 'Begrippen' van de regels onder 'nutsvoorziening' de term "gasreducerstation" te vervangen door "gasontvangstation", aangezien zich in het plangebied alleen een GOS bevindt.
3. De Gasunie doet het voorstel om het aangeleverde advies op het gebied van externe veiligheid, gebaseerd op het toekomstige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan.

### *Gemeentelijke reactie*

Ad 1: De ligging van de aardgastransportleiding wordt opgenomen op de verbeelding conform de door Gasunie aangeleverde gegevens;

Ad 2: De term 'gasontvangstation' wordt opgenomen in artikel 1.71 van het bestemmingsplan;

Ad 3: De paragraaf 'externe veiligheid' in de toelichting van het bestemmingsplan wordt, mede gelet op het advies van de Gasunie, aangepast.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

## V. GHOR

De volgende algemene opmerkingen worden door de GHOR gemaakt.

1. Goede entrees van flats en andere wooncomplexen voor ambulancediensten en andere gezondheidszorgwerkers;
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 10 maart 2010 heeft gemeente Zundert een inloopavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Klein Zundert". 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. Op één locatie binnen het plangebied is een ontwikkeling in voorbereiding. Het betreft de ontwikkeling van de locatie "t Stokperdje" aan de Klein Zundertseweg 21. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen, waardoor deze locatie buiten voorliggend bestemmingsplan gelaten wordt ("witte vlek"). In de toelichting wordt hierover een passage opgenomen.
3. Bij een aantal percelen zijn abusievelijk geen maatvoerings- of (specifieke) bouwaanduidingen aangegeven. Daarnaast is bij een aantal percelen de vigerende planologische situatie niet geheel juist weergegeven. Dit wordt bij het ontwerpbestemmingsplan alsnog op de verbeelding aangepast.
4. In de toelichting wordt verduidelijkt hoe de verschillende woningcategorieën toegepast moeten worden, waarbij tevens wordt ingegaan op begrenzing van de woon- en tuinbestemming. Daarnaast wordt de paragraaf over externe veiligheid aangepast, waarbij nader wordt ingegaan op het groepsrisico. Verder wordt paragraaf 3.2 Provinciaal beleid aangepast naar de huidige stand van zaken van het provinciaal beleid.
5. 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.
6. De aanduiding 'wonen' binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is niet opgenomen in de regels. Dit wordt aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
7. Met betrekking tot de regels worden daarnaast de volgende ambtelijke wijzigingen voorgesteld:
  - a. De definitie van 'zakelijke dienstverlening' als opgenomen in artikel 1.96 blijkt bij nader inzien te beperkend te zijn. Daarom wordt voorgesteld dit artikel uit de regels te verwijderen. De definitie van 'dienstverlening' als opgenomen in artikel 1.43 wordt aangepast, waarbij verwezen wordt naar dienstverlenende bedrijven en instellingen en maatschappelijke dienstverlening;
  - b. In de definitie van 'kantoor' als opgenomen in artikel 1.61 wordt onderscheid gemaakt in kantoor met en zonder baliefunctie. Dit onderscheid heeft bij nader inzien geen toegevoegde waarde, zodat dit uit het artikel verwijderd wordt.
8. Ter verbetering van het plan worden enkele tekstuele omissies en spelfouten gecorrigeerd en wordt de redactie van de regels op een aantal punten aangepast.
9. 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 het ontwerpbestemmingsplan tekstueel gewijzigd conform de terminologie van de Wabo.

projectnr. 189173  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
Gemeente Zundert



projectnr. 189173  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
Gemeente Zundert



## Bijlage 3    Zienswijzenverslag

projectnr. 189173  
juli 2011

Bestemmingsplan Kern Klein Zundert  
Gemeente Zundert



# Zienswijzenverslag

Behorende bij het bestemmingsplan  
"Kern Klein Zundert"





## **1. Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Klein Zundert' heeft van 24 februari 2011 tot en met 6 april 2011 ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

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

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, mondelinge zienswijze ingekomen op 1 april 2011

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

1. *De goot- en nokhoogte die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen voor de woningen aan de Aanstee zijn respectievelijk 6 en 9 meter. De daadwerkelijke bouwhoogte van de woningen ligt echter lager, namelijk respectievelijk 3,5 en 6,5 meter. Dit heeft een stedenbouwkundige waarde, gelet op de geleidelijke overgang van bebouwde kom naar het buitengebied. Gevraagd wordt om de bestaande goot- en nokhoogte van de woningen aan de Aanstee te respecteren en dan ook volgens de bestaande situatie vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan.*

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. Een ander uitgangspunten van de actualisering is om te komen tot eenduidige en uniforme bestemmingsplanregels.

In het vigerende bestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening Klein-Zundert" is voor bedoelde woningen een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter. Gezien bovenstaande uitgangspunten is deze maatvoering, met daaraan gekoppeld een standaard nokhoogte van 9 meter, overgenomen in het bestemmingsplan "Kern Klein Zundert". Er zijn geen doorslaggevende redenen om hiervan af te wijken.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. *Wanneer ingelogd wordt op de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is er een soort van 'stersymbool' waar te nemen langs het fietspad van de Aanstee, tegen de rand van het buitengebied aan, wat verwijst naar een object. Volgens reclamant is dit een fout. Gevraagd wordt wat dit betekent en wat dit eventueel mogelijk maakt.*

Om deze zienswijze te beantwoorden is de betreffende website bekeken. Het bedoelde 'stersymbool' is echter niet (meer) zichtbaar, waardoor de betekenis niet te achterhalen is. Waarschijnlijk heeft het symbool in de ondergrond gestaan die door de website gebruikt wordt.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. *Het bedrijf gelegen aan de Klein Zundertseweg 32 is volgens pagina 10 van de toelichting een bedrijf met categorie 3. Echter, volgens de planregels zijn alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan. De vraag is hoe wordt hiermee omgegaan met onder andere de afstand van het bedrijf ten opzichte van de woningen en wat staat hierover opgenomen in de milieuvergunning, Het lijkt er namelijk op dat deze afstanden te kort zijn gelet op de milieucategorie.*

Zoals onder punt 1 reeds aangegeven is één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan de bestaande planologische mogelijkheden, zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, met betrekking tot het gebruik van de percelen zo min mogelijk te beperken. In het geldende bestemmingsplan "Klein-Zundert" is onderhavig perceel bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden I', waarbinnen bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Deze categorieën zijn derhalve ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

De in de toelichting genoemde milieucategorie 3 is afgeleid uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het betreft een handreiking met richtafstanden voor een scala aan bedrijfsactiviteiten. Voor onderhavige situatie wordt de maatvoerende richtafstand in de betreffende milieucategorie gevormd door het aspect 'geluid'. Het bedrijf is aan te merken als dienstverlenend bedrijf ten behoeve van de landbouw, voorkomend in milieucategorie 3.1, waarbij in principe een richtafstand van 50 meter ten opzichte van omliggende woningen geldt. In het kader van de milieuvergunning is de huidige afstand van het bedrijf tot de omliggende woningen evenwel maatgevend. Ongeacht of in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een andere (richt)afstand wordt genoemd. De werkelijke afstand is kleiner dan de genoemde richtafstand van 50 meter, maar uit milieucontroles blijkt niet dat de geluidsnormen worden overschreden. Ook wordt het stellen van nadere eisen in de milieuvergunning niet noodzakelijk geacht. Daarnaast zijn ons met betrekking tot geluid geen klachten bekend. Bij het bedrijf worden periodiek controles uitgevoerd op naleving van de milieuvoorschriften. Indien de voorschriften niet worden nageleefd, wordt hiertegen opgetreden.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. *De afstand van de kavels, die aan het fietspad langs de Aanstee en het buitengebied gelegen zijn, tot aan de plangrens lijkt ongeveer 5 meter te zijn. Dit betekent dat waar onder andere het fietspad gelegen is een verkeersbestemming krijgt met een breedte van 5 meter. De werkelijke situatie is dat dit niet breder is dan 4 meter. Dit is van belang, aangezien het niet wenselijk wordt geacht dat het fietspad in de toekomst als ontsluiting voor autoverkeer kan gaan dienen. Gevraagd wordt om in deze situatie een juiste maatvoering toe te passen.*

Als ondergrond voor de verbeelding (kaart) wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland (norm-GBKN) en de kadastrale kaart. De norm-GBKN geeft de topografische kenmerken van het plangebied weer (bebouwing, wegen, waterlopen etc.). Het bedoelde fietspad met naastliggend trottoir is bestemd als Verkeer, waarbij gebruik is gemaakt van de grenzen van de norm-GBKN. Uit kadastrale gegevens blijkt dat de breedte van het betreffende kadastrale perceel 4,5 meter bedraagt. Dit is ook de maat die op de plankaart van het vigerende

bestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening Klein-Zundert" is aangegeven. De "oude" bestemming is ons inziens juist overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. *Het vermoeden bestaat dat de woningen aan de Aanstee worden beperkt in de bouwmogelijkheden voor de voorgevel van de woning. Volgens de nieuwe planregels mag er geen bebouwing worden opgericht in de bestemming 'Tuin', waar voorheen een carport mogelijk was. Dit wijkt af van het principe dat bewoners hun bestaande rechten niet verliezen*

Een carport die niet voorzien is van wanden kan worden aangemerkt als bouwwerk, geen gebouw zijnde. In de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening Klein-Zundert" is opgenomen dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 meter bedraagt, met dien verstande dat, voor zover deze bouwwerken worden gebouwd voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan, de hoogte ten hoogste 1 meter bedraagt. Door dit voorschrift is het niet zonder meer mogelijk voor de voorgevel van de woning een carport op te richten. Het vigerende bestemmingsplan voorziet echter wel in een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, waardoor het mogelijk wordt een carport voor de voorgevel van de woning te bouwen.

Momenteel komen in de verschillende vigerende bestemmingsplannen diverse ontheffingsregels voor die niet met elkaar overeenstemmen. Zo komt bovenstaande afwijkingsregeling niet in alle geldende bestemmingsplannen voor. Daarnaast is het bouwen vóór de voorgevel van een woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt (meestal) niet gewenst.

Eén van de uitgangspunten van de actualisering is om te komen tot eenduidige en uniforme bestemmingsplanregels. Omdat het vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet gewenst is dat in de gehele gemeente Zundert carports gebouwd kunnen worden in de voortuin, is de afwijkingsmogelijkheid niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. *Gevraagd wordt hoe er wordt omgegaan met de bestemming voor de Kapellekestraat en directe omgeving, wanneer de bestemmingsplan 'Randweg Zundert' niet doorgaat om welke reden dan ook. Een deel hiervan is namelijk nu uit het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Klein Zundert' gehaald en opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Randweg Zundert'.*

De plangrenzen van de bestemmingsplannen "Randweg Zundert" en "Kern Klein Zundert" zijn op elkaar afgestemd, omdat op die manier voorkomen wordt dat het ene plan het andere frustreert. Indien om welke reden dan ook bestemmingsplan "Randweg Zundert" niet doorgaat, zal op dat moment bezien worden hoe de betreffende gronden bestemd moeten worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

7. *Reclamant vraagt zich af hoe met de nieuwe bestemmingsplanregels wordt omgegaan, indien er herbouw moet plaatsvinden na bijvoorbeeld een woningbrand. Mag dan exact hetzelfde worden teruggebouwd?*

In artikel 18 zijn de regels met betrekking tot het overgangsrecht opgenomen. In artikel 18.1, lid b is bepaald dat een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en afwijkt van dat bestemmingsplan, na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel mag worden vernieuwd of veranderd. De aanvraag van de omgevingsvergunning voor het (her)bouwen moet wel worden ingediend binnen twee jaar nadat het gebouw teniet is gegaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Reclamant 2, zienswijze ingekomen op 5 april 2011**

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

8. *De woonlocatie van reclamant, Stuivezandseweg 30A waarop de Tweede partiële herziening Klein Zundert is vastgesteld, dient opgenomen te worden in het bestemmingsplan Kern Klein Zundert conform de bij de zienswijze gevoegde bijlage.*

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen heeft de gemeenteraad op 2 juli 2009 de "Beleidsnota Actualisering bestemmingsplannen gemeente Zundert, gericht op Woongebieden Zundert, Woongebieden Rijsbergen, Kern Achtmaal, Kern Klein Zundert en Kern Wernhout" vastgesteld. In deze beleidsnota is de ligging en begrenzing van de verschillende bestemmingsplannen opgenomen en vastgesteld. Het perceel van inspreker is gelegen buiten het plangebied "Kern Klein Zundert", maar binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Zundert".

Er zijn geen doorslaggevende ruimtelijke of stedenbouwkundige redenen aanwezig om de door de gemeenteraad vastgestelde plangrenzen aan te passen.

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 wordt paragraaf 3.2 Provinciaal beleid aangepast naar de huidige stand van zaken van het provinciaal beleid.
- b. Onherroepelijke gemeentelijke monumenten worden op de verbeelding aangeduid, waarnaar in de betreffende bestemming wordt verwezen.
- c. In artikel 11 van de regels wordt op advies van de Regioarcheoloog een sloopregeling opgenomen, zodat voorkomen kan worden dat bij het slopen van bouwwerken, die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 0,4 m onder maaiveld, archeologische waarden worden aangetast.
- d. In de toelichting en regels zijn enkele tekstuele omissies en spelfouten geconstateerd. Deze worden ter verbetering van het plan en in het kader van de uniformiteit van de regels gecorrigeerd.