

1.	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Doel	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Plangebied en omgeving	6
3.	BELEIDSKADER	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal en regionaal beleid	9
4.	RANDVOORWAARDEN - ONDERZOEK - VERANTWOORDING	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	Bodemkwaliteit	15
4.3.	Kabels en leidingen	15
4.4.	Waterhuishouding	15
4.5.	Luchtkwaliteit	18
4.6.	Geluid	18
4.7.	Externe veiligheid	19
4.8.	Bedrijven en Milieuzonering	20
4.9.	Flora en Fauna	21
4.10.	Archeologie	23
5.	PLANBESCHRIJVING EN BEELDKWALITEIT	25
5.1	Functioneel programma	25
5.2	Stedenbouwkundige opgaaf	25
5.3	Verkeersstructuur	26
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	28
6.1.	Inleiding	28
6.2.	Inleidende regels (hoofdstuk 1)	28
6.3.	Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk 2)	28
6.4.	Algemene regels (hoofdstuk 3)	29
6.5.	Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)	29
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	31
8.1	Inspraak	31

1. INLEIDING

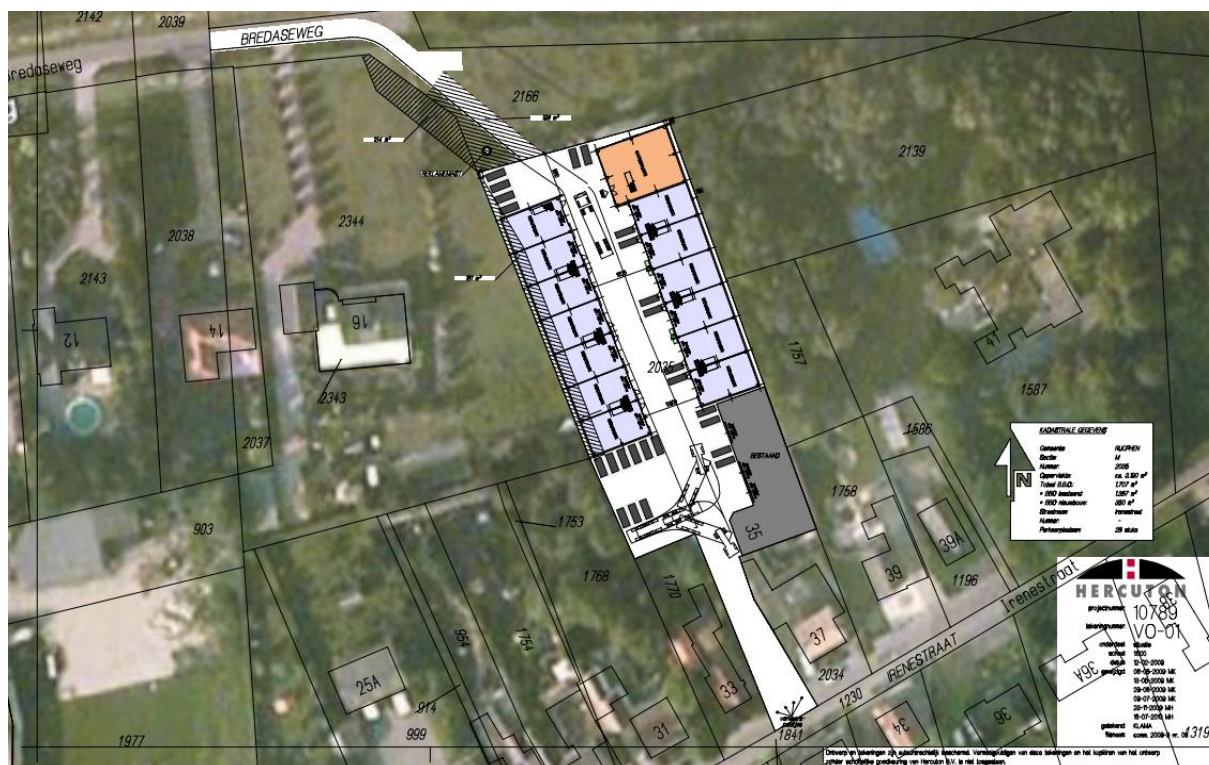
1.1 Aanleiding

De Irenestraat 35 is een bedrijfsperceel waarop een 3-tal loodsen/kantoren aanwezig zijn. In deze loodsen kunnen verschillende bedrijven gevestigd zijn, behorende tot categorie 1 en 2 van de basiszoneringslijst VNG. In de huidige situatie zijn er gevestigd een installatiebedrijf Gawalo, een autohandel, een auto-tuning bedrijf, een aannemingsbedrijf (zzp) en een timmer- en klusbedrijf.



Afbeelding 1. Foto's van de huidige bebouwing

De bestaande loodsen zijn van zodanige kwaliteit dat een grondige renovatie noodzakelijk is. Met name de loodsen 1 en 2 komen voor volledige nieuwbouw in aanmerking. Aangezien de gemeente Rucphen grote behoefte is aan kleine zelfstandige bedrijfsruimten is er voor gekozen om deze 2 loodsen te slopen en te vervangen door nieuwbouw, waarin in totaal 13 bedrijfsunits zijn opgenomen. Loods/kantoor 3 is zodanig van kwaliteit dat renovatie mogelijk is.



Afbeelding 2. Nieuwe situatie met ontsluiting op de Bredaseweg

De bouwvlakken en goothoogte van de nieuwe panden zijn niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is herziening van het bestemmingsplan dan ook noodzakelijk.

Daarnaast heeft de gemeente Rucphen de randvoorwaarde gesteld om het perceel niet langer te ontsluiten via de Irenestraat, maar de via de Bredaseweg. Deze afsluiting wordt gerealiseerd met neerklapbare paaltjes. Deze randvoorwaarde wordt tevens meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern St. Willebrord. Aan de noordzijde van de kern St. Willebrord liggen de oost-west georiënteerde A58 en de spoorlijn die de Brabantse stedenrij met elkaar verbindt. Ten westen en oosten van de kern St. Willebrord liggen de plaatsen Roosendaal en Etten-Leur. Binnen een straal van 50 kilometer liggen grotere steden als Rotterdam, Breda, Tilburg en Antwerpen.

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van het kerkdorp St. Willebrord van de gemeente Rucphen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Bredaseweg (parallelweg van de Rijksweg A-58). Aan de zuidzijde ligt de Irenestraat. De oost- en westzijde worden beide begrensd door naastgelegen percelen met woningbouw.



Afbeelding 3. Ligging plangebied

1.3 Doel

De partiële herziening heeft als doel de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw met de gewenste maatvoering op het bedrijfsterrein aan de Irenestraat / Bredaseweg te St. Willebrord mogelijk te maken. Daarnaast dient het bestemmingsplan de ontsluiting van het perceel op de Bredaseweg mogelijk te maken.

Hiervoor dienen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan de bouwvlakken en de bouwhoogte aangepast te worden. Ook de ontsluiting dient in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt te worden.

Er is voor gekozen om dit bestemmingsplan niet helemaal dicht te timmeren met beperkende planregels, waardoor er nog wat flexibiliteit over blijft bij het uitwerken van het bouwplan.

De bouwplannen worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan en moet passen binnen de daarin opgenomen regelingen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

Planregels: In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld.

Toelichting: In de toelichting zijn de aa het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de benodigde onderzoeken opgenomen.

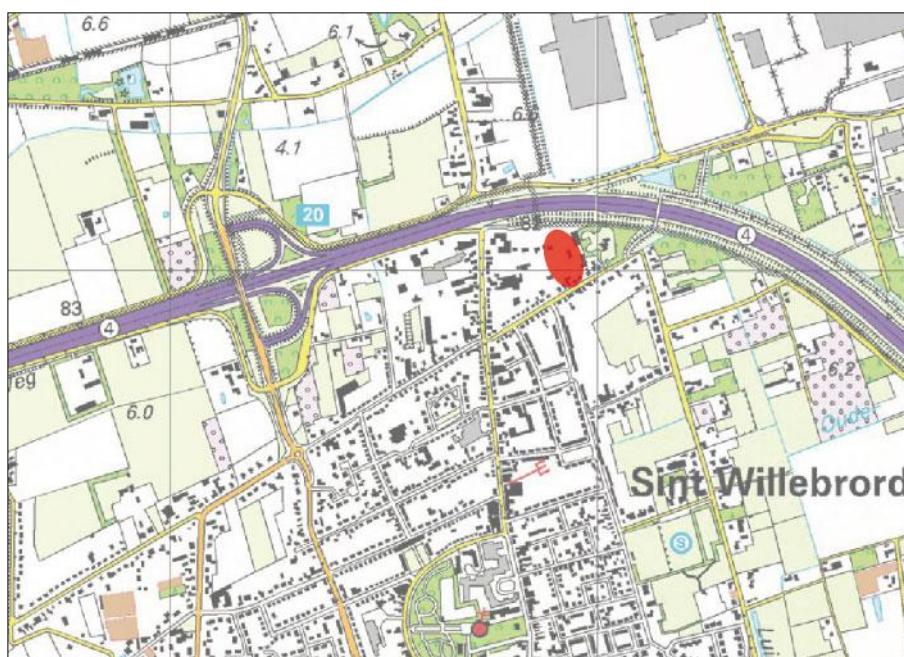
De jaren 1900-1930 zijn ook de jaren waarin het dorp een sterke economische groei meemaakte. Verschillende uitbreidingen hebben er zorg voor gedragen, dat het oude centrum van de kern nog steeds centraal is gelegen. De uitbreiding van St. Willebrord vond in eerste instantie voornamelijk plaats ten westen van de Dorpsstraat. Eerst langs de bestaande wegen en straten en later op de daardoor ontstane binnenterreinen.

St. Willebrord is functioneel ruwweg op te delen in twee deelgebieden, namelijk het centrumgebied en de woongebieden. Nagenoeg de gehele Dorpsstraat en het Emmaüsplein met directe omgeving beslaan het centrumgebied van St. Willebrord. De naast wonen voorkomende functies zoals detailhandel en horeca zijn in dit gebied geconcentreerd. In de reguliere woongebieden is onderscheid te maken tussen de historisch gegroeide en de planmatig opgezette woongebieden. Per 1 januari 2008 was de bevolkingsomvang van St. Willebrord 9.312 inwoners en waren circa 4.000 woningen aanwezig.

2.2 Plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in een woongebied met verspreid gelegen vrijstaande woningen, die zich met name concentreren in de Irenestraat. Aan de Bredaseweg staan een 4-tal woningen op zeer ruime bouwkvavels met een zeer grote voortuin.

Het plangebied is momenteel bebouwd met 3 loodsen en het buitenterrein is volledig voorzien van een verharding. Er is geen onverhard terreingedeelte en/of beplanting aanwezig. Het terrein wordt momenteel ontsloten op de Irenestraat tussen 2 vrijstaande woningen. De Irenestraat is een woonstraat. Kenmerkend voor de woningen aan deze straat zijn de relatief grote percelen met daarop ruime vrijstaande woningen.



Afbeelding 5. Ligging plangebied en omgeving

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

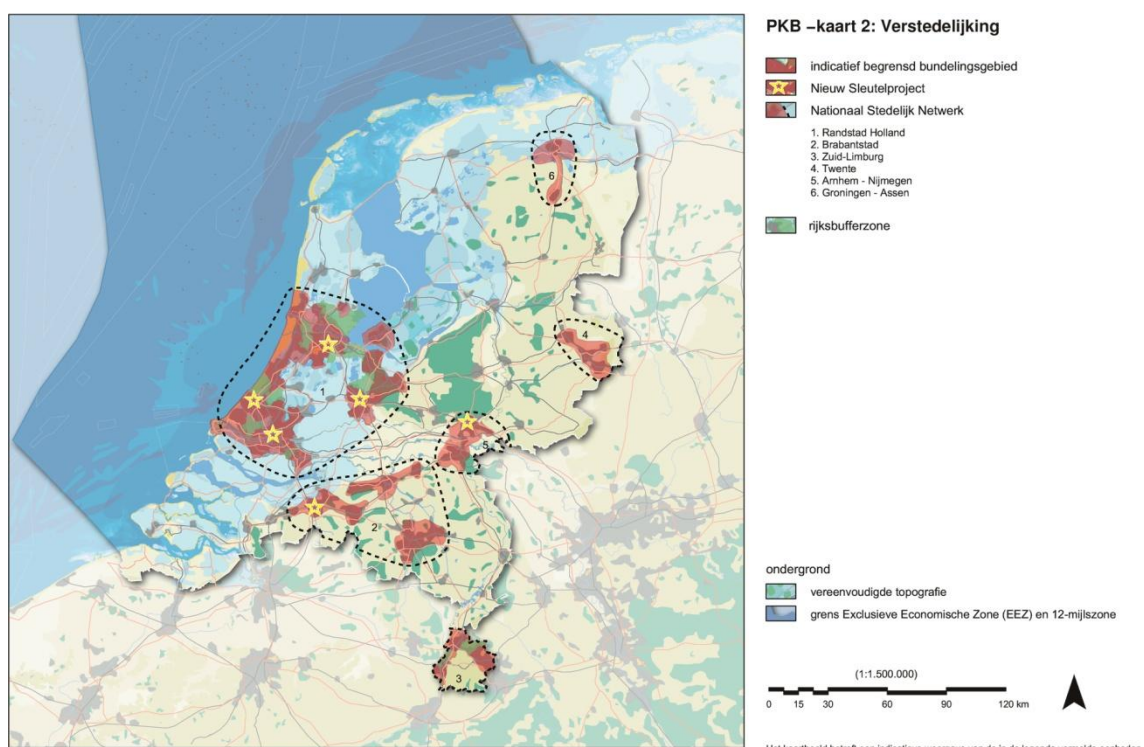
In dit hoofdstuk komt het actuele beleid aan bod met een ruimtelijke component die van belang kan zijn voor dit bestemmingsplan. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden en;
4. borging van de veiligheid.



Afbeelding 6. Kaart 'Verstedelijking' Nota Ruimte

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

De gehele kern St. Willebrord ligt buiten het Nationaal Stedelijk Netwerk en het economische kerngebied. De grens van het nabijgelegen Stedelijk Netwerk Brabantstad is de kern Etten-Leur. Buiten deze gebieden is het een verantwoordelijkheid van gemeenten en provincies om een goede invulling te geven aan het landelijk gebied. Hierbij dient een goede belangenafweging plaats te vinden en zijn andere provinciale en/gemeentelijke nota's de leidraad. De herontwikkeling van deze bestaande bedrijfslocatie bevindt zich binnen het bestaande bebouwde gebied van de kern Willebrord. Het buitengebied blijft dan ook gevrijwaard van ontwikkelingen.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 2001 wordt het te voeren milieubeleid tot 2030 uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Om deze ambitie te bereiken zijn systeeminnovaties nodig. De hiermee beoogde realisering van duurzaamheid is onder andere gericht op:

- emissies, energie en mobiliteit: omschakeling naar een duurzame energiehuishouding;
- biodiversiteit en natuurlijk hulpbronnen: omschakeling naar een duurzaam gebruik;
- beleidsvernieuwing stoffen;
- beleidsvernieuwing externe veiligheid;
- beleidsvernieuwing milieu en gezondheid;
- vernieuwing van het milieubeleid voor de leefomgeving.

Belangrijke element uit dit Nationaal Milieubeleidsplan is het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond. Voor de ontwikkelingslocatie is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan staan in paragraaf 4.2. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de milieukwaliteit en de eventuele planologische beperkingen die daaruit voortvloeien.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en diersoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soortenbeschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van "natuurlijke habitats" en "wilde flora en fauna".

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wilde levende plant- en diersoorten. Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied dieren voorkomen die op de Rode Lijst van bedreigde soorten staat.

Risico's op het gebied van flora en fauna bestaan doorgaans uit de aanwezigheid van beschermde soorten of habitats op een projectlocatie (zoals op het terrein of in de bestaande gebouwen). Hiervoor is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten hiervan staan in paragraaf 4.9.

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Met de Invoering van het verdrag van Malta binnen de Monumentenwet zal archeologie een prominentere rol krijgen binnen de ruimtelijke ordening. Met de wetswijziging wordt archeologie dus voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn.

Voor het bestemmingsplan betekent dit concreet het volgende: de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten; in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een aanlegvergunning als de aanvrager van een reguliere bouwvergunning kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zo nodig kunnen aan de aanlegvergunning en de bouwvergunning planregels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

In paragraaf 4.10 wordt in kaart gebracht of bij onderhavige ontwikkeling de archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

Nota Mobiliteit

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit. Deze nota bouwt voort op de goede punten van het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP), maar heeft nadrukkelijk een eigen agenda. Om die reden én om verwarring met de oude nota te voorkomen, is besloten de naam NVVP te veranderen in Nota Mobiliteit. Deze nota gaat uit van het standpunt "Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal".

Goede bereikbaarheid wordt als een voorwaarde gezien en er wordt gestreefd naar een optimalisering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht). Vanwege de geringe omvang van het bouwplan en het feit dat er geen wegen worden toegevoegd die van belang zijn of invloed hebben op het verkeerssysteem op rijksniveau heeft onderhavig plan geen invloed op de uitgangspunten zoals genoemd in de Nota Mobiliteit.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen.

Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Zowel het plangebied, als de gebieden daaromheen zijn niet aangewezen als Belvédère gebied, daarom hoeft niet verder te worden ingegaan op deze Nota Belvédère.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

Interim-structuurvisie Provincie Noord-Brabant en Paraplunota

De interim-structuurvisie en de Paraplunota zijn, net zoals de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, op 1 juli 2008 in werking getreden. De nieuwe wet verplicht overheden tot het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie. Een structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van betreffende overheidslaag en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.

Interim structuurvisie Noord-Brabant

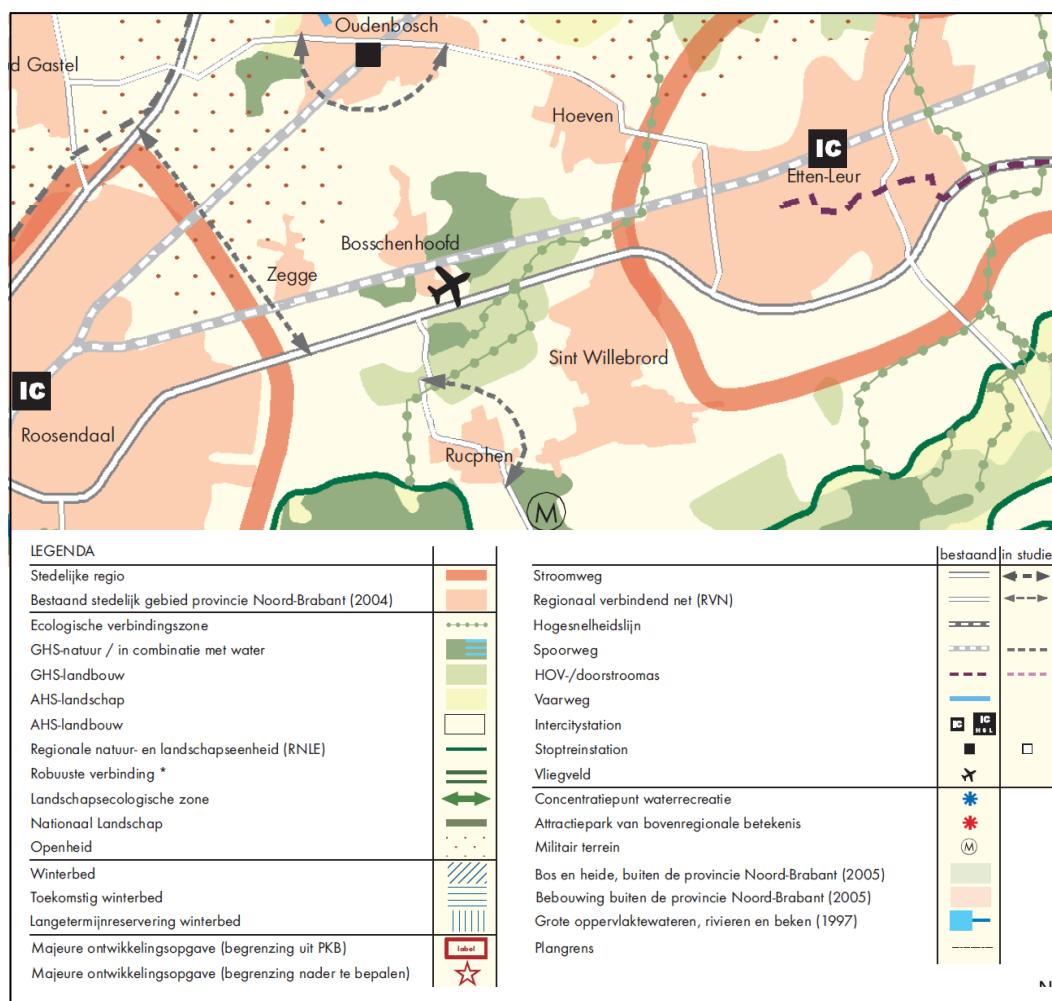
Deze structuurvisie is een actualisatie van het streekplan "Brabant in Balans. Streekplan Noord-Brabant 2002" die vereist was door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Deze wet verplicht overheden structuurvisie met uitvoeringsagenda op te stellen. Noord-Brabant is een provincie waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Om dit te kunnen behouden is een ruimtelijke visie voor de lange termijn (2020) opgesteld:

In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen, met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken, met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen, en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant.

In de structuurvisie wordt gekozen voor één overkoepeld ruimtelijk belang: "zorgvuldig ruimtegebruik". Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

Zowel het hoofdbelang als de thematische uitwerkingen in provinciale belangen zijn terug te vinden in de vijf leidende principes zoals ze ook opgenomen waren in het Streekplan 2002:

- Meer aandacht voor onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van de verstedelijking;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.



Afbeelding 7. Uitsnede Interim Structuurvisie Noord-Brabant

Omdat onderhavig bouwplan een inbreidingsplan c.q. een herstructurering betreft en het buitengebied niet wordt aangetast, is er sprake van zuinig ruimtegebruik. Hiermee kan reeds geconcludeerd worden dat het plan past binnen de kaders van de interim structuurvisie.

Verordening ruimte 1^e fase

Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 in werking getreden en heeft zodoende zijn voorganger de Paraplunota overbodig gemaakt. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwvoorvragen voor een intensieve veehouderij. De Verordening Ruimte fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken
- Ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- Grond- en oppervlaktewatersysteem
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV)

Het plangebied valt binnen het stedelijk gebied. Voor het planvoornemen gelden zodoende twee voorwaarden voor de toelichting:

- Een reële mogelijkheid voor herstructurering alsmede zuinig ruimte gebruik
- Tegengaan van oneigenlijk gebruik voor zware bedrijventerreinen.

De beoogde ontwikkeling is een herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie naar bedrijfsverzamelgebouw. De herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Irenestraat in St. Willebrord geldt niet als een zwaar bedrijventerrein omdat enkel bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan zijn. Het planvoornemen sluit daarbij aan op de Verordening Ruimte fase 1 omtrent het zuinig ruimtegebruik en herstructurering.

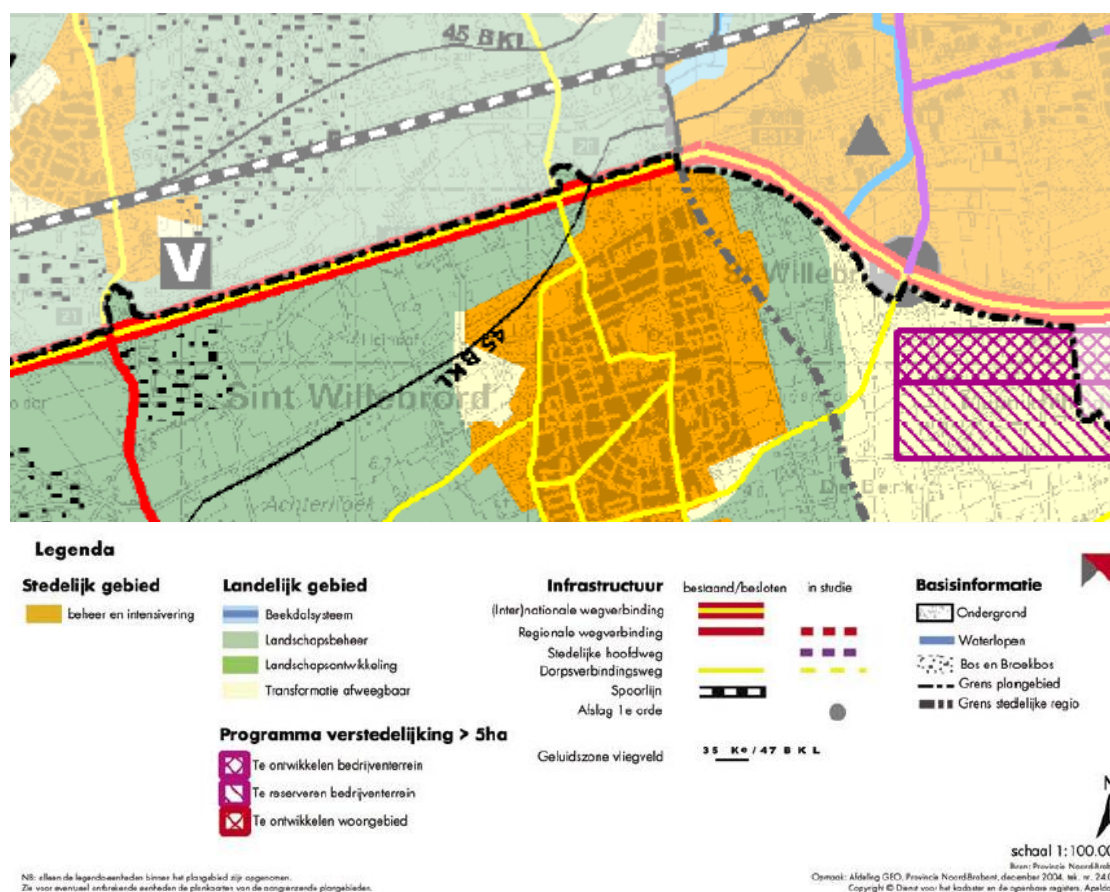
Uitwerkingsplan Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Zundert en Rucphen.

Binnen de Paraplunota wordt ook aangegeven welke bestaande beleidsnota's ook onder nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt voor de provincie blijven. Zo is ook het Provinciaal uitwerkingsplan Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Zundert en Rucphen nog steeds van toepassing. In het uitwerkingsplan wordt een aantal regionale ambities geformuleerd. Eén van deze ambities is dat verstedelijking in de landelijke regio's zich evenwichtig kan voegen in het Brabantse landschap. Om de verstedelijking aan de buitenkant van de kernen Rucphen, Sprundel en Sint-Willebrord te beperken wordt in het uitwerkingsplan geformuleerd dat deze kernen naar elkaar toe mogen groeien met behoud van een groen of groen-rode 'Binnentuin'.

Stedelijke en landelijke regio's

De Provincie Noord-Brabant is opgedeeld in landelijke en stedelijke regio's. De stedelijke regio's worden gezien als ruimtelijk samenhangend, verstedelijkte gebieden. Binnen deze regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. De kern St. Willebrord ligt tussen de twee stedelijke regio's 'Breda-Tilburg' en 'Bergen op Zoom – Roosendaal'.

Dat verdere verstedelijking binnen de stedelijke regio's plaats moet vinden, heeft gevolgen voor de landelijke regio's. De kern St. Willebrord ligt binnen de landelijke regio Zundert e.o. Binnen deze regio's mag enkel industriële bebouwing gerealiseerd worden ten behoeve van de eigen bedrijven op percelen van maximaal 5.000 m². De herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Irenestraat met het bedrijfsverzamelgebouw voldoet aan de gestelde criteria.

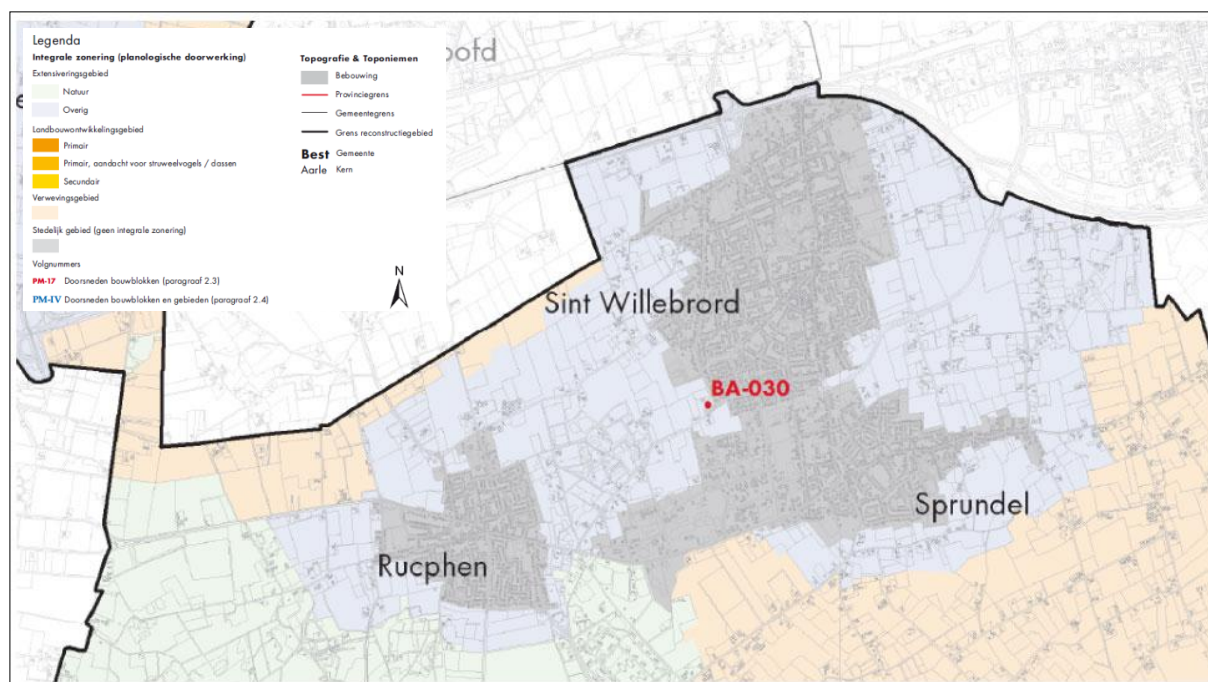


Afbeelding 8. Uitsnede kaart Uitwerkingsplan Zundert e.o.

Reconstructieplan de Baronie

Als gevolg van de reconstructiewet zijn in het landelijke gebied van Noord-Brabant reconstructieplannen opgesteld. De reconstructiewet vindt zijn oorsprong in de nasleep van de varkenspest en heeft als functie om ruimtelijke problemen met de intensieve veehouderij op te lossen. Het aanpakken van de problemen in de intensieve veehouderij beperkt zich niet alleen tot de landbouw, want de reconstructieplannen gaan dieper in op de totale vitaliteit van het platteland. Het plangebied ligt in het gebied van reconstructieplan de Baronie.

Omdat onderhavig plan binnen de bebouwde kom van de kern St. Willebrord ligt, heeft het reconstructieplan geen invloed. Het reconstructieplan richt zich voornamelijk op het agrarisch gebruik van het landelijk gebied.



Afbeelding 9. Uitsnede kaart Integrale zonerings

3.4. Gemeentelijk beleid



Afbeelding 10. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde kom St. Willebrord

De gronden waarop het bedrijfsverzamelgebouw is voorzien, zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden B" en zijn bestemd voor het uitoefenen van:

- Industriële en ambachtelijke bedrijven alsmede groothandelsbedrijven die niet genoemd zijn in het inrichtingen en vergunningbesluit milieubeheer.
- Industriële en ambachtelijke bedrijven alsmede groothandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Basiszoneringslijst en met uitzondering van A-inrichtingen Wet geluidhinder en Detailhandelsbedrijven.

De bouwhoogte van de huidige bebouwing is gelimiteerd door de goothoogte (3,5 m respectievelijk 4,5 meter). De ontsluiting richting de Bredaseweg is niet voorzien in het huidige bestemmingsplan. Op de volgende pagina is een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Structuurvisie-plus Rucphen

Op 25 september 2004 is door de raad van de gemeente de Structuurvisie-Plus vastgesteld. In deze structuurvisie wordt nadrukkelijk geen eindbeeld gegeven, maar er wordt ingezet om samen met de gemeenschap tot een toekomstbeeld te komen.

De structuurvisie-Plus bestaat uit twee delen:

- Deel I, Visie, ambitie en programma;
- Deel II, Verantwoording.

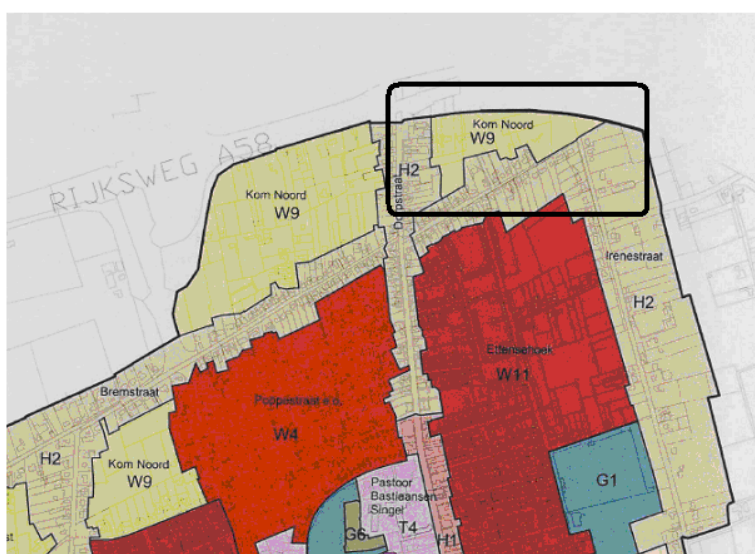
De gemeente werkt vanuit vier strategieën; een rode, een blauwe, een gele en een groene strategie. De rode strategie staat voor de ontwikkeling tussen de stedelijke gebieden van Etten-Leur en Roosendaal, terwijl de groene strategie ingaat tussen het verbinden van de groene gebieden ten noorden en ten zuiden van de A58. De blauwe strategie gaat over de waterstrategie en het landbouwbeleid wordt omschreven in de gele strategie. De gemeente heeft de keuze gemaakt voor de groene strategie met een strategie om de kernen Rucphen, St. Willebrord en Sprundel naar elkaar te laten groeien. Deze strategie leidt er toe dat het buitengebied in eerste instantie niet wordt aangetast. Door het inrichten van een groen parkachtig binnengebied tussen de drie kernen is het mogelijk deze kernen met elkaar te verbinden.

De herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Irenestraat is gelegen aan de noordzijde van St. Willebrord. Hoewel gelegen tegen de rand van de kern, is onderhavige ontwikkeling een vorm van inbreiding. Inbreiding/herstructurering heeft voorrang boven uitbreiding. Zodoende kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie-Plus.

Welstandsnota

In het kader van de woningwet moet elke gemeente beschikken over een welstandsnota, waarin aangegeven wordt hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria. Die criteria kunnen zijn: situering, hoofdvormen, gevelaanzichten én materialisatie en detaillering van een bouwwerk. De afstemming op punten als kleurgebruik, bouwmassa en -type wordt van groot belang geacht. Door het toepassen van de nota wordt er meer samenhang gebracht in de welstandsbeoordeling en is de uitkomst van de bouwplanprocedure beter voorspelbaar. De welstandsnota is opgesteld vanuit de idee dat welstandsbeleid onderdeel moet zijn van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid.

In februari 2004 is door de raad van de gemeente Rucphen de welstandsnota vastgesteld. Het welstandsbeleid in de gemeente Rucphen is verdeeld in vier niveaus; van bijzonder tot welstandsvrij. Daarbij dient opgemerkt te worden dat vooralsnog in de gehele gemeente Rucphen geen gebieden zijn die als welstandsvrij zijn aangewezen.



Afbeelding 11. Uitsnede welstandsnota Kom Noord

Het perceel dat herontwikkeld wordt is gesitueerd tussen de Irenestraat en de Bredaseweg. Dit gedeelte valt binnen deelgebied 'W9 Kom Noord'.

Het gebied heeft een welstandsniveau 3. In niveau 3 gebieden geldt een soepel welstandsniveau. In deze gebieden worden geen specifieke eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit.

Woningen in dit gebied zijn veelal individueel ontworpen en hebben daardoor hun eigen uitstraling. Het welstandstoezicht is voor de bebouwing gericht op de individuele uitstraling van de gebouwen. Er is geen beleid geformuleerd voor industriële bebouwing. Het college heeft daarom besloten om op basis van een beeldkwaliteitplan de herstructurering architectonisch in te passen.

In hoofdstuk 5 is de gewenste beeldkwaliteit beschreven.

4. RANDVOORWAARDEN - ONDERZOEK - VERANTWOORDING

4.1. Inleiding

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat getoetst moet worden of de beoogde ontwikkeling mogelijk is gezien de milieuhygiënische aspecten en/of omgevingsaspecten. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege de aanwezigheid van bepaalde gebiedswaarden gevolgen hebben voor de situering van de beoogde functies.

4.2. Bodemkwaliteit

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Eind 2008 is er op de projectlocatie een bodemonderzoek uitgevoerd (De BodemOnderZoecker BV, BOZ-7742, Irenestraat 36 St. Willebrord, 10 november 2008). In de bodem zijn concentraties van zink en cobalt gevonden die boven de streefwaarde zitten. Het concentratie niveau van de lichte verhoogde waardes zijn dusdanig laag dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn en dat de bodem geschikt is om de locatie in te vullen met de beoogde bedrijfsverzamelgebouwen.

4.3. Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen (druk van 10 atmosfeer en hoger), watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. In het plangebied zijn geen hoofd(transport)leidingen aanwezig die juridisch-planologisch vastgesteld moeten worden.

De dichtst bijzijnde gastransportleiding ligt op circa 800 meter afstand en heeft derhalve geen invloed op onderhavige ontwikkeling.

4.4. Waterhuishouding

Waterbeleid

Europese kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Waterbeleid in de 21e eeuw

De rijksnota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw' heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend

vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Nieuwe plannen en projecten moeten daarom worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in Besluit ruimtelijke ordening 2008.

Vierde Nota Waterhuishouding

De rijksnota Vierde Nota Waterhuishouding uit 1999 heeft als kernpunten onder andere een versterkte uitvoering van integraal waterbeheer en het beheer van stedelijke watersystemen. Het Rijk streeft naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in zowel de bebouwde kom als het buitengebied. Het Rijk streeft ernaar zoveel mogelijk aan te sluiten op de natuurlijke waterbalans van een gebied en de eigen waterkwaliteit. Ten aanzien van het beheer van stedelijk water wordt gestreefd naar afkoppeling van het verhard oppervlak en infiltratie in het grondwater.

Provinciaal Waterplan

Het provinciaal waterplan bevat het waterbeleid voor de periode 2010 tot 2015 en loopt samen met de plannen van het rijk een zesjarige beleidscyclus die zijn afgestemd op de Kaderrichtlijn Water. Het provinciaal waterplan geldt naast beleidskader ook als toetsingskader voor lagere overheden. Randvoorwaarden worden gecreëerd door het waterbeleid op provinciaal niveau af te stemmen op de Interim Structuurvisie.

In het provinciaal waterplan wordt de people-planet-profit benadering gehanteerd. Deze uitgangspunten worden vertaald in drie invalshoeken:

- Maatschappelijke invalshoek: veiligheid, bescherming, drinkwaterkwaliteit en recreatiemogelijkheden;
- Economische invalshoek: watervoorziening van industrie en landbouw samen met watertransport;
- Ecologische invalshoek: water voor mens en natuur.

Het streven binnen het provinciaal waterplan is het maken van heldere doelstellingen. De belangrijkste doelstelling is de continue verbetering van de kwaliteit van het grondwater. De aanleg van ecologische verbindingzones langs waterlopen vormt de andere belangrijke doelstelling. De huidige klimaatproblemen vormen een ander belangrijk onderdeel en het streven is om het advies van de Deltacommissie te vertalen in maatregelen die op korte termijn worden uitgevoerd.

Gemeentelijk waterplan Rucphen

Het gemeentelijk waterplan Rucphen "Water in Rucphen, wel aanwezig, niet altijd zichtbaar" is vastgesteld op 31 januari 2008 door de gemeenteraad. Het doel van het waterplan is om het watersysteem in de gemeente Rucphen op orde te brengen en op orde te houden. Het waterplan geeft een visie over hoe het watersysteem er in 2050 moet uit zien.

Het gemeentelijk waterbeleid is divers en gaat van het voorkomen van wateroverlast in de kernen tot en met het verbeteren van de waterkwaliteit en bijbehorende ecologische waarden. Als kader voor het waterplan is het nationaal bestuursakkoord water waarin het doel is om het water zoveel mogelijk vast te houden en te bergen op de plaatsen waar het valt. Een ander speerpunt is het tegengaan van verontreiniging van het grondwater en het oppervlaktewater door chemische middelen zoals bestrijdingsmiddelen en schoonmaakmiddelen.

Voor de kern St. Willebrord is het doel om een goede berging van water te realiseren. Voor de bestaande waterbergingen en nieuw aan te leggen bergingen is het beleid om deze op een goede landschappelijke manier in te passen zodat deze bergingen bijdragen aan de belevingswaarden van het buitengebied.

Afkoppelen

Een manier van duurzaam omgaan met water in de bebouwde omgeving is afkoppelen van regenwater. Afkoppelen betekent dat het regenwater niet via het riool wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar dat het rechtstreeks (of via een zuiverende voorzieningen) afstroomt naar oppervlaktewater of infiltreert in de bodem. Op deze manier wordt 'schoon' water niet vermengd met vuilwater en wordt voldaan aan het uitgangspunt schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Afkoppelen is een maatregel die zich richt op wijken waar een gemengd rioolstelsel ligt. Allereerst neemt de hoeveelheid overstorten van ongezuiverd rioolwater op oppervlaktewater (treedt op bij extreme regenval) af. Daarnaast wordt er milieuwinst geboekt doordat de afvalwaterzuiveringen beter functioneren. Dit komt doordat het afvalwater niet wordt verdund met regenwater en er minder piekaanvoer is.

De gemeente is inmiddels begonnen met het afkoppelen van het verhard oppervlak in bestaand stedelijk gebied wat resulteert in minder druk op het rioolstelsel en een verbeterde werking van de zuiveringsinstallatie.

Waterbeheerplan 2010-2015; water beweegt

Door het waterschap Brabantse Delta is het waterbeheerplan in 2009 vastgesteld. Het beheerplan heeft een andere insteek dan voorgaande plannen omdat het minder details bevat waardoor er gemakkelijker in te spelen is op nieuwe ontwikkelingen. De visie van het waterbeheerplan is verdeeld over 4 thema's:

- *Dynamische samenleving:*
Door het verkennen van drie verschillende toekomstbeelden heeft het waterschap uitgezocht welke voorbereidingen het meest effectief zijn zodat het waterschap in kan spelen op een dynamische samenleving.
- *Verantwoord en duurzaam:*
Een waterschap heeft een maatschappelijke functie en zal daarom ook verantwoord moeten ondernemen. In de huidige maatschappij ligt veel nadruk op zuinig gebruik van water en energie en het gebruiken van duurzame materialen.
- *Inhaalslag beheer en onderhoud:*
Omdat de laatste jaren veel is geïnvesteerd in nieuw project verschuift het zwaartepunt naar het beheer en onderhoud. Deze verschuiving zal in het nieuwe waterbeheerplan doorgezet worden.
- *Effectief samenwerken:*
Door met alle betrokken partijen samen te werken word een werkproces een stuk efficiënter en dat is wat dit waterbeheerplan ook voor ogen heeft voor de periode van 2010 tot 2015.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is één van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Watertoets

Het waterschap Brabantse Delta is de verantwoordelijke waterbeheerder van de gemeente Rucphen. Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening dient de partiële herziening te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft een "checklist Watertoets" opgesteld om bij ontwikkelingen snel te kunnen bepalen of er verder onderzoek nodig is.

Volgens de "checklist Watertoets" van het waterschap is een retentievoorziening nodig bij een toe te voegen verhard oppervlak van 2.000 m² of meer. Doordat de toename van het verharde oppervlak is minder dan 2.000 m² bedraagt is er geen retentieplicht. De bodem is in het plangebied gekenmerkt als een gebied met slechte infiltratie eigenschappen.

Het hemelwater dient aan de terreingrens nabij de Irenestraat gescheiden van de droogweerafvoer aangeboden te worden. Het hemelwater en het vuilwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Het waterschap Brabantse Delta heeft ook gereageerd in het kader van het vooroverleg en heeft geen opmerkingen betreffende het planvoornemen.

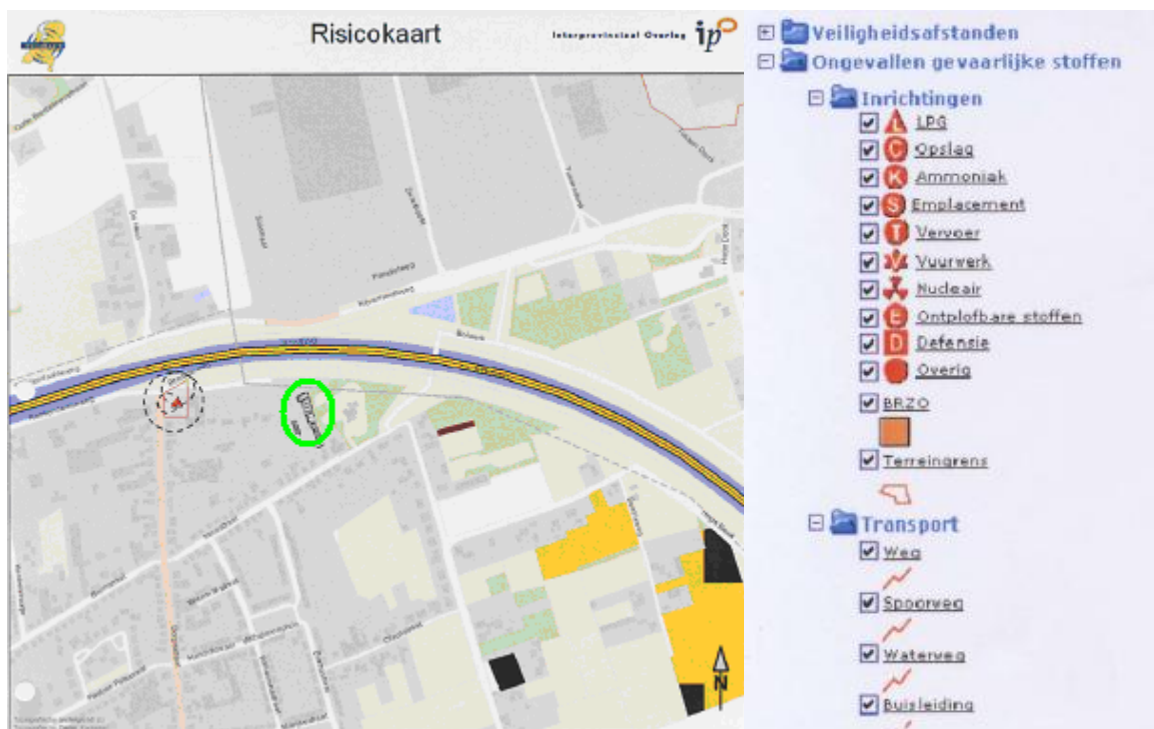
4.7. Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Afbeelding 13. Risicokaart omgeving projectlocatie

Transportroutes

Binnen een contour van 200 meter dient op grond van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen het groepsrisico gemotiveerd te worden.

Het groepsrisico bestaat uit de kans dat per jaar per kilometer transportroute een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op deze route.

Op grond van de provinciale risicokaart (zie afbeelding 14) ligt de projectlocatie niet binnen de plaatsgebonden risicocontour.

Motivering ten aanzien van het groepsrisico

Hoewel de projectlocatie niet binnen de risicocontour ligt en de risico's aanvaardbaar zijn, spelen de volgende maatregelen een rol met betrekking tot reductie van effecten bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De geplande bebouwing wordt op een dusdanige manier uitgevoerd dat de materiaalkeuze (betonbouw) een gunstige invloed heeft op de eventuele risico's voor de personen in de panden bij ongevallen op de rijksweg A58.

De terreininrichting speelt een rol als het gaat om de mogelijkheden voor personen om zich bij een ongeval met gevaarlijke stoffen in veiligheid te brengen. In die zin blijft de ontsluiting naar de Irenestraat als calamiteitenuitgang van groot belang.

Daarnaast speelt dezelfde calamiteitenuitgang een rol in het kader van de hulpverlening, doordat de, nu doodlopende, parallelweg(Bredaseweg) langs de Rijksweg A58 van beide zijden bereikbaar wordt.

Conclusies

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A58. De herstructurering van het bedrijventerrein resulteert niet in een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Bij de planinrichting is de bereikbaarheid van het gebied verbeterd. De ontvluchting van het gebied weg van de risicobron is gewaarborgd.

De gemeente Rucphen en de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant zijn ingericht om in geval van calamiteiten tijdig de benodigde hulpverleningscapaciteit te leveren.

Inrichtingen

Binnen, of in de ruime omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er tenslotte geen overige zaken waar rekening mee dient te worden gehouden aangaande Externe Veiligheid. Er zijn wat betreft Externe Veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen herstructurering van het plangebied.

Bluswatervoorziening

Op een afstand van 40 meter is een ondergrondse brandkraan aanwezig met een capaciteit van 60m³/uur bij een gelijktijdig gebruik van 2 brandkranen. Conform de handreiking "Bereikbaarheid en bluswatervoorziening" is de bereikbaarheid gewaarborgd doordat projectlocatie toegankelijk is vanuit twee onafhankelijke routes.

4.8. Bedrijven en Milieuzonering

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen).

Bedrijven zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2007" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

De minimaal te hanteren afstanden zijn:

- categorie 1: grootste afstand 0 m
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;

Deze afstanden geven een indicatie bij planvorming in relatie met bestaande woningen en/of bedrijven. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG - publicatie, dan zal er nader onderzoek gedaan moeten worden. Dit op het gebied van geluid, geur, gevaaraspecten e.d.

Voor de vestiging van bedrijven wordt uitgegaan van dezelfde categorieën 1 en 2 zoals nu in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. De grootste afstand tot de bestaande woningen bedraagt 30 meter, waaraan in de bestaande en nieuwe situatie wordt voldaan.

Aanvullend wordt een bedrijf dat zich uitsluitend richt op de autohandel niet toegestaan zich ter plaatse te vestigen vanwege de relatief grote parkeerbehoefte van een dergelijk bedrijf.

4.9. Flora en Fauna

Flora- en Faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De Wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe "nee, tenzij". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de Wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naast deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds einde 2005 van kracht. Middels deze Wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de voorkomende natuur. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen van nu onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het "nee, tenzij principe". Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Bronnenonderzoek

Het plangebied is geen onderdeel van een gebied dat beschermd is middels de Natuurbeschermingswet. Het plangebied is evenmin gelegen in de nabijheid van een gebied dat beschermd is middels de Natuurbeschermingswet.

Het digitale Natuurloket is gebruikt om vast te stellen of en welke plant- en diersoorten in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is. Het natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van (inter-)nationale richtlijnen en wetgeving te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd.

Het plangebied omvat slechts een klein deel van het kilometerhok. Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er voor het betreffende kilometerhok eigenlijk niets bekend is van het voorkomen van soorten.

De gegevens uit de verschillende verspreidingsatlassen geven een indicatie van de soorten die in de omgeving voorkomen, met de kanttekening dat het veelal gaat om oudere gegevens. Het beeld van verspreidingsatlassen is voor veel soortgroepen niet volledig. De meeste atlassen gaan uit van de gegevens die op uurhok (5 bij 5 kilometer) zijn verzameld. Het onderzoeksgebied vormt slechts enkele procenten van het oppervlak van het uurhok. Kortom met de verspreidingsgegevens uit de diverse atlassen zou een beeld gegeven kunnen worden van de projectlocatie, maar dit beeld heeft gelet op de beperkte omvang van de projectlocatie geen enkele toegevoerde waarde voor het onderzoek.

Plangebied

Flora

Op het plangebied is ter plaatse van de huidige bedrijfsgebouwen geen beplanting aanwezig. Het bedrijfsterrein is volledig verhard. Ter plaatse van de nieuw te realiseren ontsluiting is een onverhard gedeelte aanwezig met voornamelijk gras. Gezien dit gegeven en de gegevens van het Natuurloket zijn binnen de projectlocatie geen beschermde plantsoorten aanwezig of te verwachten.

Direct om de projectlocatie zijn in de tuinen van de omliggende woningen diverse waardevolle bomen aanwezig. De plannen hebben hierop echter geen invloed.

Reptielen.

Het gebruik van het plangebied ten behoeve van de aanwezige bedrijven, de ligging en de aanwezige menselijke activiteiten en verstoringen in combinatie met de afwezigheid van dekking biedende vegetatie maakt dat het gebied ongeschikt is voor reptielen.

Amfibieën

Voor amfibieën heeft het gebied niets te bieden. Het overgrote deel is voorzien van een erf verharding. Er is geen water aanwezig dat kan dienen als voortplantingsbiotoop. Er zijn evenmin schuilmogelijkheden aanwezig.

Zoogdieren

In het plangebied zijn geen sporen van zoogdieren gevonden. Voor de meeste soorten zoogdieren heeft het plangebied niets te bieden. De gebouwen (geen spouw) zijn niet geschikt voor vleermuizen.

Vogels

Het plangebied geeft geen aanwijzingen dat vogels met een min of meer vast verblijfplaats in de bebouwing aanwezig is. Nesten zijn niet aangetroffen.

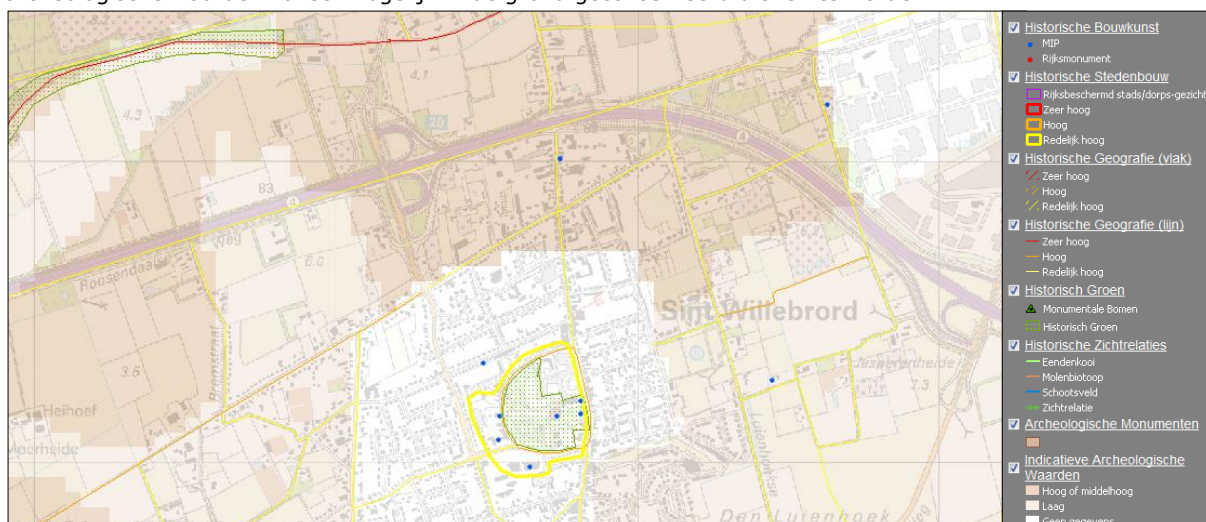
Algemeen

Bij onderhavige ontwikkeling vinden nieuwbouw, sloop- en grondwerkzaamheden plaats. Deze werkzaamheden zijn gebonden aan natuurwet- en regelgeving, omdat zij mogelijk schade aan beschermde soorten of gebieden tot gevolg zouden kunnen hebben. Hoewel er geen aanwijzingen voor zijn kunnen er algemeen voorkomende soorten aanwezig zijn. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Ook het verstoren van broedende vogels moet worden voorkomen. Bij voorkeur dienen sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen verricht te worden.

4.10. Archeologie

De grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd kunnen mogelijk schade aanrichten aan het archeologisch bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden.



Afbeelding 14. Cultuurhistorische waardekaart met de projectlocatie (bron: Cultuurhistorische waardekaart Provincie Noord-Brabant).

Pas als dit onmogelijk blijkt te zijn is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgraving noodzakelijk. Als nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld, dient rekening gehouden te worden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor delen die binnen een lage trefkans vallen zijn bij nieuwe ontwikkelingen geen consequenties ten aanzien van archeologie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen delen die in een redelijke tot grote en zeer grote trefkans vallen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan, zal in die gevallen altijd voorafgaand archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden. Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is de projectlocatie aangegeven in het gebied met een hoge of middelhoge trefkans op archeologische sporen.

Echter op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is St. Willebrord niet aangegeven als een kern van hoge archeologische waarde. Verder zijn er geen gegevens geregistreerd of bekend over waarnemingen en vondsten in het plangebied of directe omgeving.

Het project omvat verder de herstructurering van een bestaand bedrijfsterrein waarbij de grond niet of nauwelijks zal worden geroerd.

Om die redenen wordt verder archeologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk geacht.

5. PLANBESCHRIJVING EN BEELDKWALITEIT

Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 2 vervangende bedrijfspanden en 1 te renoveren bestaand gebouw aan de Irenestraat 35 te St. Willebrord. In dit hoofdstuk wordt de nieuwe situatie beschreven.

5.1 Functioneel programma

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is de economische behoefte aan relatief kleine bedrijfsunits van circa 100 - 200 m². Qua grootte, indeling en afwerking zullen de unit in de markt worden gezet voor de doelgroepen ZZP en kleine ambachtelijke bedrijven. De nieuw units worden uitgevoerd in 2 bouwlagen en krijgen ieder een eigen volwaardige inrichting. De bedrijfsvoertuigen worden op eigen terrein geparkeerd.

5.2 Stedenbouwkundige opgaaf

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is dat deze past binnen de omgeving. Aangezien er geen welstandscriteria zijn zal het college het bouwplan toetsen aan de beeldkwaliteit die hieronder is vastgelegd. Waar mogelijk zijn reeds enkele stedenbouwkundige uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan, als rooilijn, bouwblok, goot- en bouwhoogte, vertaald in de planregels.

Beeldkwaliteit

Er dient afgestapt te worden van de traditionele bouwvormen voor de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen, d.w.z. geen metselwerk met zadeldak, maar een meer moderne uitstraling. De bedrijfsverzamelgebouwen dienen ruimtelijk ingepast te worden. In het oostelijk deel dient een geleding aangebracht te worden met een oplopende bouwhoogte vanuit de Irenestraat.

Hieronder is een weergave opgenomen van de voorgevel. Hieruit is af te leiden dat het gaat om een moderne uitstraling. Ook de kleurstelling is hieruit af te lezen.



VOORGEVEL

Op de volgende pagina zijn enkele sfeerbeelden opgenomen waarmee wordt aangegeven welke beeldkwaliteit moet worden nagestreefd.



Afbeelding 15. Referentie beeldkwaliteit

5.3 Verkeersstructuur

De herontwikkeling leidt niet tot het aanleggen van nieuwe infrastructuur. De omvang van het bouwplan zal ook niet leiden tot een onevenredige toename van het verkeer ter plaatse. Een aanvullend verkeerstechnisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Wel is extra aandacht geschonken aan de ontsluiting van het perceel en het parkeren.

Ontsluiting

Ten aanzien van de ontsluiting is door de gemeente de randvoorwaarde gesteld dat de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer niet langer via de Irenestraat kan plaatsvinden. De ontsluiting dient richting Bredaseweg plaats te vinden. De verbinding naar de Irenestraat wordt afgesloten met neerklapbare paaltjes zodat in uitzonderlijke situaties gebruik gemaakt kan worden via deze route. Gezien de doelgroep (zzp'ers) zal op de Bredaseweg een toename van verkeersbewegingen plaats vinden. Het aantal verkeersbewegingen zal ongeveer toenemen met 50 tot 75 bewegingen. Deze extra bewegingen en de daarmee gepaard gaande geluidsbelasting is nihil te noemen in relatie tot het verkeer dat zich verplaatst via de Rijksweg A58 dat parallel loopt aan de Bredaseweg. Kortom 50 tot 75 extra verkeersbewegingen heeft geen invloed op de geluidsbelasting dat nu al aanwezig is door de Rijksweg A58.

Daarnaast neme de verkeersbewegingen aan de Irenestraat af. De nu aanwezige autohandel heeft zijn aan- en afvoer in de huidige situatie via de Irenestraat. Deze aan- en afvoer zal verdwijnen doordat het verkeer zich zal verplaatsen via de Bredaseweg.

Het langzaam verkeer en eventueel hulpdiensten blijven de ontsluiting richting Irenestraat wel benutten.

Parkeren

Door het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) worden landelijke parkeernormen uitgegeven. De gemeente Rucphen heeft als uitgangspunt meegegeven dat in totaal

25 gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden ingericht. Verder is het uitgangspunt dat volledig op eigen terrein geparkeerd wordt.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in voorschriften van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Het bestemmingsplan heeft een flexibel karakter. Op deze manier zijn er richting de toekomst nog ontwikkelingsmogelijkheden.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de planregels. Bij ieder bestemmingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft geen rechtskracht. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende bepalingen, bestemmingen en algemene regels. In de volgende paragrafen worden voorschriften toegelicht.

6.2. Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel "Begrippen" wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot. In het artikel "Wijze van meten" wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

6.3. Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk 2)

De planregels in dit hoofdstuk kennen een vaste indeling:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming;
- Bouwregels;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Wijzigingsbevoegdheden;

In de 'bestemmingsomschrijving' wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen wordt aangegeven. In de 'nadere detaillering' wordt dit verder uitgewerkt. In de 'bouwregels' wordt vermeld welke bebouwing 'als recht' mag worden opgericht, ten dienst van de bestemming. Flexibiliteit in het plan wordt ingebouwd door de 'ontheffing van de bouwregels'. In dit onderdeel wordt aangegeven van welke planregels gemotiveerd afgeweken kan worden. Onder 'wijzigingsbevoegdheden' staan regels waarlangs de bestemming van het een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

Hierna volgt een korte beschrijving van de voorschriften:

Artikel 3. Bedrijf

De bestemming bedrijf is gegeven aan de bouwvlakken waarop de bebouwing voor het bedrijfsmatig gebruik is toegestaan. De bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak te worden geconcentreerd. Overschrijding van het bebouwingsvlak is niet toegestaan.

Voor zover mogelijk zijn de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan doorvertaald in de planregels. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmetingen, de dakbeëindiging, kapvorm en nokhoogte van de bebouwing. Dit kunnen zij bijvoorbeeld doen als zij van oordeel zijn dat dit noodzakelijk is in verband met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4. Algemene regels (hoofdstuk 3)

Artikel 4 Anti-Dubbeltelregel

Met de dubbeltel-bepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingplechtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Artikel 5 Algemene bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen andere eisen stellen bij het verlenen van de bouwvergunning voor bijvoorbeeld de dakhelling en nokrichting. Deze eisen kunnen slechts gesteld worden als er geen belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan doeleinden en/of bereikbaarheid.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Deze regels verbieden het gebruik dat strijdig is met de bestemming.

Artikel 7 algemene ontheffingsregels

De algemene ontheffingsregels beschrijft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor het overschrijden van de in het plan genoemde maatvoering, met een maximum van 10%.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel biedt de mogelijkheid om wijzigingen in het plan aan te brengen, indien zal blijken dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. Alvorens medewerking te verlenen aan een wijziging zal een nadere belangenafweging dienen plaats te vinden en zal voldaan moeten worden aan enkele voorwaarden.

Artikel 9 Algemene Procedureregels

In de artikelen van verscheidene bestemmingen wordt voor de te volgen procedure verwezen naar de "Algemene procedureregels".

6.5. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Artikel 10 Overgangsregel

De overgangsregel heeft ten doel om bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning en die afwijken van het plan gedeeltelijk mogen worden vernieuwd, veranderd of vergroot mits de afwijking met het plan hierdoor niet wordt vergroot. Verder heeft dit artikel als doel om bestaand gebruik op het tijdstip van het van kracht worden van het plan het bestaande gebruik van de in het plan begrepen gronden en/of daarop staande opstellen, dat in strijd is met het plan mag worden voortgezet indien de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

In de Wro is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. Dit laatste is het geval indien de gemeente en de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de kostenverdeling bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet in een dergelijke situatie een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De herontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein.

De gronden zijn in bezit van de initiatiefnemer. Er wordt een exploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten, waardoor het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Conform artikel 3.1.6 Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de beoogde herontwikkeling. Daarbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraak

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende enkele weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Eventuele op- en aanmerkingen kunnen schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt.

Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het voorontwerp aangepast en zal het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd worden voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden bij Burgemeester en Wethouders.

Op 9 maart 2010 is een informatiebijeenkomst gehouden in Café zaal Sport Schijf. In de bijeenkomst is een nadere toelichting gegeven op het voorliggende voorontwerp. Het verslag van de informatiebijeenkomst is toegevoegd als bijlage. In de bijeenkomst is tevens aangegeven dat er een mogelijkheid is om (voorafgaande aan het indienen van een schriftelijke reactie) eert mondeling vragen en opmerkingen door te nemen met een medewerker van de afdeling Ruimte van de Gemeente Rucphen. Naar aanleiding van de informatieavond zijn van 6 bewoners inspraakreacties ontvangen.

1. Bewoners van de
Irenestraat 41, 4711 CA St. Willebrord
Brief d.d. 21 maart 2010, ontvangt d.d. 23 maart 2010, IA10/02581

Reactie:

- a. Het nieuw te bouwen gebouw is bijna 2 keer zo hoog als de nu aanwezige muur en loods. Dit gebouw sluit op zeer korte afstand aan op de erfafscheiding met het perceel (tuin) van Irenestraat 41.
- b. Er ontstaat privacyverlies door een zeer vergrote inkijk op het woonhuis van Irenestraat 41 vanuit de bovenste etage van de nieuwbouw.
- c. Door de hoogte van de nieuwbouw ontstaat een zeer storende visuele blokkade voor de bewoners van Irenestraat 41.
- d. Door de directe ligging van het bedrijfsperceel van de tuin van Irenestraat 41 is het gebaar van overlast door geluid en (fijn)stof niet illusoir.
- e. Het bedrijfsterrein is aan drie zijden direct omsloten door (privé)percelen (tuinen) en staat daarmee op zeer korte afstand van de woonhuizen. In het kader van het provinciale besluit om bedrijfsterreinen te verplaatsen naar een locatie buiten de bebouwde kom is het opnieuw inrichten van het betrokken terrein als bedrijfsterrein dan ook merkwaardig.
- f. Met de geprojecteerde hoogtes bij de afscheiding naar de Irenestraat 41 is het gevaar van planschade voor de verkoop van het perceel Irenestraat 41 duidelijk aanwezig.

Antwoord:

- a. De huidige gebouwen hebben een goothoogte van maximaal 4,5 meter. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale nokhoogte opgenomen, maar bij een gebouw met een goothoogte van 4,5 meter en een dakhelling van 65 graden kan een nokhoogte gerealiseerd worden van ruim 9,5 meter. Het nieuw te bouwen gebouw (loods) zal ter hoogte van de woning aan de Irenestraat 41 een nokhoogte van maximaal 8 meter hebben. Daarnaast komt het nieuw te bouwen gebouw tenminste 50 centimeter uit de erfgrens. De geplande bouwhoogte van het kantoor van 15 meter wordt in de verbeelding teruggebracht tot 12 meter.

Deels tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.

- b. Op grond van het Burgerlijk Wetboek mag het nieuw te bouwen gebouw geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf van het woonhuis van Irenestraat 41 uitzicht geven. (art. 5:50 BW). De muur op de erfgrens zal dan ook een geblindeerde muur worden, dan wel een muur met geblindeerde ramen. Er is dan ook geen sprake van privacyverlies.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- c. In het huidige bestemmingsplan is het bouwen van de gebouwen met deze hoogte toegestaan. Om het bedrijfsverzamelgebouw ruimtelijk in te passen, wordt er een geleding aangebracht met een oplopende bouwhoogte. Er zal daarmee geen sprake zijn van een visuele blokkade. Het kantoorpand is op redelijk grote afstand gesitueerd van de woning. Op grond van artikel 5:37 BW mag de eigenaar van een erf niet aan eigenaren van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun. Is hier wel sprake van, dan zal een civiele procedure moeten worden opgestart.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- d. De realisatie van het project van het bedrijfsverzamelgebouw is geen project dat in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt genoemd. Geconcludeerd mag dan ook worden dat project met betrekking tot de fijnstof "van niet betekenende mate" is. De fijnstofproblematiek is dan ook niet aan de orde. In het bedrijfsverzamelgebouw worden slechts bedrijven gevestigd met een lichte milieubelasting (categorie 1 en 2). De verkeersintensiteit neemt met 50 à 75 verkeersbewegingen per etmaal toe. De toegangsweg is gelegen parallel aan de rijksweg. Onderhavige herziening staat slechts bedrijven toe in de milieucategorie 1 en 2, zoals dat ook in de huidige situatie mogelijk was op basis van het vigerend bestemmingsplan. Om die reden is er dan ook geen geluidstoename te verwachten. Mocht er al sprake zijn van een toename van geluid dan is deze toename dusdanig klein dat deze door het aanwezige achtergrondniveau van de rijksweg volledig wegvalt. De geldende geluidsnorm in de woning Irenestraat 41 zal hierdoor niet worden overschreden.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- e. Het terrein wordt opnieuw ingericht in verband met modernisering van huidige gebouwen. De huidige bestemming en het huidige gebruik blijft gehandhaafd. Er worden in de toekomst categorieën bedrijven gevestigd die in principe niet op het industrieterrein thuishoren uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik. Er komt geen geheel nieuw bedrijfsterrein. Het is ook niet in strijd met het provinciaal beleid.

Niet tegemoet gekomen aan inspraakreactie

- f. De bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan verschillen nauwelijks van het nieuwe bestemmingsplan. De geplande ontwikkeling kent slechts een geringe afwijking. Om te kijken of er sprake is van planschade dient, als het plan onherroepelijk is geworden, binnen vijf jaar een verzoek tot planschade te worden ingediend. Dit verzoek zal door een onafhankelijk deskundige worden beoordeeld.

Niet tegemoet gekomen aan inspraakreactie

2. Bewoners van de
Bredaseweg 14, 4711 RT, St. Willebrord
Brief d.d. 10 maart 2010, ontvangt d.d. 12 maart 2010, IA10/02241

Reactie:

- De in- en uitrit wordt gelegd via de Bredaseweg.
- De overlast van met name het vrachtverkeer. Nu is het een doodlopend weggetje dat alleen gebruikt wordt door de bewoners zelf. Tevens is het maar een smal weggetje.
- De hoogte van het kantorencomplex (12 meter). Inspreker ziet liever een hoogte van 8 meter, gelijk aan de boxen en omliggende woningen.
- De reclamezuil met een hoogte van 18 meter.

Antwoord:

a. Procedurele afweging

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening is het verboden zonder vergunning een uitweg aan te leggen. Deze vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- de verkeersveiligheid (meer verkeersbewegingen in een 30 km-gebied);
- het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- ter bescherming van openbare groenvoorziening;
- de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg.

Op 22 december 2009 is het beleid inzake uitwegvergunningen vastgesteld. In dit beleid worden de weigeringsgronden verder uitgewerkt. Geconcludeerd kan worden dat de weigeringsgronden niet van toepassing zijn.

Inhoudelijke afweging

Aangezien de Irenestraat een woongebied betreft, is er voor gekozen om de in/uitrit aan deze zijde te ontlasten, en is er voor gekozen de in/uitrit te verplaatsen naar de Bredaseweg.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- b. In het bedrijfsverzamelgebouw worden slechts bedrijven gevestigd met een lichte milieubelasting (categorie 1 en 2). De verkeersintensiteit neemt met 50 à 75 verkeersbewegingen per etmaal toe. Gelet op de toekomstige verkeersintensiteiten ter plaatse kan worden gesteld dat deze niet ongebruikelijk zijn in een 30 km-zone. De Bredaseweg wordt niet doorgetrokken. De toegangsweg is gelegen parallel aan de rijksweg. Mocht er al sprake zijn van een toename van geluid dan is deze toename dusdanig klein dat deze door het aanwezige achtergrondniveau van de rijksweg volledig wegvalt. De geldende geluidsnorm in de woning Bredaseweg 14 zal hierdoor niet worden overschreden.

De realisatie van het project van het bedrijfsverzamelgebouw is geen project dat in het NSL wordt genoemd. Geconcludeerd mag dan ook worden dat project met betrekking tot de fijnstof "van niet betekende mate" is. De fijnstofproblematiek is dan ook niet aan de orde.

De infrastructuur ter plaatse is 4,15 meter breed. Gezien de doelgroep, categorie 1 en 2 bedrijven (zzp-ers), zal het gebruik vooral plaatsvinden met kleine bestelbussen e.d. Naar verwachting blijft het zwaar vrachtverkeer beperkt, in die zin dat slechts vrachtverkeer wordt verwacht dat uitsluitend ter plaatse hoeft te komen. Met initiatiefnemer wordt afgesproken dat ook het zwaar vrachtverkeer op eigen terrein dient te parkeren en te keren. Deze afspraak wordt vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

Geconcludeerd is dat de infrastructuur toereikend is voor de verkeersafwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw door gemotoriseerd verkeer. Er zal dan ook niet worden overgegaan tot het verbreden van de Bredaseweg.

Deels tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- c. De huidige gebouwen hebben een goothoogte van maximaal 4,5 meter. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale nokhoogte opgenomen. Er wordt geen reden gezien om de hoogte van het kantoorcomplex aan te passen naar 8 meter. De hoogte zal worden beperkt tot 11 meter, hetgeen gezien de situering passend is te noemen.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- d. De reclamemast zal moeten voldoen aan de voorwaarden en wordt maximaal 15 meter hoog.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

3. Bewoners van de
Bredaseweg 14, 4711 RT, St. Willebrord
Brief d.d. 23 maart 2010, ontvangt d.d. 23 maart 2010, IA10/02637

Reactie:

- a. Het kantoorcomplex van 12 tot 15 meter hoog, past niet in het plan wat insprekers hebben ingezien. Indien even hoog als de units wordt gebouwd kunnen insprekers er mee leven, desnoods 1 unit minder bouwen. Een torenhoog gebouw past niet in dit woongebied.
- b. Geen reclamezuil van 12 tot 15 meter hoog. Is volgens insprekers horizonvervuiling en past ook niet in de omgeving.
- c. Het doortrekken van de Bredaseweg is niet wenselijk. Er zullen meer verkeersbewegingen zijn in de 30 km zone. Daarnaast zal ook de vervuiling toenemen, zoals fijnstof e.d. ook de geluidsoverlast zal toenemen, met gevolgen voor de bewoners aan de Bredaseweg. Het bord doodlopend zal gehandhaafd moeten blijven aan het begin van de weg. Insprekers zijn ook tegen het verbreden van de Bredaseweg.

Antwoord:

- a. De huidige gebouwen hebben een goothoogte van maximaal 4,5 meter. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale nokhoogte opgenomen. Er wordt geen reden gezien om de hoogte van het kantoorcomplex aan te passen naar 8 meter. De situering van het complex is op geruime afstand van de woningen. De geplande bouwhoogte van het kantoor van 15 meter wordt in de verbeelding teruggebracht tot 12 meter.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- b. De reclamemast zal moeten voldoen aan de voorwaarden en wordt maximaal 15 meter hoog en zal zodanig worden gesitueerd dat deze geen bezwaren oplevert.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- c. In het bedrijfsverzamelgebouw worden slechts bedrijven gevestigd met een lichte milieubelasting (categorie 1 en 2). De verkeersintensiteit neemt met 50 à 75 verkeersbewegingen per etmaal toe. Gelet op de toekomstige verkeersintensiteiten ter plaatse kan worden gesteld dat deze niet ongebruikelijk zijn in een 30 km-zone. De Bredaseweg wordt niet doorgetrokken.

De toegangsweg is gelegen parallel aan de rijksweg. Mocht er al sprake zijn van een toename van geluid dan is deze toename dusdanig klein dat deze door het aanwezige achtergrondniveau van de rijksweg volledig wegvalt. De geldende geluidsnorm in de woning Bredaseweg 14 zal hierdoor niet worden overschreden.

De realisatie van het project van het bedrijfsverzamelgebouw is geen project dat in het NSL wordt genoemd. Geconcludeerd mag dan ook worden dat project met betrekking tot de fijnstof "van niet betekende mate" is. De fijnstofproblematiek is dan ook niet aan de orde.

De infrastructuur ter plaatse is 4,15 meter breed. Gezien de doelgroep, categorie 1 en 2 bedrijven (zzp-ers), zal het gebruik vooral plaatsvinden met kleine bestelbussen e.d.

Naar verwachting blijft het zwaar vrachtverkeer beperkt, in die zin dat slechts vrachtverkeer wordt verwacht dat uitsluitend ter plaatse hoeft te komen. Met initiatiefnemer wordt afgesproken dat ook het zwaar vrachtverkeer op eigen terrein dient te parkeren en te keren. Deze afspraak wordt vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

Geconcludeerd is dat de infrastructuur toereikend is voor de verkeersafwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw door gemotoriseerd verkeer. Er zal dan ook niet worden overgegaan tot het verbreden van de Bredaseweg.

Deels tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- 4. Bewoners van de
Bredaseweg 16, 4711 RT, St. Willebrord
Brief d.d. 23 maart 2010, ontvangt d.d. 23 maart 2010, IA10/02636

Reactie:

- a. Een kantoorcomplex van 12 tot 15 meter hoog past niet in de woonomgeving van de Bredaseweg en heeft horizonvervuiling als gevolg. Het is volgens insprekers niet noodzakelijk om een zo hoog complex te bouwen. Het kan op dezelfde hoogte als de units blijven, tijdens de info avond van 9 maart jl. in Schijf kon niet gezegd worden waarom deze hoogte beslist moest.
- b. Geen reclamezuil van 12 tot 15 meter hoog. Is volgens insprekers horizonvervuiling.
- c. De nu doodlopende weg moet gehandhaafd blijven evenals de breedte van de weg. Ook de 30 km zone moet blijven. Het bord met de aanduiding "Doodlopende weg" moet duidelijk zichtbaar blijven, aan de Bredaseweg – Dorpsstraat.
- d. Het beperken van de hoogte van gebouwen kan zeker bijdragen aan de leef- en woonomgeving zowel aan de Irenestraat als aan de Bredaseweg. Een gebouw van 15 meter hoog is geen verfraaiing van de omgeving in een landelijk gebied.

Antwoord:

- a. De huidige gebouwen hebben een goothoogte van maximaal 4,5 meter. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale nokhoogte opgenomen. Er wordt geen reden gezien om de hoogte van het kantoorcomplex aan te passen naar 8 meter. De situering van het complex is op geruime afstand van de woningen. De hoogte zal worden beperkt tot 12 meter hetgeen gezien de situering passend is te noemen.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- b. De reclamemast zal moeten voldoen aan de voorwaarden en wordt maximaal 15 meter hoog en zal zodanig worden gesitueerd dat deze geen bezwaren oplevert en het ontwerp wordt eerst aan de bewoners van de Bredaseweg 16 voorgelegd (conform afspraak) alvorens het bij de gemeente wordt ingediend.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- c. De infrastructuur ter plaatse is 4,15 meter breed. Gezien de doelgroep, categorie 1 en 2 bedrijven (zzp-ers), zal het gebruik vooral plaatsvinden met kleine bestelbussen e.d.

Naar verwachting blijft het zwaar vrachtverkeer beperkt, in die zin dat slechts vrachtverkeer wordt verwacht dat uitsluitend ter plaatse hoeft te komen. Met initiatiefnemer wordt afgesproken dat ook het zwaar vrachtverkeer op eigen terrein dient te parkeren en te keren. Deze afspraak wordt vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

Geconcludeerd is dat de infrastructuur toereikend is voor de verkeersafwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw door gemotoriseerd verkeer. Er zal dan ook niet worden overgegaan tot het verbreden van de Bredaseweg. Mocht in de toekomst blijken dat dit toch noodzakelijk is, dan zullen alle aspecten met betrekking tot geluid e.d. hierbij worden meegewogen.

Op de hoek Bredaseweg-Dorpsstraat zal een waarschuwbord L8 "Doodlopende weg" worden geplaatst.

Deels tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- d. Er is sprake van een bedrijfsterrein gelegen binnen de bebouwde kom. De hoogte van de gebouwen tasten dan ook niet de omgeving van het landelijk gebied aan.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

5. Bewoners van de
Bredaseweg 10A, 4711 RT, St. Willebrord
Brief d.d. 23 maart 2010, ontvangt d.d. 25 maart 2010, IA10/02671

Reactie:

- a. Het kantoorcomplex van 12 tot 15 meter hoog, past niet in het plan wat we ingezien hebben. Indien even hoog als de units wordt gebouwd kunnen insprekers er mee leven, desnoods 1 unit minder bouwen. Een torenhoog gebouw past niet in dit woongebied.
- b. Geen reclamezuil van 12 tot 15 meter hoog. Is volgens insprekers horizonvervuiling en past ook niet in de omgeving.
- c. Het doortrekken van de Bredaseweg is niet wenselijk. Er zullen meer verkeersbewegingen zijn in de 30 km zone. Daarnaast zal ook de vervuiling toenemen, zoals fijnstof e.d. ook de geluidsoverlast zal toenemen, met gevolgen voor de bewoners aan de Bredaseweg. Het bord doorlopend zal gehandhaafd moeten blijven aan het begin van de weg. Insprekers zijn ook tegen het verbreden van de Bredaseweg.

Antwoord:

- a. De huidige gebouwen hebben een goothoogte van maximaal 4,5 meter. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale nokhoogte opgenomen. Er wordt geen reden gezien om de hoogte van het kantoorcomplex aan te passen naar 8 meter.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- b. De reclamemast zal moeten voldoen aan de voorwaarden en wordt maximaal 15 meter hoog en zal zodanig worden gesitueerd dat deze geen bezwaren oplevert.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- c. In het bedrijfsverzamelgebouw worden slechts bedrijven gevestigd met een lichte milieubelasting (categorie 1 en 2). De verkeersintensiteit neemt met 50 à 75 verkeersbewegingen per etmaal toe. Gelet op de toekomstige verkeersintensiteiten ter plaatse kan worden gesteld dat deze niet ongebruikelijk zijn in een 30 km-zone. De Bredaseweg wordt niet doorgetrokken.

De toegangsweg is gelegen parallel aan de rijksweg. Mocht er al sprake zijn van een toename van geluid dan is deze toename dusdanig klein dat deze door het aanwezige achtergrondniveau van de rijksweg volledig wegvalt. De geldende geluidsnorm in de woning Bredaseweg 14 zal hierdoor niet worden overschreden.

De realisatie van het project van het bedrijfsverzamelgebouw is geen project dat in het NSL wordt genoemd. Geconcludeerd mag dan ook worden dat het project met betrekking tot de fijnstof "van niet betekende mate" is. De fijnstofproblematiek is dan ook niet aan de orde.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

6. Bewoners van de
Irenestraat 31, 4711 CA, St. Willebrord
Brief d.d. 27 maart 2010, ontvangt d.d. 29 maart 2010, IA10/02720

Reactie:

- a. Bedrijventerrein op deze locatie is in strijd met een beleid waarbij bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk worden geconsentreerd op grotere bedrijventerreinen.
- b. De hoogte van de bouwconstructie is bezwaarlijk en niet conform eerdere toezeggingen. Deze hoogte zal leiden tot een daling van de verkoopwaarde van mijn woning. Er zal dan ook planschade worden geclaimd.
- c. Er ontstaat een gang van ca. 60 cm die voor iedereen toegankelijk is. Deze gangen bieden toegang tot alle aangrenzende tuinen. Deze dienen daardoor extra beveiligd te worden. De kosten hiervoor zouden voor rekening van de plannenmakers dienen te komen.
- d. De bestaande bebouwingen zijn anders dan op de tekening staat aangegeven. Vanaf de gevel van het gastenverblijf is er geen 30 meter tot de geplande bedrijfsgebouwen, wat wel nodig is voor de categorie 2 bedrijven.
- e. De huidige erfafscheiding staat niet op de juiste plaats. Er dient gebouwd te worden met inachtneming van de juiste kadastrale grenzen. De juiste grenzen dienen door het kadaster voor rekening van de initiatiefnemer te worden vastgesteld. De initiatiefnemer zal ook voor een adequate erfafscheiding dienen te zorgen.

Antwoord:

- a. Het terrein wordt opnieuw ingericht in verband met modernisering van huidige gebouwen. De huidige bestemming en het huidige gebruik blijft gehandhaafd. Er worden in de toekomst categorieën bedrijven gevestigd die in principe niet op het industrieterrein thuishoren uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik. Er komt geen geheel nieuw bedrijfsterrein. Het is dan ook niet strijd met het provinciaal beleid.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- b. De bouwhoogte is voorzien op maximaal 8 meter zonder dat hierop een uitzondering mogelijk is. Het bestemmingsplan regelt de te volgen procedure bij ontheffingen. Hierbij is een inspraakprocedure voorzien. De bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan verschillen nauwelijks van het nieuwe bestemmingsplan. De geplande ontwikkeling kent slechts een geringe afwijking. Om te kijken of er sprake is van planschade dient, als het plan onherroepelijk is geworden, binnen vijf jaar een verzoek tot planschade te worden ingediend. Dit verzoek zal door een onafhankelijk deskundige worden beoordeeld.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- c. Dit gebruik is ook nu niet in het bestemmingsplan geregeld. Het toekomstig gebruik is verder ter beoordeling van de te vestigen bedrijven. Er zou gekozen kunnen worden voor het bouwen op de perceelsgrens. Hiervoor is niet gekozen. De afscheiding op de perceelsgrens is geen verplichting, maar ter beoordeling van de beide eigenaren.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- d. De ondergrond van het bestemmingsplan heeft geen juridische status. Voorgesteld wordt om de verbeelding aan te passen in die zin dat het bouwblok voor deze loodsen in noordelijke richting worden opgeschoven. Het bouwblok voor deze loodsen begint dan ter hoogte van de achterste kadastrale perceelsgrens van Irenestraat 31. Negen van de noordelijk gelegen parkeerplaatsen worden verlegd naar de plaats waar het bouwblok vóór de verschuiving was gesitueerd. Drie parkeerplaatsen worden aan de noordelijke zijde gehandhaafd.

Tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

- e. De huidige erfafscheiding is waarschijnlijk meer dan 10 jaar op de huidige locatie gesitueerd. Privaatrechtelijk gezien zullen de beide eigenaren hierover met elkaar in overleg dienen te treden, maar is geen aspect dat in het kader van deze procedure een rol speelt.

Niet tegemoet gekomen aan de inspraakreactie

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

1. Gemeente Zundert
2. Gemeente Etten-Leur
3. Gemeente Halderberge
4. Waterschap Brabantse Delta
5. Kamer van Koophandel
6. VROM-Inspectie
7. Gemeente Roosendaal
8. Gasunie
9. Provincie Noord-Brabant

1. Gemeente Zundert

Postbus 10001, 4880 GA Zundert

Brief d.d. 4 maart 2010, ontvangt d.d. 9 maart 2010, IA10/02103

Reactie:

- a. Welk onderzoek ligt ten grondslag voor de bepaling van de behoefte.
- b. Welke locatieoverwegingen hebben ertoe geleid om dit gebied te herontwikkelen.
- c. Op welke wijze wordt omgegaan met duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik)?
- d. Welk onderzoek ligt ten grondslag aan de conclusie dat de nieuwe situatie geen invloed heeft op geluidshinder.
- e. De inhoudsopgave is niet conform de inhoud van het bestemmingsplan.

Antwoord:

- a. Er is geen specifiek onderzoek verricht. Op basis van de gegevens van de Kamer van Koophandel, Rewin en de gemeente (waar regelmatig veel vragen van ZZP'ers binnenkomen voor onderdak voor hun bedrijfje) is de noodzaak voor kleinere bedrijfsunits vastgesteld.
- b. Op deze locatie was reeds een bedrijventerrein aanwezig. De huidige bestemming en het huidige gebruik dient gehandhaafd te blijven. Er dient kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige bebouwing plaats te vinden. Daarnaast is voor deze locatie gekozen vanwege de enorme huisvestingsbehoefte van startende ondernemingen (categorie 1) en het uitgangspunt van de provincie op categorie 1 bedrijven niet op het Bedrijventerrein Nijverheid te vestigen.
- c. Er wordt in de hoogte (meerdere bouwlagen) gebouwd. Op deze manier is er sprake van zuinig ruimtegebruik. Er is gezocht naar een optimale verdichting van het bedrijventerreintje.
- d. De huidige bedrijfsvoering en gevestigde bedrijven geven geen aanleiding voor overlast. De bedrijven in relatie tot de milieucategorisering die is gehanteerd zal geen overlast veroorzaken.
- e. De inhoudsopgave zal worden aangepast aan de inhoud van het bestemmingsplan.

Alle andere overlegpartners hebben wel gereageerd, maar hadden geen opmerkingen.