

## **BESTEMMINGSPLAN 'WEERREYS PARK'**

### **GEMEENTE ZUNDERT**

---

Opdrachtgever:        Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed XL BV

Werknummer:         S/15.001.00

IMRO:                 NL.IMRO.0879.BPweerreyspark-VS01

Datum:                12 april 2016

---



## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>ALGEMEEN</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
<b>2.</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>	<b>8</b>
3.1	Planbeschrijving	8
3.2	Verkeer en Parkeren	10
3.2.1	Ontsluiting plangebied	10
3.2.2	Parkeren	12
<b>4.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>14</b>
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	22
<b>5.</b>	<b>MILIEU</b>	<b>27</b>
5.1	Geluid	28
5.2	Bodem	29
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	30
5.4	Hinder van bedrijven	32
5.5	Externe veiligheid	34
5.6	Waterhuishouding	36
5.7	Kabels en leidingen	39
5.8	Groenstructuur en ecologische waarden	39
5.9	Luchtkwaliteit	39
5.10	Besluit milieueffectrapportage	40
5.11	Driftblootstelling	41
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>42</b>
6.1	Inleiding	42
6.2	Verbeelding	42
6.3	Regels	42
<b>7.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>45</b>

<b>8.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>46</b>
8.1	Aankondiging	46
8.2	Vooroverleg en inspraak	46
8.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	46

**Afzonderlijke bijlagen:**

	Titel	opgesteld door	documentnr.	datum
<b>Deel 1</b>				
1	Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer "Oude Gasthuisstraat, ong. te Zundert"	Wematech Milieu Adviseurs, F.P.J. van Gils	AWV-60150121	3 feb 2015
2	Verkennd bodemonderzoek Weerreys Park te Zundert	MOS milieu B.V.	R1500273-RH_1	2 apr 2015
3	Grondonderzoek tbv woningbouwproject Weerreys Park	MOS Grondmechanica B.V., R.H. de Booij	R1500268-RH_1	23 mrt 2015
4	Archeologisch vooronderzoek Zundert, Oude Gasthuisstraat	BILAN	2007/117	8 okt 2007
5	Programma van Eisen Inventariseren Veldonderzoek d.m.v. Proefsleuven (IVO-P)	Crevasse Advies		24 nov 2015
<b>Deel 2</b>				
6	Hinderonderzoek "Oude Gasthuisstraat ong. te Zundert"	Wematech Milieu Adviseurs, F.P.J. van Gils	PRO-60150120	19 feb 2015
7	Driftblootstelling van bewoners en omstanders door bespuitingen in de laanboomteelt, bouwplan Oude Gasthuisstraat te Zundert	Plant Research International, door o.a. J.C. van de Zande		jul 2013
8	Ecologische Quicksan Marisse Zundert	Regelink Ecologie & Landschap, A. Clements	RAPR15004-02	14 apr 2015
9	Notitie Waterhuishouding Weerreys Park	Waterpas Civiel B.V.	4275/WH/001	9 apr 2015
10	Geluidsbeschouwing ontsluitingsweg ter hoogte van Burg Manderslaan 54c en 56a	Wematech Milieu Adviseurs, F.P.J. van Gils	AWV-60150121	26 jun 2015
11	Aanvulling Notitie Waterhuishouding Weerreys Park	Waterpas Civiel B.V.	4275/WH/001a	26 jun 2015
12	Beeldkwaliteitsplan	Plein 06		19 nov 2015
<b>Deel 3</b>				
13	Brandweeradvisie Standaard advies	Brandweer Midden West Brabant	U14.004860	16 dec 2014
14	Zonstudie Weerreys Park	Plein06	150608	19 nov 2015
15	Regionale Agenda Wonen 2014-A	RRO, prov Noord-Brabant		18 dec 2013
16	Inrichtingsplan Weerreys Park	Plein06	150608	17 nov 2015
17	Aanvullend bodemonderzoek	MOS milieu B.V.	R15022702-RY_1	13 okt 2015
18	Inspraakverslag	Gemeente Zundert	2015/15669	8 dec 2015
19	Nota van Zienswijzen	Gemeente Zundert	2016/*****	19 april 2016
20	Evaluatie- en selectierapport Proefsleuvenonderzoek plangebied Weerreys te Zundert	RAAP archeologisch adviesbureau	23628ZUNDW	7 maart 2016

## 1. ALGEMEEN

### 1.1 Inleiding

Tussen de Burgemeester Manderslaan en de Oude Gasthuisstraat in Zundert ligt de toekomstige woningbouwlocatie 'Weerreys Park'. De locatie ligt aan de oostzijde van Zundert, aan de rand van het dorp en het buitengebied. Door het realiseren van woningen ter plaatse wordt het dorp Zundert aan de oostzijde stedenbouwkundig in eenzelfde bebouwingslijn afgerond. Het realiseren van woningbouw, ten behoeve van 55 nieuwe woningen en een bestaande bedrijfswoning wijzigen naar een burgerwoning, is op deze locatie binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is besloten om hiervoor een bestemmingsplan in procedure te brengen.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een woning en een boomkwekerij en is gelegen aan de oostzijde van Zundert, aan de noordwestkant van de Oude Gasthuisstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen aan de Burgemeester Manderslaan, aan de oostzijde door de Pastoorsdreef, aan de westzijde door bestaande bebouwing aan de Turnstraat en aan de zuidkant vormt de Oude Gasthuisstraat de begrenzing. Het plangebied is circa 2,2 hectare groot.



Figuur 2 Luchtfoto plangebied en omgeving

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

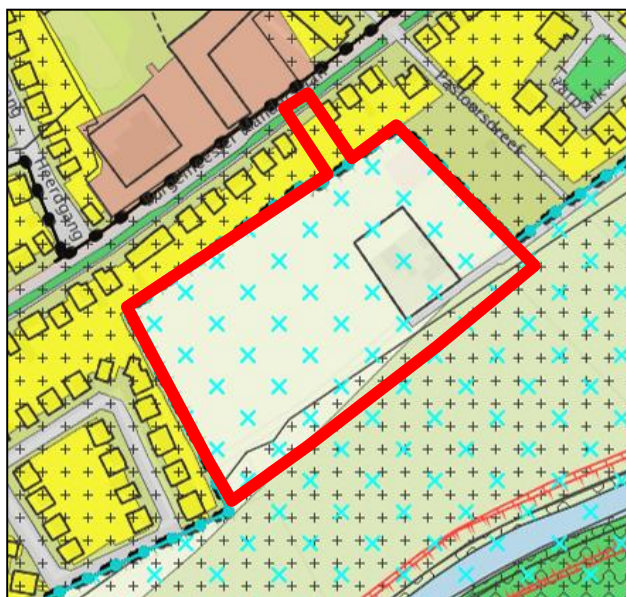
In het onderhavige plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Zundert' (vastgesteld op 24 september 2014, deels in werking), de 'Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied' (vastgesteld op 24 september 2014) en Woongebieden Zundert (vastgesteld op 25 november 2010) van kracht. Het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied Zundert' heeft vanaf 16 maart 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast geldt het 'Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten' (vastgesteld op 24 april 2014) voor een gedeelte van het plangebied.

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de plangrenzen van het huidige bestemmingsplan Buitengebied Zundert, de Correctieve herziening hierop, het Reparatieplan en de tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert (ontwerpfase 29 oktober 2015) van dit bestemmingsplan. De locatie heeft binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied, de enkel bestemming 'Agrarisch' en omvat een gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied. Ingevolge het bestemmingsplan 'Woongebieden Zundert' geldt eveneens een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ter hoogte van de aansluiting bij de Burgemeester Manderslaan en ten zuiden van het onderhavig plangebied (ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied Zundert).

Voor het gedeelte tussen bestemmingsplan Buitengebied Zundert en de Burgemeester Manderslaan, gelden ter plaatse van het plangebied eveneens het bestemmingsplan Woongebieden Zundert en het Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten.

Het plangebied is in het bestemmingsplan Woongebieden Zundert gelegen binnen de bestemmingen Wonen, Tuin en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

De geldende bestemmingsplannen maken de voorziene woningbouw ter plaatse niet mogelijk en dienen derhalve herzien te worden waardoor onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht wordt.



Figuur 3 Plangebied gesitueerd op de huidige bestemmingsplannen

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Zundert beschreven. Hoofdstuk 4 geeft het toekomstig beleid door middel van een planbeschrijving. De aspecten met betrekking tot de milieuverantwoording van de woningbouwontwikkeling worden weergegeven in hoofdstuk 5 waarna in hoofdstuk 6 de juridische plantoelichting volgt. In hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Tussen de Burgemeester Manderslaan en de Oude Gasthuisstraat in Zundert ligt de toekomstige woningbouwlocatie 'Weerreys Park'. De locatie ligt aan de oostzijde van Zundert, aan de rand van het dorp en het buitengebied. Het plangebied bestaat uit een woning en een boomkwekerij en is gelegen aan de oostzijde van Zundert, aan de noordwestkant van de Oude Gasthuisstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen aan de Burgemeester Manderslaan, aan de oostzijde door de Pastoorsdreef, aan de westzijde door bestaande bebouwing aan de Turnstraat en aan de zuidkant vormt de Oude Gasthuisstraat de begrenzing. Het plangebied is circa 2,2 hectare groot.

De Oude Gasthuisstraat is een (gedeeltelijk) onverhard pad waaraan ter hoogte van de planlocatie een woning met boomkwekerij is gelegen. De boomkwekerij zal haar bedrijfsactiviteiten stoppen en de woning en het kavel worden bestemd tot Wonen, als burgerwoning binnen het onderhavig plangebied.



Figuur 4 Huidige Bedrijfswoning met boomkwekerij aan de Oude Gasthuisstraat en landbouwgrond aan de overzijde

Aan de zuidzijde van de planlocatie begint het buitengebied en is landbouwgrond gelegen met zicht op het beekdal met de Aa of Weerijis. De Aa of Weerijis is een waterloop die vanuit België tot Breda stroomt. In het beekdal van de Aa of Weerijis zijn nog relicten aan te treffen van het vroegere beekdallandschap zoals oude sloten en bermen. De Aa of Weerijis heeft een ecologische verbindingfunctie.



Figuur 5 Zicht op het beekdal en de Aa of Weerijis vanaf de brug aan de Wildertsedijk

De planlocatie zelf is gelegen achter de bestaande woningen van de Burgemeester Manderslaan en bestaat uit agrarische grond. Vanaf de Burgemeester Manderslaan wordt een ontsluiting gemaakt.



Figuur 6 Bestaande woningen aan de Burg. Manderslaan en rechts de locatie van de toekomstige ontsluiting

### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1 Planbeschrijving

Voor het 'Weerreys Park' is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Uitgangspunt daarbij is de landelijke ligging aan het beekdal van de Aa of Weerijns en de afronding van het dorp Zundert aan de oostzijde van de dorpskern. Hierbij speelt de relatie tussen het dorp en het buitengebied een belangrijke rol.

In het stedenbouwkundig ontwerp zoals op onderstaand figuur staat weergegeven, zijn 55 nieuwe woningen opgenomen. Planologisch worden er middels dit bestemmingsplan 55 nieuwe woningen mogelijk gemaakt plus de bestaande bedrijfswoning van boomkwekerij 'Marisse' wordt als burgerwoning bestemd.

De in totaal 55 nieuw te realiseren woningen zijn allen grondgebonden. Totaal zijn er 23 rijwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen, 7 bouwkvavels ten behoeve van vrijstaande villa's, 2 bouwkvavels ten behoeve van een levensloop bestendige villa en 13 levensloopbestendige bungalows. De verdeling is globaal 42% rijwoningen, 18% twee-onder-één kap, 27% levensloopbestendige woningen en 13% vrijstaande woningen. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat Zundert een aantrekkelijke woongemeente blijft voor alle categorieën inwoners. De gevarieerde en gedifferentieerde plannen voor 'Weerreys Park' zorgen ervoor dat voor iedere categorie inwoners, woningen worden voorzien.



Figuur 7 Stedenbouwkundig ontwerp 'Weerreys Park'





Figuur 8 Sfeerbeeldimpresie van de bebouwing in relatie tot de openbare ruimte uit het stedenbouwkundig ontwerp

### 3.2 Groen

In het ontwerp wordt de kwaliteit van de laantjes, erfjes en de groene beleving van de directe omgeving doorgezet. Het ontwerp gaat verder uit van een sterke relatie met het buitengebied, zowel visueel als fysiek door de doorzichten naar het buitengebied. Dit gebeurt door de kavelinrichting, kaprichtingen en de groene inrichting die tevens als begeleiding dient van de zichtlijnen. De groene inrichting van het plan zorgt voor behoud van het dorps en landelijke karakter.



Figuur 9 Impresie groeninrichting plangebied



cb 27

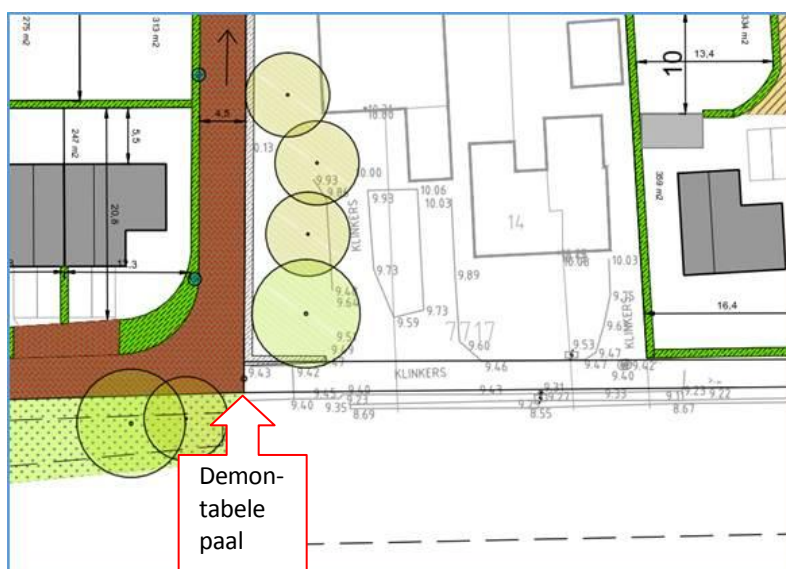
Figuur 10 Sfeerbeeld gebiedsinrichting in vogelvlucht

### 3.3 Verkeer en Parkeren

#### 3.3.1 Ontsluiting plangebied

De ontsluiting wordt gerealiseerd, tussen twee huidige woningen door, aan de Burgemeester Manderslaan. Op deze manier wordt voorkomen dat er een grootschalige aanpassing van de wegenstructuur/straatpatroon in de kern Zundert noodzakelijk is. Daarnaast betreft het enkel de ontsluiting voor de voorziene woningen, er wordt geen richting gegeven aan een toekomstige uitbreiding. De ontsluiting op de Burgemeester Manderslaan en de woonstraten binnen het plangebied worden uitgevoerd en ingericht als 30 km/u woonstraten in het kader van het uitgangspunt duurzaam & veilig. De omliggende wegenstructuur is voorzien van voldoende capaciteit voor de toename van het aantal verkeersbewegingen. De ontsluiting ten behoeve van de twee, meest zuid-oost gelegen (vrijstaande) woningen wordt via een zogenaamd mandeligpad c.q. privé ontsluitingsweg voorzien, binnen het plangebied.

Het onderhavig bestemmingsplan regelt het gebruik van grond en bouwwerken, en wat waar mag worden gebouwd of aangelegd. Fysieke belemmeringen zoals een paaltje, poller of drem-pels worden niet opgenomen in een bestemmingsplan, maar in het definitief stedenbouwkundig plan. Volledigheidshalve wordt hier echter vermeld dat teneinde sluijverkeer te voorkomen via de Oude Gasthuisstraat, een demontabele paal met sleutel aan het einde van de 'calamiteitenroute' zal worden geplaatst (zie onderstaande figuur). Voor het plaatsen van de fysieke afsluiting wordt te zijner tijd een verkeersbesluit genomen



Figuur 11 Locatie demontabele paal ten behoeve van de calamiteitenroute

#### Openbaar vervoer

Op vijf minuten loopafstand is het plangebied bereikbaar via het openbaar vervoer via bushalte Markt, Zundert. Vanuit Breda maakt buslijn 115 gebruik van deze bushalte waarmee het plangebied goed te bereiken is via het openbaar vervoer.

### 3.3.2 Parkeren

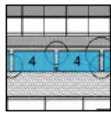
Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen (bij voorkeur op eigen terrein). De gemeente Zundert hanteert daarvoor de Nota Parkeernormen vastgesteld op 29 oktober 2010.

In deze nota is het algemene parkeerbeleid vastgelegd en zijn de parkeernormen en de toepassing ervan uitgewerkt. Nieuwbouw en verbouwplannen worden aan dit beleid getoetst. Aan de hand van de parkeernormen wordt de parkeerbehoefte berekend. De nota is in dit bestemmingsplan in de bijlagen bij de regels opgenomen. In de algemene gebruiksregels van de regels van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Zundert.

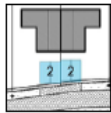
In overeenstemming met dit gemeentelijk parkeerbeleid dient het voorliggend plan te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Op basis van het gemeentelijk beleid dienen de volgende parkeernormen gehanteerd te worden bij de ontwikkeling van de woningen:

Functie	Norm (weinig stedelijk)	Aantal woningen	Parkeeropgave
Woning duur	2,2 per woning waarvan 0,3 per woning in openbaar karakter	9 vrijstaand	19,8 parkeerplaatsen waarvan 2,7 in het openbaar gebied.
Woning midden	1,9 per woning waarvan 0,3 in openbaar karakter	13 levensloopbestendig en 10 twee onder een kappers 23 woningen midden	43,7 parkeerplaatsen, waarvan 6,9 in het openbaar gebied.
Woning goedkoop	1,7 per woning waarvan 0,3 in openbaar karakter	23 rijwoningen	39,1 parkeerplaatsen, waarvan 6,9 in het openbaar gebied.
Totale opgave			102,6 parkeerplaatsen, waarvan 16,5 in het openbaar gebied

In het plan worden minimaal 115, maar mogelijk 128 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie hiervoor het inrichtingsplan op de volgende pagina. Het plan voldoet hiermee te allen tijde aan de Parkeernormen van de gemeente Zundert waarbij volgens bovenstaande berekening, 103 parkeerplaatsen vereist zijn.

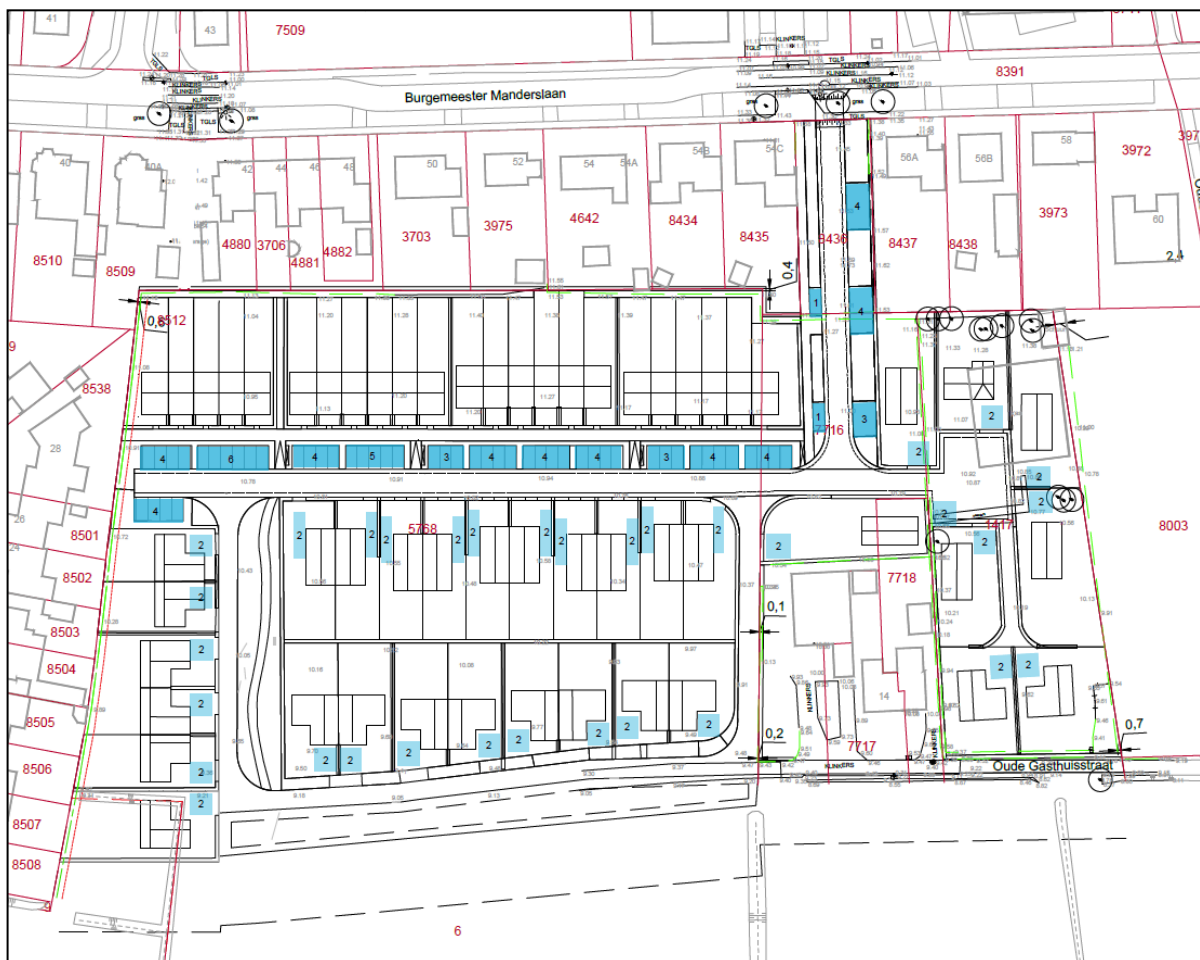


64 openbare parkeerplaatsen



64 privé parkeerplaatsen

Verantwoording parkeermom	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
Lange oprit zonder garage (berekeningsaantal 1,0pp)	-	-
Dubbele oprit zonder garage (berekeningsaantal 1,7pp)	14	23,8
Enkele oprit zonder garage (berekeningsaantal 1,0pp)	-	-
Lange oprit met garage (berekeningsaantal 1,3pp)	10	13
Dubbele oprit met garage (berekeningsaantal 1,8pp)	8	14,4
<b>Aantal parkeerplaatsen eigen terrein</b>		<b>51,2</b>
<b>Aantal parkeerplaatsen openbaar gebied</b>		<b>64</b>
<b>Totaal parkeerplaatsen volgens parkeermom</b>		<b>115,2</b>
<b>Totaal aantal parkeerplaatsen in plan aanwezig</b>		<b>128</b>



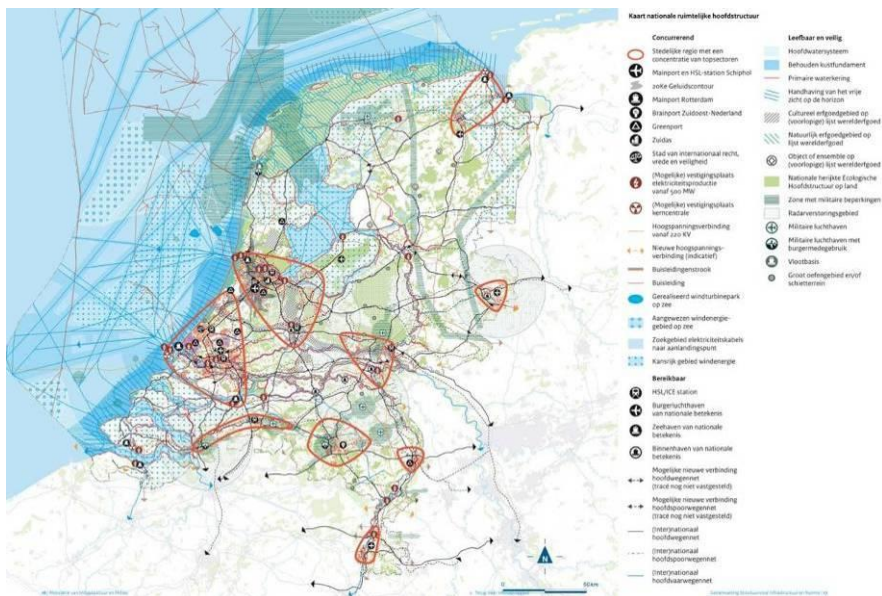
Figuur 12 Inrichtingstekening met overzicht van de parkeerplaatsen

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.



Figuur 13 Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaarheid
- 3) Leefbaarheid en veiligheid

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een “Ladder voor duurzame verstedelijking” op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

## 4.2 Provinciaal beleid

### Structuurvisie Noord-Brabant

Op 2 juli 2014 hebben de Provinciale Staten de “partiële herziening 2014” van de Structuurvisie 2010, vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. 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.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

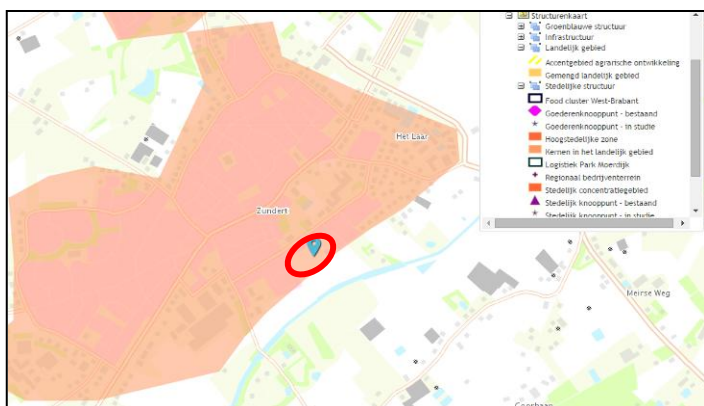
Om dit te bereiken zijn 14 provinciale ruimtelijke belangen van belang.

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleedingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. De provincie streeft naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) het woningaantal niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking.

De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.



Figuur 14 Kaartuitsnede uit de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Onderhavige planlocatie is gelegen binnen het gebied “Kernen in het landelijk gebied”. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) opgevangen. In regionaal verband worden er afspraken gemaakt over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Middels onderhavige woningbouwontwikkeling wordt er voorzien in de lokale woonbehoefte binnen de daarvoor bestemde structuur.

#### Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (hierna Vr) in werking getreden. Deze is vervolgens op 10 juli 2015 geactualiseerd en vastgesteld en op 15 juli 2015 in werking getreden. Op 1 januari 2016 is vervolgens een geconsolideerde versie in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Vr zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zoning, glas, teeltondersteunende voorzieningen)



In de Vr is het uitgangspunt van de provinciale Structuurvisie om verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden, juridisch vastgelegd. Op basis van verschillende themakaarten, die geïntegreerd zijn in de plankaart behorende bij de Vr, wordt onderhavig plangebied toegelicht.



Figuur 15 Kaartuitsnede geconsolideerde Vr

### Themakaart stedelijke ontwikkeling



Figuur 16 Uitsnede Vr Themakaart stedelijke ontwikkeling met daarop het plangebied aangeduid (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied. In artikel 8 van de Vr staan de regels die geldig zijn ter plaatse van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Artikel 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling beschrijft het volgende:

1. Binnen het Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan een bestemmingsplan, in afwijking van artikel 4.2 Vr, voorzien in een stedelijke ontwikkeling;
  - Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een dergelijke stedelijke ontwikkeling ten behoeve van woningbouw;
2. Een bestemmingsplan als bedoeld onder 1. Strekt ertoe dat:
  - a. De stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuwe cluster van stedelijke bebouwing;
    - Onderhavige ontwikkeling sluit aan drie zijden aan op bestaand stedelijk gebied. Middels de woningbouwontwikkeling wordt het stedelijk gebied (conform de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014) van de kern afgerond.
  - b. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder inbegrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
    - Het stedenbouwkundig plan is ontstaan vanuit de omgevingsaspecten van de omliggende woongebieden en vanuit het buitengebied. Daarnaast is gebruik gemaakt van het hoogteverschil in het plangebied en is het stratenpatroon op dermate wijze ontworpen dat er maximaal doorzichten zijn richting het buitengebied met in het bijzonder de Aa of Weerijds.

- c. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling is artikel 2, vierde lid niet van toepassing en heeft het tweede lid onder b voorrang op de beschermingsregels uit de Vr.
- 3. Op een bestemmingsplan zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met 4.11 tevens van toepassing.  
→ De toelichting en verantwoording van het gestelde in artikel 4.3 (Woningbouwafspraken) is weergegeven onder de “ladder van duurzame verstedelijking”.

#### Artikel 8.2 Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

1. Een bestemmingsplan kan ter plaatse van de aanduiding ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ in een bebouwingsconcentratie voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat voor een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen;  
→ Het onderhavig bestemmingsplan omvat een brede groenstrook tussen het woongebied en het agrarisch gebied teneinde een ‘zachte’ overgang van stedelijk naar agrarisch gebied te realiseren. Voorts zijn de eerste woningen hieraan grenzend, ruim naar achteren geplaatst op het woonperceel waarmee er een ruime voortuin ontstaat (vrij van bebouwing) zodat ruimtelijk gezien het gebied tussen stedelijk en landelijk nog ruimer oogt. Voorts is van belang dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Het onderhavige plangebied wordt aan drie zijden omsloten door bestaand stedelijk gebied. Met de planvorming is rekening gehouden ter plaatse, met de bouwhoogtes van aangrenzende woningen en situering van bouwvlakken (afstandsmaten tot perceelsgrenzen). Daarnaast is rekening gehouden met de woningbouwtypologieën van de omgeving en wordt de korrelgrootte richting het achterliggende beekdal, buitengebied, ruimer door de situering van levensloopbestendige woningen met bouwvolumes van een bungalow.  
Tevens is een spuitvrije-zone van toepassing verklaard tussen het teeltgebied en de nieuw beoogde woonwijk ter bescherming van het woon- en leefkwaliteit en ter bevordering van een goede ruimtelijke ordening.  
Daarnaast zijn in het kader van een geleidelijke overgang tussen onderhavig plangebied en het buitengebied extra maatregelen (biodiversiteit) genomen in het beplantingsplan van de wadi (groenbestemming) en de waterhuishoudkundige relatie naar de achterliggende beek. Hierop wordt in deze paragraaf nader ingegaan in relatie tot artikel 3.2. van de Vr.
  - b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;  
→ De ontsluiting van het plangebied is gekozen om de aansluiting op de bestaande infrastructuur zo kort mogelijk te houden en om deze zo min mogelijk effect te laten hebben op de omgeving. Het betreft uitsluitend de ontsluiting voor de voorziene woningen. De verkeersontsluiting is vervolgens op dermate manier uitgevoerd dat er geen sprake is van een aanzet voor een nadere stedelijke ontwikkeling.
  - c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling omtrent ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen;  
→ Onderhavige ontwikkeling is niet in de lijn van de aspecten en eigenschappen van een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling waardoor hier ook geen inbreuk op gemaakt wordt.
2. Artikel 3.1, tweede lid is niet van toepassing.

### Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap:

Omdat het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, dient de ontwikkeling conform artikel 3.4 van de Vr, gepaard te gaan met fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied. Uit de regels van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige structuur van onderhavig plan wordt de aanwezige kwaliteit van het landschap en de Aa of Weerij's versterkt in het kader van een goede landschappelijke inpassing conform artikel 8.2 van de Vr.

Naast een goede landschappelijke inpassing van het plan, worden er extra investeringen gedaan in de landschappelijke afronding richting het buitengebied. Hiertoe wordt de wadivoorziening fysiek aangeplant en ingericht als een ecologische meerwaarde waarbinnen flora en fauna zich kunnen ontwikkelen. Deze fysieke inrichting betreft een meerwaarde waardoor deze meegeteld wordt als kwaliteitsverbetering van het landschap ingevolge artikel 3.2 van de Vr.

### *Exploitatiebegroting kwaliteitsverbetering van het landschap*

Binnen het plangebied is circa 14.000 vierkante meter uitgeefbaar gebied. Op basis van de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering van het landschap, die in het RRO voor de regio West-Brabant zijn gemaakt, leidt dit ertoe dat ten minste 1% van de nog vast te stellen gronduitgifteprijs aantoonbaar in het landschap dient te worden geïnvesteerd, naast de investering die noodzakelijk is in het kader van een goede landschappelijke inpassing. Op basis van recente grondprijzen van een naastgelegen project aan de Burgemeester Manderslaan zou deze investering ca. €42.000 bedragen. Daarnaast wordt in de wadi een Heem-kruidenmengsel aangebracht wat tot een fleuriger en diversiteit aan planten oplevert ten opzichte van de meer gebruikelijke grassoorten.

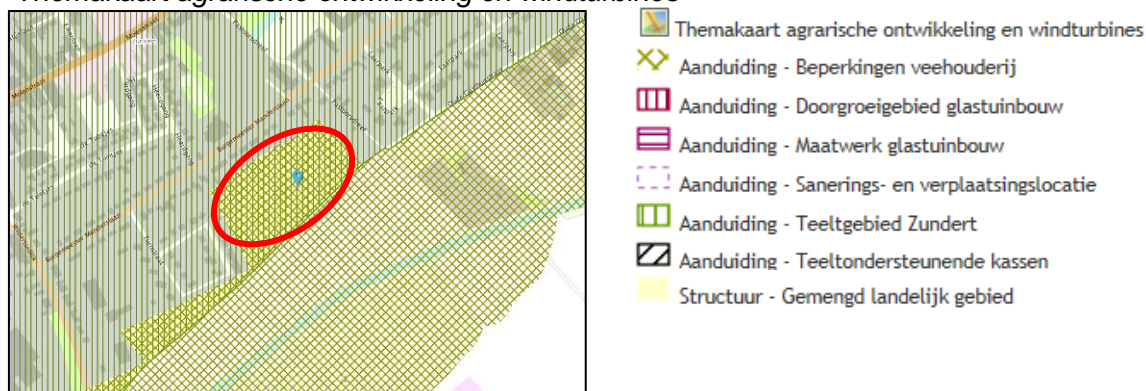
Gemeente Zundert en de initiatiefnemer hebben ter zake van de landschapsinvesteringen, aanvullende afspraken gemaakt zoals bedoeld is in artikel 3.2 van de Vr. Hiertoe is een eerdere overeenkomst opgesteld, en meer in het bijzonder een overeenkomst inzake de landschappelijke kwaliteitsverbetering. De fysieke realisatie van de extra investeringen in het landschap en de financiële investering in het groenfonds zijn hiermee gewaarborgd waardoor er wordt voldaan aan de extra kwaliteitsverbetering van het landschap.

### *Impressie beplantingsplan Weerrey's Park*



Figuur 17 Impressie groen- en inrichtingsplan

### Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines



Figuur 18 Uitsnede Vr Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines met daarop het plangebied aangeduid (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) Van toepassing: Beperkingen veehouderij en Teeltgebied Zundert, Structuur Gemengd landelijk gebied

In artikel 25 van de Vr staan de regels die gelden ter plaatse van de aanduiding Beperkingen veehouderij en in artikel 29 staan de regels voor de aanduiding Teeltgebied Zundert. Uit artikel 25 blijkt dat uitbreiding of het vestigen van veehouderijen binnen dit gebied in principe niet zijn toegestaan. In artikel 29 worden nadere regels gesteld aan de bouw van kassen en teeltondersteunende voorzieningen.

De regels hebben betrekking op agrarische ontwikkelingen, onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling waardoor de regels niet van toepassing zijn.

### Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen en die is opgenomen in de Verordening ruimte. De ladder bestaat uit drie treden:

- 1) **Behoefte:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan daarbij zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- 2) **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze (deels) in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- 3) **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijk gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

### Trede 1 Behoefte:

In trede 1 wordt de regionale ruimtevrage in kwantitatief en kwalitatief opzicht bepaald omtrent woningbouw. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocatie of binnen stedelijke herstructurering, dekken deels de regionale ruimte. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (hierna RRO) zijn afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn er afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Binnen de gemeente Zundert is er geen sprake van (grootschalige) leegstand, het aspect leegstand maakt daarom geen onderdeel uit van de opgave verantwoording.

Tijdens het RRO van 9 december 2015 zijn de afspraken op basis van de Regionale Agenda Wonen gemaakt. Voor 16 gemeenten zijn de afspraken binnen de regio en de gemeentelijke woningbouwcapaciteit, passend. De gemeente Zundert voert haar woningbouwopgave en aantallen uit conform de RRO afspraken. De gemeente Zundert heeft hieruit een benodigde capaciteit aan woningbouwopgave van 835 woningen, dit betreft de opgave van 785 uit het RRO plus 50 te slopen woningen. Er zijn 905 woningen voorzien in plannen (waaronder onderhavig plan) waarvan 270 in harde plancapaciteit (plannen die vastgesteld of onherroepelijk zijn). De gemeente Zundert zal niet alle voorziene woningen in de plannen tot en met het jaar 2024 kunnen realiseren binnen de woningbouwafspraken. Gezien het lage aantal woningen die aanwezig zijn in harde plancapaciteit, ligt het niet in de lijn der verwachting dat alle plannen, en daarmee 835 woningen, tot en met het jaar 2024 gerealiseerd gaan worden. Resteert een opgave per 9 december 2015 van 835 minus 270 wat neerkomt op 565 woningen die tot en met 2024 gerealiseerd dienen te worden. Deze aantallen en plannen zijn verdeeld per woonkern binnen de gemeente Zundert, in de gemeentelijke Woningbouwmatrix. Deze matrix wordt jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de afspraken uit het RRO en de plannen die in dat jaar, na procedure of realisatie binnen de harde plancapaciteit zijn gekomen.

De kwalitatieve samenstelling wordt volgens het RRO met name bepaald door de woonwensen van de consument. In de samenstelling van gemeentelijke woningbouwprogramma's blijft variatie gewenst. In het onderhavig plan worden in totaal 55 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, deze zijn allen grondgebonden. Totaal zijn er 23 rijwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen, 7 bouwkavels ten behoeve van vrijstaande villa's, 2 bouwkavels ten behoeve van een levensloop bestendige villa en 13 levensloopbestendige bungalows.

De verdeling is globaal 42% rijwoningen, 18% twee-onder-één kap, 27% levensloopbestendige woningen en 13% vrijstaande woningen c.q. kavels. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat Zundert een aantrekkelijke woongemeente blijft voor alle categorieën inwoners. De gevarieerde en gedifferentieerde plannen voor het 'Weerreys Park' zorgen ervoor dat voor iedere categorie inwoners, woningen worden voorzien.

Onderhavig plan voldoet tevens aan de gewenste ontwikkelingsrichtingen uit de Woonvisie Zundert 2010-2014. Er wordt voldaan aan de woningbouwopgave in aantallen, er wordt voorzien in verschillende woningbouwtypologieën en er ontstaan betaalbare en levensloopbestendige woningen aan de rand van de kern waar extra aandacht voor gevraagd is.

Conclusie: ja, er is lokale en regionale behoefte aan de woonvormen welke zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan zoals is afgestemd in regionaal verband. Om te kunnen voldoen aan de regionale behoefte en opgave is het noodzakelijk om onderhavig plan te realiseren.

#### Trede 2 Binnen- of buitenstedelijk:

Zoals uit de kaarten behorende bij de Verordening ruimte blijkt, valt de planlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied.

Binnen de woonkernen van de gemeente Zundert ontbreekt het aan fysieke ruimte om in de woningbouwopgave te kunnen voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast ontbreekt het de gemeente aan middelen en mogelijkheden om gronden binnen bestaand stedelijk gebied te verwerven en bestaande opstallen te amoveren om tot ontwikkeling van onderhavig woningbouwprogramma over te gaan. Omdat deze mogelijkheden niet aanwezig zijn, is gezocht naar een locatie binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling die past voor onderhavig woningbouwprogramma. Er is gekozen voor een afronding van het bestaand stedelijk gebied aan

de oostzijde van Zundert. Ruimtelijk gezien behoort het plangebied tot het stedelijk gebied van de kern Zundert, functioneel is deze echter niet eerder als zodanig voorzien. Met de invulling van de woningbouwbehoefte op onderhavige locatie wordt invulling gegeven aan het gestelde uit de Verordening ruimte en onderhavige trede uit de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie: Op de vraag of de regionale behoefte voor het beoogd woningbouwprogramma binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, moet dan ook ontkennend worden beantwoord. Binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is in de onderhavige planlocatie een geschikt plangebied gevonden om het onderhavige woningbouwprogramma te realiseren.

#### Trede 3 Bereikbaarheid:

Omdat de vraag van trede 2 met “nee” beantwoord wordt dient trede 3 nader te worden onderbouwd. Voor de ontsluiting van het plangebied, is gekozen om aansluiting op de bestaande infrastructuur zo kort mogelijk te houden. De ontsluiting wordt verbonden, tussen twee huidige woningen door, aan de Burgemeester Manderslaan. Op deze manier wordt voorkomen dat er een grootschalige aanpassing van de wegenstructuur/straatpatroon noodzakelijk is. Daarnaast betreft het enkel de ontsluiting voor de voorziene woningen en is de ontsluiting op een dermate manier uitgevoerd dat een toekomstige uitbreiding niet in de lijn der verwachting komt te liggen. De ontsluiting op de Burgemeester Manderslaan en de woonstraten binnen het plangebied worden uitgevoerd en ingericht als 30 km/u woonstraten in het kader van het uitgangspunt duurzaam & veilig. De omliggende wegenstructuur is voorzien van voldoende capaciteit voor de toename van het aantal verkeersbewegingen.

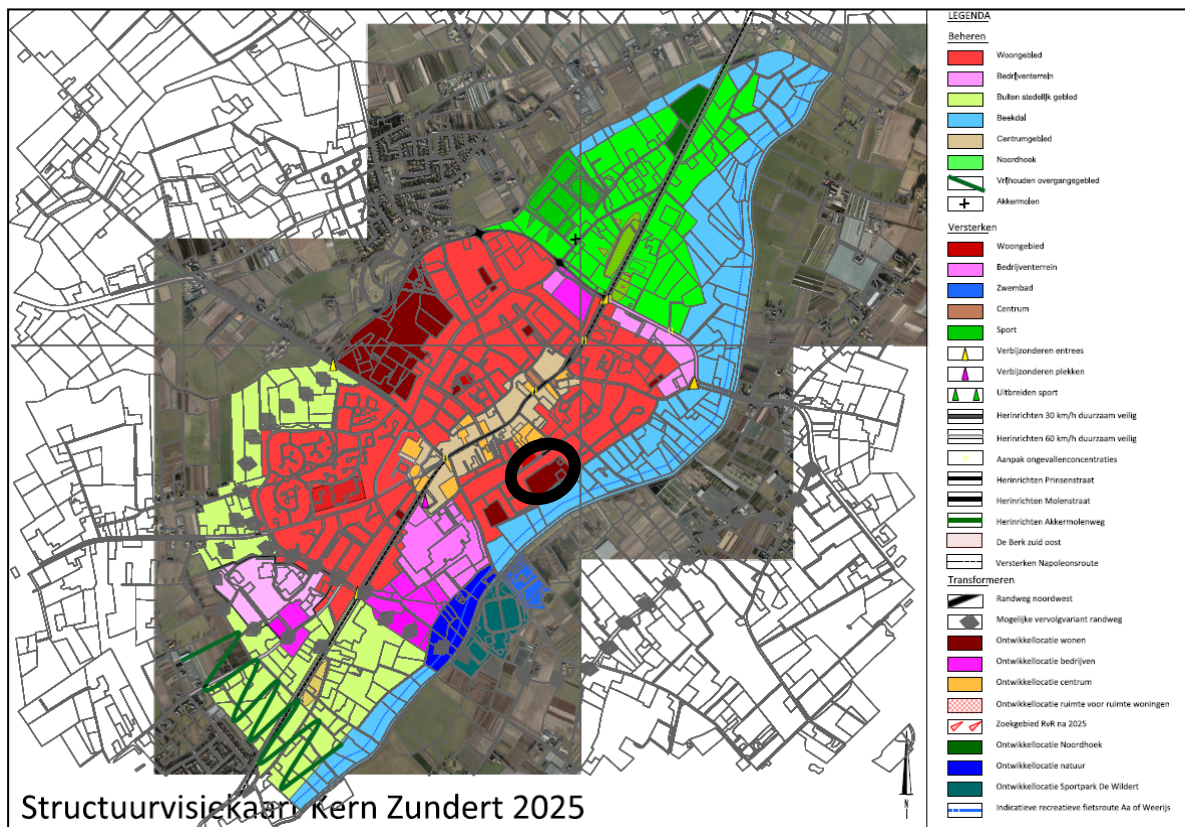
Op vijf minuten loopafstand is het plangebied bereikbaar via het openbaar vervoer via bushalte Markt, Zundert. Vanuit Breda maakt buslijn 115 gebruik van deze bushalte waarmee het plangebied goed te bereiken is via het openbaar vervoer.

Algemene conclusie: het stedenbouwkundig plan en onderhavig bestemmingsplan passen binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte 2014 en de Ladder van duurzame verstedelijking.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie Kern Zundert 2025

Voor de kern Zundert is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025. De structuurvisie is een integraal document met ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. In het document wordt onder meer ingegaan op hoe verder te gaan met het bestaande woongebied en nieuwe woningbouwontwikkelingen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de kern. De in de structuurvisie beschreven analyses hebben geresulteerd in verschillende actiepunten en ruimtelijke opgaven die zijn vertaald in een visie voor de kern Zundert tot 2025. Deze visie is op de integrale structuurvisiekaart weergegeven. De legenda van de structuurvisiekaart heeft een heldere opbouw, die inzicht biedt in de acties die in de kern Zundert zullen worden uitgevoerd om de visie te realiseren. De legenda is opgebouwd aan de hand van drie hoofdgroepen, te weten: beheren, versterken en transformeren. Op onderstaand afbeelding is de structuurvisiekaart Kern Zundert 2025 weergegeven.



Figuur 19 Structuurvisiekaart Kern Zundert 2025, onderhavig plangebied met zwart omlind

Het onderhavig plangebied is aangeduid in de structuurvisie als 'Ontwikkellocatie wonen'. In de structuurvisie is daarmee aangegeven dat onderhavig plangebied voorzien is voor woningbouwontwikkeling, wat middels dit bestemmingsplan wordt uitgevoerd door de ontwikkeling van 55 nieuwe grondgebonden woningen.

#### Woonvisie Zundert 2010 - 2014

De gemeenteraad heeft op 22 december 2009 de "Woonvisie Zundert 2010-2014" vastgesteld. De woonvisie gaat niet alleen over bouwen maar over wonen in algemene gezin, wonen is meer dan alleen bouwen.

De vorige woonvisie dateert uit 2006 en is sterk gebaseerd op de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren (BBSC). Binnen deze pilot mocht binnen vastgestelde grenzen onbepaald gebouwd worden. In de Woonvisie van 2010 – 2014 zoomt de gemeente meer in op de woonkwaliteit en de opgaven in de afzonderlijke kernen.

Tevens is er meer inzicht en sturing gevraagd in de verhouding tussen vraag en aanbod en de opgaven die er kwantitatief en kwalitatief liggen op de Zundertse woningmarkt. Er zijn van verschillende kanten (onderzoeken, bewoners en marktpartijen) signalen dat de nieuwbouw van de afgelopen 10 jaren onvoldoende aansluit op de vraag van de bevolking. De Woonvisie 2010 - 2014 geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambitie op het terrein van wonen, is een kader voor de uitvoering en vormt de basis voor de samenwerking met derden. Het accent in het woonbeleid van de gemeente ligt op het verbeteren van de kansen van de groepen die niet vanzelfsprekend aan bod komen op de Zundertse woningmarkt, zoals jon-

geren en starters, mensen met een laag inkomen (de zogeheten primaire doelgroep), senioren/ouderen en mensen met een (woon)zorgvraag.

De gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Zundert zijn:

- Realisatie grootste deel van het gemeentebrede nieuwbouwprogramma: circa 55%, ofwel 455 a 510 woningen in de periode 2010-2020 met accent productie op komende jaren;
- Relatief (te) veel appartementen, met name in het centrum, wel passend bij de schaal en het karakter van Zundert: appartementen van max. 3 tot 4 lagen van hoge kwaliteit. Het centrum van Zundert wordt levendig en compact wonen, buiten het centrum meer oog voor landelijk en ruim wonen;
- Bezien in hoeverre een deel van de huidige plannen voor appartementen omgezet kan worden in eengezinswoningen aan de rand van de kern, mogelijk zelfbouw op kavels;
- Gevarieerd aanbod (huur/koop, diverse woningtypen) voor ouderen, dichtbij voorzieningen. Bij appartementen hoge kwaliteit realiseren, bijvoorbeeld ondergrond parkeren en groot balkon. Ook grondgebonden woningen (bungalows) voor ouderen;
- Extra aandacht voor levensloopgeschikte / aanpasbaar gebouwde nieuwbouw in het centrum van Zundert;
- Klein deel huurappartementen voor starters in het centrum;
- Betaalbare grondgebonden koopwoningen meer aan de rand van de kern.

Onderhavig plan voldoet aan de gewenste ontwikkelingsrichtingen uit de Woonvisie Zundert 2010-2014. Er wordt voldaan aan de woningbouwopgave in aantallen, er wordt voorzien in 55 nieuwe grondgebonden woningen verdeeld in verschillende woningbouwtypologieën en er ontstaan betaalbare en levensloopbestendige woningen aan de rand van de kern.

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

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

#### Welstandsnota 2014

In de gemeentelijke welstandsnota 2014 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.

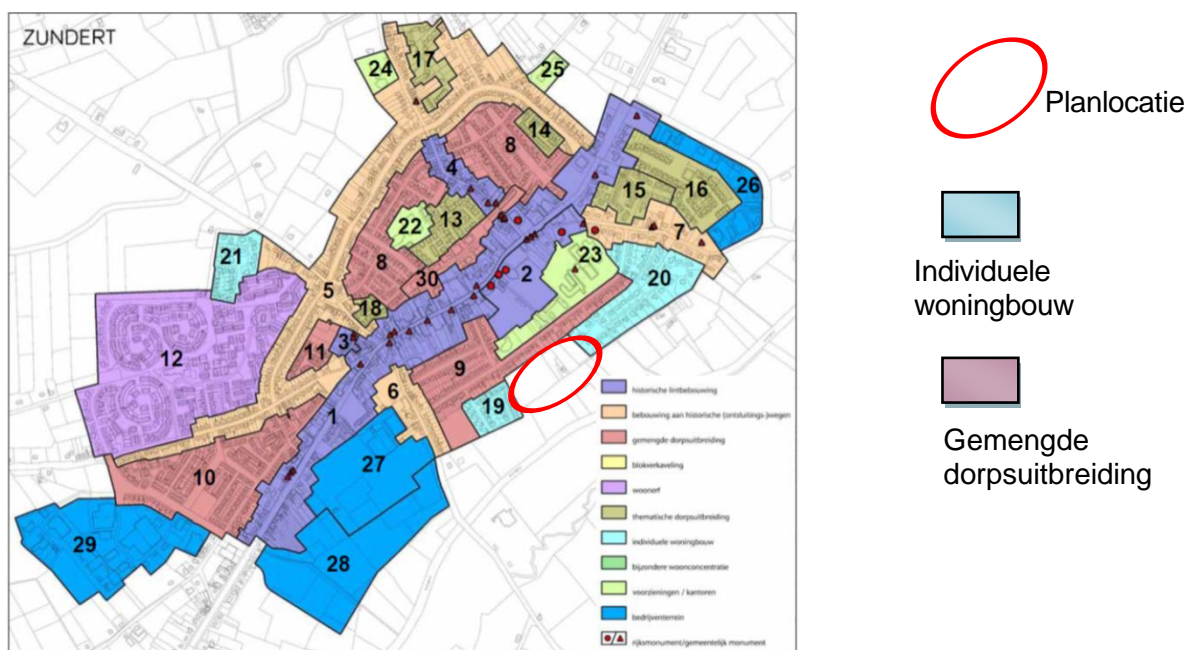
De welstandsnota is opgedeeld in drie delen: deel I “Beeldkwaliteitskaart”, deel II “Gebiedsgerichte criteria en objectcriteria” en deel III ambtelijke toetsingscriteria.

Het eerste deel betreft het beeldkwaliteitskader en omvat een algemeen deel waarbij ingegaan wordt op de wettelijke basis van het welstandsbeleid en de wijze van welstandsadviesgeving. Daarnaast zijn algemene criteria opgenomen die het begrippenkader vormen en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie. Tenslotte zijn de ruimtelijke analyse



opgenomen, een ruimtelijke visie voor het welstandsbeleid, een indeling van gebieden en welstandsniveaus en de beleidsuitgangspunten per deelgebied. De indeling van gebieden en welstandsniveaus uit deel I zijn in deel II uitgewerkt tot gebiedsgerichte criteria. Per gebied wordt een gebiedsbeschrijving gegeven en zijn de welstandscriteria geformuleerd op basis van de beoordelingsaspecten.

In Deel II wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria, waarbij Zundert als afzonderlijk gebied wordt onderscheiden. Binnen Zundert worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die afzonderlijk worden voorzien van een welstandsniveau, beoordelingsaspecten en toetsingscriteria. Hierin worden hoofdaspecten, deelaspecten en detailaspecten van de bebouwingvormen van elkaar gescheiden zodat per aspect duidelijk naar voren komt welke welstandscriteria er gelden.



Figuur 20 Kaart Welstandsnota 2014 Zundert met gebiedsindeling

De planlocatie betreft het 'vrije gebied' tussen de gebiedsindeling nr's 19 en 20 (Individuele woningbouw) en gelegen tegenover nr. 9, Gemengde dorpsuitbreiding. Het heeft geen gebiedsindeling vooralsnog gekregen echter is evenmin aan te duiden als een 'buitengebiedzone', omdat de onderhavige ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling. In het beeldkwaliteitsplan is aansluiting gezocht bij het omliggende woongebied wat betreft de bouwhoogtes en maatvoering. Voor zowel "Individuele woningbouw" als "Gemengde dorpsuitbreiding" geldt welstandsniveau 3. Onderstaande tabellen geven weer op welke toetsingscriteria bouwplannen binnen deze deelgebieden worden getoetst en welke beoordelingsaspecten hierbij zullen gelden.

Tabel: Beoordeling en toetsing 'Individuele woningbouw', bron Welstandsnota gem. Zundert 2014 deelIII)

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	vrijstaand, 2-1-kap woningen	kritisch
	plaatsing / situering	verspringende rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
deelaspecten	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	licht
	samenstelling massa	samengesteld	licht
	gevelindeling	gevarieerd	licht
detailaspecten	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detaillering		vrij

Tabel: Beoordeling en toetsing 'Gemengde dorpsuitbreiding', bron Welstandsnota gem. Zundert 2014 deelIII)

niveau 3	beoordelingsaspecten		toetsingscriteria
hoofdaspecten	type bebouwing	gevarieerd m.u.v. gestapeld	kritisch
	plaatsing / situering	geclusterd in een rooilijn	kritisch
	massaopbouw	1 en 2 bouwlagen met kap	kritisch
	gevelopbouw	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (hoofdvlakken)	baksteen, dakpannen	kritisch
deelaspecten	kleurgebruik (hoofdvlakken)	gevarieerd	kritisch
	samenstelling massa	enkelvoudig	kritisch
	gevelindeling	geordend	licht
detailaspecten	plasticiteit van de gevel	gevarieerd	licht
	materiaalgebruik (onderdelen)		vrij
	kleurgebruik (onderdelen)		vrij
	detaillering		vrij

Deel III van de Welstandsnota behelst de ambtelijke toetsing. Het doel van de ambtelijke toetsingscriteria is om op een objectieve wijze te bepalen of een plan aan de welstandscommissie moet worden voorgelegd. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de toets aan de ambtelijke criteria uitgevoerd door de afdeling Ruimte, cluster Vergunningverlening. Wanneer er twijfel bestaat over het juist kunnen toepassen van de beoordelingscriteria dan wordt het plan voorgelegd aan de welstandscommissie.

Bij de ambtelijke toetsingscriteria is het bestemmingsplan altijd maatgevend. Dat wil echter niet zeggen dat er geen toetsingscriteria met betrekking tot plaatsing en maatvoering zijn opgenomen, maar dat deze dan betrekking hebben op de visuele kwalitatieve hoedanigheid van het bouwwerk. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoeringen van kleine bouwwerken.

Ambtelijke toetsing vindt plaats op de volgende bouwactiviteiten:

- Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied;
- Dakkapellen in het achterdakvlak of niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak;
- Kozijn- en gevelwijzigingen;
- Rolhekken, luiken en rolluiken;
- Erfafscheidingen;
- Agrarische bedrijfsbebouwing.

Het realiseren van bouwplannen betreft een nadere uitwerking van de bouwmogelijkheden die planologisch in onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Middels het stedenbouwkundig ontwerp, de sfeerimpressie en een beeldkwaliteitplan wordt voor dit moment, voor zover dit mogelijk is, aangetoond dat toekomstige bouwplannen kunnen voldoen aan de welstandseisen van de omliggende woongebieden en dienen toekomstige woningbouwplannen te worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

#### Nota Archeologie Gemeente Zundert

De gemeente Zundert heeft in 2011 de gemeentelijke Nota Archeologie vastgesteld. Het is noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwt voor de omgang met het bodemarchief. Dit is geregeld in de Nota Archeologie. De Nota is in 2012 vastgesteld inclusief de bijbehorende archeologische beleidskaart en de archeologieverordening.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten. In paragraaf 5.3 wordt onderhavig plangebied in het kader van de Nota Archeologie en voorliggende ontwikkeling nader omschreven en toegelicht.

## 5. MILIEU

In het kader van dit bestemmingsplan is een negental milieuaspecten nader onderzocht:

1. Geluid
2. Bodem
3. Archeologie en cultuurhistorie
4. Hinder van bedrijven
5. Externe veiligheid
6. Waterhuishouding
7. Kabels en leidingen
8. Groenstructuur en ecologische waarden
9. Luchtkwaliteit

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

### 5.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven algemene voorkeurswaarde van 48 dB  $L_{den}$  en aangetoond kan worden dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidbelasting te verlagen, dient door burgemeester en wethouders een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is in februari 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting in het kader van het wegverkeer van de Burgemeester Manderslaan en de Oude Gasthuisstraat ter plaatse van de beoogde nieuwbouwlocatie. Aanvullend is op 26 juni 2015 de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt ter plaatse van de bestaande woningen aan de Burgemeester Manderslaan 54c en 56a in verband met de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.

#### Wet geluidhinder (wegverkeer)

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het projectgebied als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Burgemeester Manderslaan ten hoogste 43 dB berekend wordt. Als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Oude Gasthuisstraat wordt ten hoogste 41 dB berekend. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden in onderhavige situatie. Het aanvragen van hogere grenswaarden is hierdoor niet aan de orde. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is hierdoor eveneens niet noodzakelijk. Voor de nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied zal een snelheidsregime van 30 km/h gaan gelden en heeft hierdoor geen zone conform de Wet geluidhinder. Het regime van de Wet geluidhinder is hierdoor niet van toepassing op de realisatie van deze weg. De geluidsbelasting ter plaatse van de woningen Burgemeester Manderslaan 54c en 56a is zowel bepaald op basis van de methode II.8 uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai als standaardrekenmethode II. Er is gerekend ter plaatse van de woningen op 1,5 meter en 4,5 meter hoogte. Uit de rekenresultaten uit het onderzoek kan worden opgemaakt dat ter plaatse van de twee woningen nr 54c en 56a ten hoogste 47 dB  $L_{den}$  wordt berekend. Hoewel de Wet geluidhinder dus

formeel niet van toepassing is vanwege de maximale snelheid van 30 km/h, kan wel worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook is een verkeersaantrekkende werking in beschouwing genomen en is geconcludeerd dat ten hoogste 44 dB(A) per etmaal kan worden berekend en hiermee ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A).

#### Bouwbesluit

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) dient voldaan te worden aan het Bouwbesluit, welke eisen stelt aan de geluidwering van uitwendige scheidingsconstructies. Op grond van artikel 3.2 van het Bouwbesluit dient een gevel van een nieuwe woning een geluidwering van ten minste 20 dB te hebben. In onderhavige situatie is het vaststellen van hogere grenswaarden niet aan de orde, waardoor op grond van het Bouwbesluit geen aanvullende eis wordt gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

#### Ruimtelijke ordening

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een geluidbelasting variërend van 28 dB tot 48 dB en derhalve is te kwalificeren als een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan ter plaatse van de nieuwe woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

#### Conclusie

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing in de vorm van woningbouw. Uit het hiervoor vereiste akoestisch onderzoek is gebleken dat de woningen geen geluidhinder ondervinden van de omliggende wegen; Burgemeester Manderslaan en/of Oude Gasthuisstraat. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels variëren van 28 dB tot 48 dB en derhalve sprake is van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Ook ten aanzien van de woningen Burgemeester Manderslaan 54c en 56a kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) voor wegverkeerslawaai en de grenswaarde van 50dB(A) voor de verkeersaantrekkende werking niet overschreven wordt en hiermee ook ter plaatse van deze woningen een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

## **5.2 Bodem**

Door Mos Milieu B.V. is op 17 en 18 maart 2015 veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied, in het kader van het verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740. Op basis van dit vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grondmonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie. De bevindingen van de onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het rapport van 2 april 2015.

Vervolgens is op 13 oktober 2015 aanvullend onderzoek gedaan. De aanleiding voor het aanvullend onderzoek was een opmerking van de gemeente Zundert, naar aanleiding van de rapportage van het in april 2015 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek op de locatie. In verband met intensieve boomteelt dient de bovengrond aanvullend te worden onderzocht op organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's). Doel van het onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond met betrekking tot organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) op de locatie.

## Conclusie

Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grondmonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de voorgenomen uitbreidingsactiviteiten op de locatie. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

## **5.3 Archeologie en cultuurhistorie**

### *Cultuurhistorie*

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te blijven, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat al sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan en beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen, waarmee rekeningen dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel. Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied geen relevante cultuurhistorische objecten aanwezig zijn.

### *Archeologie*

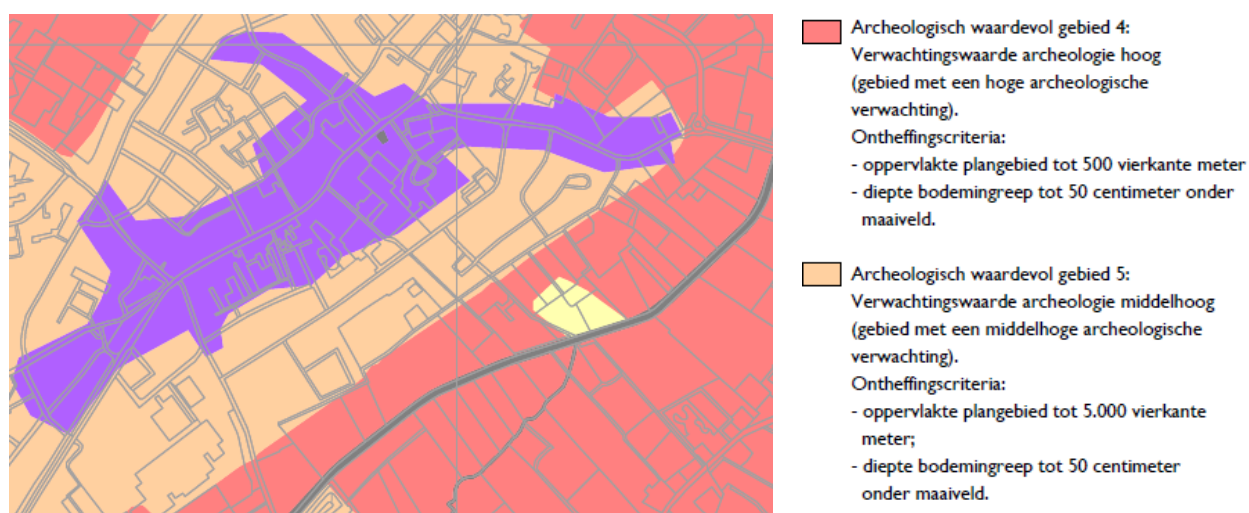
Conform het landelijk beleid met betrekking tot archeologie is het bewaren van behoudenswaardige archeologische resten - in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valetta/Malta getekend, waarin behoud van archeologische resten in de bodem voorop staat. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is de Monumentenwet 1988 gewijzigd, waardoor het beleid met betrekking tot de archeologische monumentenzorg is vertaald in de landelijke wetgeving.

De gemeente Zundert heeft invulling gegeven aan het bepaalde in de Monumentenwet 1988 door een volwaardig gemeentelijk Archeologiebeleid op te stellen en heeft deze in 2011 vastgesteld. De gemeente heeft tevens een gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart op laten stellen waaruit een archeologische beleidskaart is voortgevloeid. Deze kaart dient als onderlegger voor de verbeelding t.b.v. de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (in verschillende categorieën) voor alle nieuwe bestemmingsplannen en is tevens via de archeologieverordening het toetsingskader voor de omgevingsvergunning als het bestemmingsplan niet in archeologie voorziet.

Op deze archeologische beleidskaart is aangegeven in welke zones er een kans bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende waarden en verwachtingszones. Op basis van deze zones worden één of meer stappen genomen in de archeologische monumentenzorg t.b.v. de bescherming of veiligstelling van mogelijk aanwezige archeologische resten. De archeologische monumentenzorg wordt begeleid door de be-

voegde overheid op advies van de, door burgemeester en wethouders vastgestelde, deskundige op het gebied van archeologie, zijnde de regioarcheoloog van de Regio West-Brabant.

In september 2011 heeft de gemeenteraad de Nota Archeologie vastgesteld. De beleidsnota met bijbehorende beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokkenen bij het planvormingsproces in staat stelt om vooraf, pro-actief, inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische resten.



Figuur 21 Nota archeologie gemeente Zundert, bijlage beleidskaart Zundert

Het onderhavige projectgebied is gelegen binnen een zone aangeduid als 'Archeologisch waardevol gebied 5' en voor een klein gedeelte binnen 'Archeologisch gebied 4'. Er is echter reeds een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (BILAN2007, zie bijlagen), waaruit blijkt dat de archeologische verwachting binnen het gehele plangebied hoog is. Een archeologisch onderzoek geldt altijd boven de gemeentelijke kaart omdat dit een verfijning daarvan is.

Daarnaast is bekend van het archeologisch onderzoek aan de Burgemeester Manderslaan 8, dat de ter plaatse aangetroffen archeologische vindplaatsen naar verwachting doorlopen in het voorliggende plangebied. Derhalve wordt voor het gehele plangebied voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-4' en wordt het plangebied systematisch middels proefsleuven onderzocht op de aanwezigheid van de te verwachten behoudenswaardige archeologische resten. Op basis van dit onderzoek wordt bepaald waar binnen het plangebied definitief archeologisch onderzoek moet worden verricht ten einde het plangebied 'archeologie vrij' te maken of dat vindplaatsen kunnen worden behouden in de bodem en waar derhalve de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-4' wordt behouden.

#### *Proefsleuvenonderzoek maart 2016*

In het kader van de te verwachten archeologisch waarden is door archeologisch adviesbureau RAAP een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, het evaluatie- en selectierapport is als separate bijlagen aan dit bestemmingsplan gevoegd. Tijdens het archeologisch proefsleuvenonderzoek zijn drie vindplaatsen aangetroffen waarvan twee vindplaatsen als behoudenswaardig zijn bestempeld.

Het betreft een grafstructuur uit de Midden Bronstijd – Vroege IJzertijd (1800-500 v Chr.). Het gaat om een kringgreppel met een diameter van ongeveer 8 meter. De Kringgreppel maakt on-

derdeel uit van een grafheuvel. Het graf zelf is nog niet aangesneden omdat dit gedeelte van de grafstructuur buiten de proefsleuf viel. Tijdens het vervolgonderzoek wordt het graf verder onderzocht. Ook zijn er nederzettingsresten uit de IJzertijd aangetroffen. Deze liggen verspreid over het gehele plangebied. Er is vooralsnog een mogelijke boerderij herkend maar er zullen hoogstwaarschijnlijk nog veel meer erven aanwezig zijn. Beide vindplaatsen zijn in West-Brabant nog niet vaak gevonden en zijn ook behoudenswaardig. De derde vindplaats betreft sporen van landbouwkundige activiteiten uit de Nieuwe tijd. Deze sporen hebben te maken met het gebruik van het gebied voor landbouw. Lokaal kunnen deze vindplaatsen enige kenniswinst opleveren maar regionaal of landelijk gezien zijn deze vindplaatsen niet behoudenswaardig. Binnen het plangebied zijn dus behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aangetroffen. Deze vindplaatsen zijn van zeer groot belang voor de bewoningsgeschiedenis van Zundert. Ze vormen een groot puzzelstuk samen met de archeologische resten die zijn aangetroffen in de Burgemeester Manderslaan en zijn van onschatbare waarde voor de kennis van ons verleden.

Zodra ontwikkelingen plaats gaan vinden in het plangebied en de behoudenswaardige archeologische resten kunnen niet *in situ* behouden blijven, dient er een archeologische opgraving uitgevoerd te worden. Wat betreft de fase in de archeologische monumentenzorg bevindt het plangebied zich in een tussenfase; er is sprake van een lopend proces en een gedeelte is nog niet onderzocht middels proefsleuven. Het onderzoek is ook nog niet volledig uitgewerkt, dus er is te weinig informatie beschikbaar om harde uitspraken te doen ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure. Daarom is in de regels voorzien in de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" ter bescherming van de archeologische waarden. Er is nu bekend dat in het gehele plangebied behoudenswaardige archeologische resten voorkomen van bewoning en ondermeer begravingen. De gemeente kan uiteraard niet toestaan dat er delen van mogen worden vergraven zonder dat ze zijn veilig gesteld. De proefsleuven dienen namelijk alleen om de resten op te sporen. Daarom is in de regels van de dubbelbestemming een vrijstellingsgrens opgenomen van 0m<sup>2</sup> totdat de archeologische resten zijn veiliggesteld middels een opgraving of behoud *in situ*. Uiteraard is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen waarmee het college van B&W, na onderzoek, de dubbelbestemming kan verwijderen.

#### **5.4 Hinder van bedrijven**

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG van 2009 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" goed te integreren in een woongebied.

Wematech heeft in februari 2015 een hinderonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is nagegaan in welke mate hinder op kan treden vanuit de omgeving ter plaatse van het onderhavig plangebied.

Hiertoe is een inventarisatie gemaakt van mogelijk belemmerende bestemmingen in de omgeving van het plan op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Voor deze bestemmingen is de minimaal aan te houden richtafstand bepaald. De bestemmingen die een overlap hebben met het initiatief zijn nader beschouwd, welke bedrijven aanwezig zijn en in hoeverre de richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een overlap hebben met het plangebied. Tevens zijn mogelijke afwijkingen van de richtafstanden onderbouwd.



#### Bestemmingsplan “Woongebieden Zundert” en “Bedrijventerrein Beekzicht”

Uit het hinderonderzoek is gebleken dat bestemmingen welke mogelijk hinder (geur, stof, geluid en gevaar) kunnen veroorzaken ter plaatse van het initiatief op voldoende afstand zijn gelegen, waardoor geen hinder verwacht mag worden. Anderzijds vormt het initiatief geen belemmering voor de omliggende bestemmingen omdat deze niet aangetast worden in de activiteiten die ontplooid kunnen worden op grond van het bestemmingsplan.

#### Bestemmingsplan “Centrumgebied Zundert”

In het bestemmingsplan is voor de maatschappelijke bestemmingen geen nadere milieucategorie aangeduid. In zijn algemeenheid betreffen het hier vaak functies in milieucategorie 1 of 2 die direct naast woonfuncties voor kunnen komen. Volledigheidshalve is voor de maatschappelijke bestemmingen bepaald welke bedrijven hier daadwerkelijk aanwezig zijn. Relevante hinder mag derhalve niet verwacht worden als gevolg van de maatschappelijke bestemmingen en de daarin aanwezige bedrijven. Anderzijds vormt de ontwikkeling van het plangebied geen belemmering voor de activiteiten die ter plaatse van de maatschappelijke bestemming ontplooid kunnen worden.

#### Bestemmingsplan “Buitengebied Zundert”

Uit het hinderonderzoek kan opgemaakt worden dat de bestemming “agrarisch met waarden” en de aanwezige “bedrijfsbestemmingen” geen richtafstand hebben die een overlapping heeft met het plangebied, waardoor geen hinder verwacht mag worden. Het plangebied vormt hiermee eveneens geen belemmering voor de activiteiten die ter plaatse van deze bestemming ontplooid kunnen worden.

De bestemming agrarisch “functieaanduiding bometeelt” heeft echter wel een overlapping met het plangebied. Ter plaatse van deze bestemming is bomenkwekerij Marisse aanwezig. De aan te houden richtafstand voor de aspecten geur, stof en gevaar bedraagt 10 meter en voor geluid 30 meter en hebben een overlap met het plangebied.

Uit het onderzoek is gebleken dat op basis van de informatie uit het milieudossier en het milieuvan de gemeente Zundert (12-01-2015) geen stof, gevaar en geurhinder te verwachten valt ter plaatse van het plangebied. Anderzijds zal Marisse niet belemmerd worden in haar bedrijfsvoering als gevolg van het initiatief voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar. De richtafstand voor geluid bedraagt 30 meter en heeft een ruime overlap met het plangebied. Uit het dossieronderzoek is gebleken dat in het verleden geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor de bedrijfsvoering van Marisse.

De mogelijke belemmering voor de bedrijfsvoering van Marisse is niet aan de orde doordat er middels de initiatiefnemer en Marisse afspraken gemaakt zijn omtrent beëindiging van de bedrijfsvoering ter plaatse van de Oude Gasthuisstraat 14 te Zundert. De aanwezige Agrarische bedrijfsbestemming en bedrijfsvoering worden beëindigd en in onderhavig bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming Wonen. Hierdoor is er geen sprake van richtafstanden in het kader van bedrijfsmilieuzonering en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### Conclusie

Gebaseerd op de uitgangspunten van de VNG-publicatie, de vigerende bestemmingsplannen, het milieuvan de gemeente Zundert en het milieudossieronderzoek wordt geconcludeerd dat geur, geluid, gevaar en stofhinder niet te verwachten valt ter plaatse van het initiatief. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Voor het aspect lucht wordt verwezen naar de resultaten en conclusies van het driftblootstellingsonderzoek (Plant Research International, juli 2013) en/of de samenvatting hiervan opgenomen in 5.11.

## 5.5 Externe veiligheid

### Risico inventarisatie externe veiligheid

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

### Gemeentelijk beleid

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

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

### Veiligheidsregio

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

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

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

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

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

### Signaleringskaart Externe veiligheid

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd op gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie.

De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico's externe veiligheid. De signaleringskaart staat op website van de gemeente Zundert onder de link: [http://www.zundert.nl/milieuenafval/4-milieu\\_42733/item/externe-veiligheid\\_18171.html](http://www.zundert.nl/milieuenafval/4-milieu_42733/item/externe-veiligheid_18171.html)

Op de signaleringskaart zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

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

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

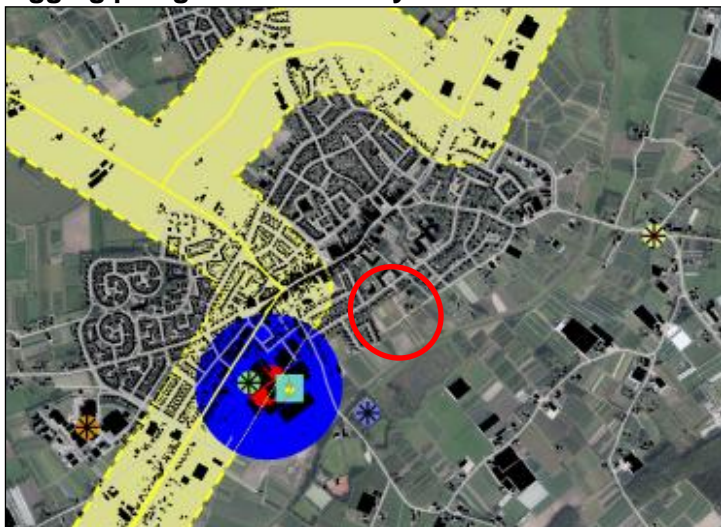
<sup>2</sup> Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

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

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

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

### Ligging plangebied: "Weerreys Park":



Figuur 22 Uitsnede uit de signaleringskaart externe veiligheid

#### **Samenvatting:**

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

## **5.6 Waterhuishouding**

Uitgangspunt van het overheidsbeleid is dat in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure bijzondere aandacht wordt besteed aan het aspect waterhuishouding en riolering. Het beleid is er daarbij in beginsel op gericht om het schone regenwater niet meer af te voeren via de riolering, maar middels infiltratie en/of retentie te bergen op de locatie zelf. Het vervuilde afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het Waterschap toetst in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure of aan dit beleid wordt voldaan.

#### *Eisen Waterschap Brabantse Delta*

Het Waterschap Brabantse Delta eist bij een toename tussen de 2.000 en 10.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak een compenserende maatregel om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Het verhard oppervlak dient vermenigvuldigd te worden met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Hieruit volgt vervolgens de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters. De gevoeligheidsfactor is bepaald op 1 (hoog), de lozing vindt plaats in de nabijheid van bebouwde kommen. In de onderstaande paragrafen is de berging aan de hand van de omschreven eisen berekend.

### Toename verhard oppervlak

In het projectgebied word het volgende verhard oppervlak aangebracht:

Type verhard oppervlak*	Oppervlakte
<b>Openbaar</b>	
Rijbaan	2.949m <sup>2</sup>
Trottoir	868 m <sup>2</sup>
Parkeren	818 m <sup>2</sup>
<b>Subtotaal</b>	<b>4.635 m<sup>2</sup></b>
<b>Privaat</b>	
Dakoppervlak	3.467 m <sup>2</sup>
Parkeren	693 m <sup>2</sup>
Garages/bergingen	465 m <sup>2</sup>
<b>Subtotaal</b>	<b>4.625 m<sup>2</sup></b>
<b>Totaal</b>	<b>9.260 m<sup>2</sup></b>

\*Gebaseerd op het inrichtingsplan van Plein06, d.d. november 2015

### Berging

Het Waterschap Brabantse Delta eist bij een toename tussen de 2.000 en 10.000 m<sup>2</sup> een compenserende maatregel om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>), ofwel; 9.260 m<sup>2</sup> x 1 x 0,06 = 555,63 m<sup>3</sup>

Om de berging te realiseren is gekozen om het hemelwater tijdelijk te bergen in een wadi. Aan de hand van de berekende minimale berging is er een wadi ingetekend aan de zuidoost zijde van het projectgebied (zie tekening 4275-WH-001). Daarnaast is het onderhavige plangebied niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied en zijn er geen waterlopen en/of waterpartijen aanwezig.

### Wadi

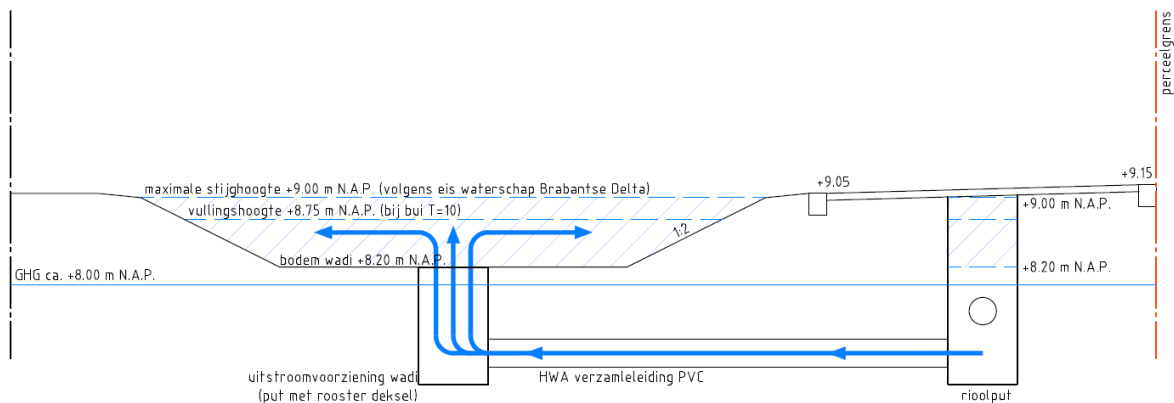
De wadi heeft de volgende maten;

120 m x 7,70 m x 0,80 m (LxBxD) de taludhelling is 1:2 (L= lengte, B = insteek wadi, D = diepte wadi). Er is een noodafvoer naar het oppervlaktewater de Aa of Weerrijs gerealiseerd door middel van een overstort naar een bestaande b-water. De overstort heeft een hoogte van +9,00 m.

Berging van de wadi:

Bodemoppervlakte	510 m <sup>2</sup>
Taludoppervlakte	379 m <sup>2</sup>
Diepte	0,8 m
Berging	559,6 m <sup>3</sup>

De leeglooptijd van de wadi is bepaald voor twee maatgevende buien; T=10 en T=100. Dit zijn buien die respectievelijk één keer in de 10 en 100 jaar voorkomen. Bij een bui T=10 is het water in ca. 1,5 dag geïnfiltreerd, bij een bij T=100 in ca. 3 dagen. Bij beide buien is de berging van de wadi ruim voldoende en zal de overstort niet benodigd zijn.



Figuur 23 Dwarsprofiel van de wadivoorziening

### Motivatie diepte 0,80 meter:

De wadi is 0,40 meter dieper dan wordt aangehouden in de Leidraad Riolering. Ondanks deze afwijking gaat onze voorkeur uit naar het toepassen van een wadi.

#### *Beheer wadi*

De bodembedekking van de wadi wordt een kruiden/bloemenmengsel met een verschaalde ondergrond. Hierbij is extensief beheer, één keer per jaar maaien in september voldoende. De onderhoudskosten van de wadi zijn hierdoor zeer beperkt. Bijkomend voordeel bij het toepassen van een kruidenmengsel is dat er een kleurig beeld van planten in de wadi ontstaat en er een grotere diversiteit van fauna wordt verwacht. Hierdoor wordt het beeld van de wadi natuurlijker en geeft het een extra dimensie aan de openbare ruimte.

#### *Overwogen alternatieven*

Andere oplossingen voor het creëren van waterberging zijn niet haalbaar (infiltratieriool) of hebben hoge beheerskosten (infiltratiekragen).

- Infiltratieriool

Een infiltratieriool dient boven de grondwaterstand aangelegd te worden en minimaal een meter dekking ten opzichte van het maaiveld te hebben. Aangezien de gemiddelde hoogst grondwaterstand (GHG) op de projectlocatie ca. 1 meter onder maaiveld ligt, kan het riool met de dekkingseis van 1,00 m niet gezien worden als berging.

- Infiltratiekragen

Infiltratiekragen hebben minder dekking nodig, een dekking van 0,50 m is voldoende. Het nadeel van infiltratiekragen is dat het beheer duurder is dan bij een wadi. Vanuit de toekomstige rioolputten zijn de kragen niet te inspecteren of schoon te spuiten. Bij onderhoud dient de aanwezige verharding verwijderd te worden en de kragen vrij gegraven te worden.

### Droogweerafvoer

De droogweerafvoer van de toekomstige woningen wordt gerealiseerd d.m.v. van een aan te leggen riool. Dit DWA-riool wordt aangesloten op het huidige rioolstelsel gelegen in de Burgemeester Manderslaan.

Verder zullen tijdens de bouw milieuvriendelijke bouwmaterialen worden gebruikt en het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

#### Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

### **5.7 Kabels en leidingen**

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van de woningen kunnen belemmeren.

### **5.8 Groenstructuur en ecologische waarden**

Door onderzoeksbureau Regelink is in februari 2015 een quick scan flora en fauna uitgevoerd.

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek betreffende de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep enkel mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vogels. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden.

#### Vogels

Voor de mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden, door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

#### Conclusie

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels. Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

### **5.9 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het ef-

fect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de regeling NIBM is opgenomen dat de ontwikkeling van 1500 woningen NIBM is.

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

*Woningbouw:*

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

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal 55 nieuwe grondgebonden woningen met een ontsluitingsweg. Een project, wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat het ontwikkelproject: "Weerreys Park" een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

**Conclusie**

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 55 woningen. Dit valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De onderhavige ontwikkeling is dus niet in betekenende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

## **5.10 Besluit milieueffectrapportage**

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen.

Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.- plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt danwel een m.e.r.- beoordelingsplicht danwel een motivering dat geen m.e.r. (- beoordeling) nodig is.

Conclusie

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



## 5.11 Driftblootstelling

In juli 2013 heeft Plant Research International (onderdeel van de Wageningen Universiteit) onderzoek gedaan naar de driftblootstelling van de planlocatie.

Er zijn geen wettelijke bepalingen op het gebied van de minimaal aan te houden afstanden tussen boomteeltpercelen waarin met bestrijdingsmiddelen kan worden gespoten en nabijgelegen woningen en tuinen. De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State past de vuistregel toe om een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden. Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt er voor boomteeltbedrijven in overeenstemming met wat voor boomgaarden geldt veiligheidshalve van uitgegaan dat de minimale afstand tussen een boomgaard en tuinen 50 meter moet zijn. Hierbij wordt er geen onderscheid gemaakt tussen professioneel en hobbymatig gebruik van een boomgaard. Van deze norm van 50 meter kan afgeweken worden als door een onderzoeksrapport onderbouwd wordt dat een kleinere zone volstaat.

In het voornoemde onderzoek van Plant Research wordt onderzocht op welke afstand woningbouw en bijbehorende erven en tuinen verantwoord is in verband met plaatselijke bespuitingen met gewasbeschermingsmiddelen.

Om te onderzoeken of het mogelijk is de afstand van 50 meter te verkleinen is een studie uitgevoerd naar het effect van thans gebruikte toedieningstechnieken op de driftdepositie naast het perceel op de grond en de drift naar de lucht. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens uit veldonderzoek met een standaard axiaal boomteeltspuit uitgerust met standaard werveldoppen.

Berekeningen zijn uitgevoerd om de drift naar de lucht op 10, 20, 30, 40 en 50 meter afstand van de perceelsrand in de lagen 0-3 meter en 3-6 meter hoogte te kwantificeren. Deze gegevens zijn gecombineerd met blootstellingscriteria van verschillende veel gebruikte gewasbeschermingsmiddelen in de teelt van laanbomen om een inschatting van het risico voor omwonenden en omstanders te kunnen maken.

Uit deze berekeningen volgde dat bij zij- en opwaartse bespuitingen in de laanbomenteelt, een afstand van 20 meter tussen bebouwing en perceelsrand geen overschrijdingen geeft van de AEL-dermaal en inhalatoir voor de stoffen flonicamid en captan.

Uit de conclusie van het onderliggende rapport blijkt, dat als aan de rand van het boomteelt perceel een 5 meter spuitvrije zone wordt aangehouden de afstand van 20 meter als veilige afstand voor blootstelling aan druppeldrift, kan afnemen tot 10 meter. Dit betekent dat een spuitvrije zone van 15 meter volstaat. Derhalve is met verkoper van de gronden afgesproken en vastgelegd in de koopovereenkomst dat wordt ingestemd met het opnemen van een spuitvrije zone op de bij verkoper in bezit zijnde gronden ten zuiden van de ontwikkellocatie tot een afstand van maximaal 15 meter gerekend tot de grens van het openbaar gebied. De afstand uiteindelijk van de laanboomteelt tot de voortuinen van de twee-onder-kapwoningen is ca. 30 m. De spuitvrije afstand is daarmee ruimer dan de spuitvrije zone van 15 m en/of het advies van 20 m. De afstand van de spuitvrije zone is verankerd in onderhavig bestemmingsplan door een spuitvrije zone op te nemen bij de bestemming Agrarisch met waarden – Beekdal. De gebruiksbepalingen betreffende een verbod op het gebruik van spuitengewasbeschermingsmiddelen en biociden binnen deze bestemming.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van een nieuwe woonwijk aan de zuid-oostkant van Zundert.

### 6.2 Verbeelding

Bij het bestemmingsplan is op de verbeelding aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- gebieds-, functie- en bouwaanduidingen;
- bouwvlakken;
- verklaringen;
- het renvooi behorende bij het plangebied.

De bestemming van de gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleuraanduiding op de planverbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

### 6.3 Regels

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Zundert.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

#### Agrarisch met waarden - Beekdal

De gronden voor

+ Aanduiding drift- en spuitvrije zone,

+ Aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'

#### Groen

De gronden voor Groen zijn bestemd groenvoorzieningen zoals onder andere plantsoenen, parken, wadi's en groenstroken. Ter plaatse van een nadere aanduiding is tevens parkeren binnen deze bestemming mogelijk. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht ten dienste aan deze bestemming met een maximale hoogte van 3 meter. Voorts is het toegestaan om geluidwerende voorzieningen en vlaggenmasten te realiseren waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

### Tuin

De gronden voor de voorgevelijn bij de bestemming Wonen zijn bestemd tot Tuin. In de regels is bepaald dat deze gronden alleen bebouwd mogen worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 1 meter hoog en onder voorwaarden het bouwen van erkers, luifels en balkons.

### Verkeer

De bestaande en nieuwe parkeerplaatsen zijn bestemd als Verkeer. De gronden die voorzien zijn van deze bestemming mogen worden gebruikt voor wegen met maximaal 2 x 1 rijstrook, langzaamverkeersroutes, evenementen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Met betrekking tot bouwwerken is opgenomen dat voor het bouwen van gebouwen zoals een kiosk, abri, telefooncel of nutsgebouw de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup>. In de regels is voorts bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming.

### Wonen

De nieuw te realiseren woningen hebben de bestemming Wonen gekregen. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt aangegeven welke woningtypologie wordt toegestaan. De maximale toelaatbare goot- en bouwhoogte wordt aangegeven. Verder worden regels gegeven voor het plaatsen van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en het maximum aantal te bouwen woningen.

#### *Begrenzing Woon- en Tuinbestemming.*

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuine 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 wordt over het algemeen gelegd tot op een afstand vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. In verband met de in dit plangebied gewenst maatwerk (verspringende bouwblokken, diepe voortuinen en een klein woonhofje), is van deze algemene regel afgeweken.

Bij het entree van het gebied is bij het hoekperceel, daar waar het perceel grenst aan de bestemming 'Verkeer', een breedte van 3 meter bestemd met de bestemming 'Tuin'. Hier mag niet worden gebouwd.

#### *Woningtypologie*

Voor de aaneengebouwde woningen in het plangebied is de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend aaneengesloten woningen toegestaan. Verder zijn ter plaatse van de gronden aangegeven met de aanduiding 'twee-aaneen (tae)' zowel vrijstaande als twee-aaneen-gebouwde woningen toegestaan en waar vrijstaand (vrij) is aangegeven is één vrijstaande woning toegestaan.

#### *Hoofdgebouw*

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 aangeduid op de verbeelding.

### *Aanbouwen en bijgebouwen*

De erfbebouwing wordt in principe achter de voorgevel van de woning toegestaan daar waar de bestemmingsgrens tussen tuin en wonen is aangeduid. 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 andere hoogteregeling is opgenomen.

### Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4'

De gronden waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gekregen. Het beleid is gericht op het beschermen van de eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan met een afwijking conform de regels uit deze dubbelbestemmingen en nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden *in situ* zijn behouden dan wel dat er een opgraving heeft plaatsgevonden.

### Algemene regels

Naast de bestemmingsregels zijn er tevens algemene regels en overgangs- en slotregels van toepassing op het plangebied. Hierin zijn algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels opgenomen.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Op basis van artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie, van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden, op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 onder a Wro).

Het plan wordt door een private marktpartij gerealiseerd. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het terrein is grotendeels particulier eigendom en de ontsluitingsweg aan de oostzijde is in eigendom van de gemeente. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk. Eventuele toekomstige kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Tussen de initiatiefnemer Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed XL BV en de gemeente Zundert is een anterieure overeenkomst gesloten (d.d. 23 februari 2016) waarin afspraken zijn gemaakt over de gebruikelijke financiële aspecten van planexploitatie, inclusief het verhalen van eventuele planschade bij de initiatiefnemer. Middels de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal van de planontwikkeling verzekerd. Tevens is, d.d. 23 februari 2016 tussen genoemde partijen, een overeenkomst gesloten teneinde de landschappelijke kwaliteitsverbetering te borgen.

## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Aankondiging**

In het Besluit ruimtelijke ordening paragraaf 1.3 “Vorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft op 3 juni 2015 in de Staatscourant, Zundertse Bode en op de gemeentelijke website, plaatsgevonden.

### **8.2 Vooroverleg en inspraak**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties op 15 juli 2015 digitaal danwel per brief geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan ‘Weerreys Park’:

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

De desbetreffende instanties zijn tot en met 26 augustus 2015 in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. In totaal zijn er 3 vooroverlegreacties ontvangen. In de bijlage is het inspraakverslag bijgevoegd, korthedshalve wordt hier naar verwezen.

### **8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

#### **8.4 Vaststelling bestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Weerreys Park' heeft vanaf 17 december 2015, gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 10 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen die als bijlage bij onderhavige toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is het plan waar nodig aangepast en is daarna gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.