

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Rucphen

Bestemmingsplan

“Emmausplein e.o. – St. Willebrord”

Projectnummer: 132199

Datum: januari 2015

Gemeente Rucphen

Bestemmingsplan

“Emmausplein e.o. – St. Willebrord”

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0840.2584K0014-ON01
d.d. : 14-01-2015

Status: ontwerp bestemmingsplan

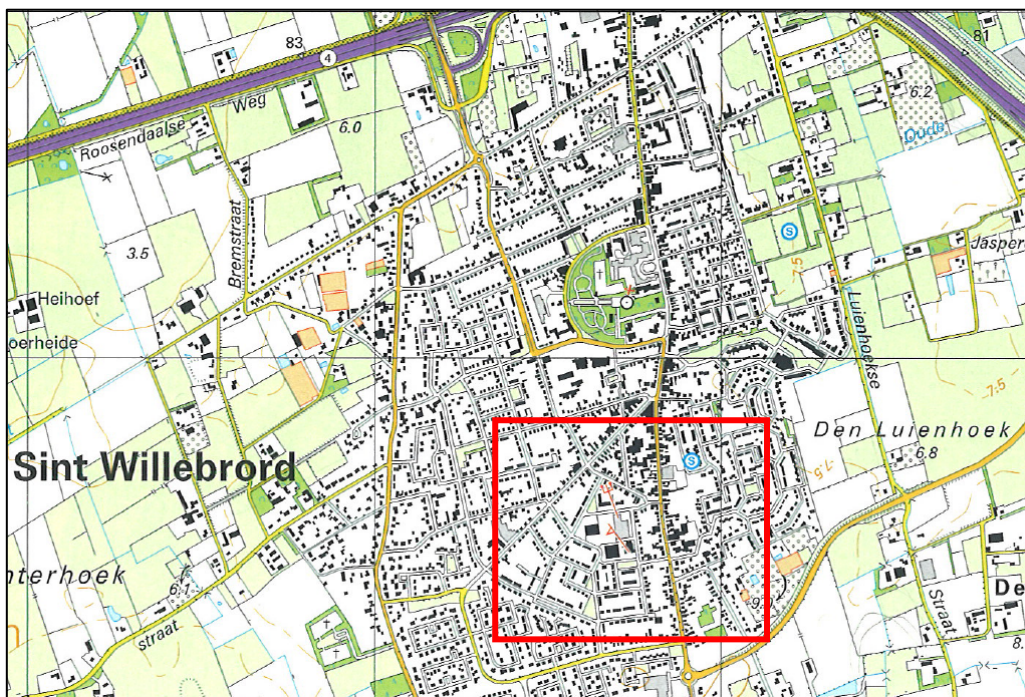
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Opzet plantoelichting	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	St. Willebrord	9
2.3	Emmausplein en omgeving	9
2.4	Planbeschrijving	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	RANDVOORWAARDEN/ONDERZOEK/VERANTWOORDING	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	28
4.3	Wegverkeerslawaaï	29
4.4	Flora en fauna	30
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.6	Waterparagraaf	35
4.7	Luchtkwaliteit	37
4.8	Bedrijven en milieuzonering	39
4.9	Externe veiligheid	41
4.10	Kabels en leidingen	44
4.11	Besluit m.e.r.	44
4.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	45
5	PLANBESCHRIJVING	47
5.1	Stedenbouwkundige opzet	47
5.2	Verkeer en parkeren	50
6	JURIDISCHE ASPECTEN	55
6.1	Algemene opzet	55
6.2	Toelichting op de verbeelding	55
6.3	Beschrijving van de bestemmingsregels	56
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
8.1	Vooroverleg	65
8.2	Inspraak	65
8.3	Vaststelling	65

INHOUD BIJLAGENBUNDEL

- Bijlage 1 Rapportage verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Rapportage onderzoek flora en fauna
- Bijlage 3 Rapportage aanvullend vleermuizenonderzoek
- Bijlage 4 Rapportage onderzoek archeologie
- Bijlage 5 Rapportage watertoets
- Bijlage 6 Rapportage akoestisch onderzoek industrielaawaai
- Bijlage 7 Rapportage onderbouwing detailhandelsontwikkeling
- Emmausplein
- Bijlage 8 Rapportage vlekkenplan Emmausplein
- Bijlage 9 Nota van beantwoording (incl. verslag info-bijeenkomst)



Weergave topografische kaart met nader ingezoomd op het plangebied Emmausplein e.o..

Bron: Atlas Noord-Brabant, 2005.



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de kom van St. Willebrord ligt aan de zuidzijde, ten westen van de Dorpsstraat, het Emmausplein. Met de ontwikkeling van het plein en omgeving in de jaren '70 werd beoogd te komen tot een modern voorzieningenplein dat het gehele dorp een sociaal-economische impuls zou geven. Het plein met aangrenzende bebouwing heeft de status van een modern voorzieningenplein echter nooit weten te bereiken. Het plein wordt omschreven als kil en onaantrekkelijk; de beeldkwaliteit is zeer matig en de verblijfskwaliteit ontbreekt.

Daarop volgende ontwikkelingen hebben dit beeld verder versterkt of vormen een bedreiging, zoals:

- de sloop van de gebouwen van de Rabobank en het educatief centrum 'Den Berg' direct ten noorden van het plein. Hierdoor ontbreken wanden, waardoor het plein op een aantal plekken niet gedefinieerd is en ruimtelijke kwaliteit ontbreekt;
- de bestaande bebouwing biedt weinig ruimte voor de vestiging van 'trekkers' die grotere winkelvloeroppervlakten nodig hebben dan nu beschikbaar. Ter plaatse bevinden zich dan ook enkel lokale horecagelegenheden (snackbar, afhaalrestaurants, café/dancing), een zonnestudio en een full-service supermarkt in het gemiddelde prijssegment;
- door de verouderde lintstructuur met veel verspreide winkels in de Dorpsstraat staat de niet-dagelijkse sector onder druk. Het aanbod van winkels is door het veranderde consumentengedrag onvoldoende sterk om het op te nemen tegen winkelconcentraties in de regio (Etten-Leur, Roosendaal, Breda);
- de gevolgen van de huidige economische crisis voor de lokale winkeliers, waaronder in de Dorpsstraat beperkt de investeringsbereidheid in bestaande en/of nieuwe detailhandelsvestigingen.

Bovenstaande ontwikkelingen en bedreigingen samengevat kan worden geconcludeerd dat het sociaal-economische ondernemersklimaat van het dorp onder druk staat.

Door de gemeente zijn in het recente verleden derhalve de benodigde beleidsvoornemens uitgesproken om te komen tot een gewenste sociaal-economische impuls. Deze beleidsvoornemens zijn opgenomen in de 'Economische visie Rucphen 2008-2020: Bruisend en Ondernemend' van juni 2008, gevolgd door de 'Structuurvisie detailhandel en horeca' van augustus 2008. In deze visies wordt voor het Emmausplein en aangrenzende gronden de wens uitgesproken om ter plaatse te komen tot een winkelconcentratiegebied met trekkers die voorzien in de lokale behoeften voor dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen.

Om de beoogde ontwikkeling ook te kunnen motiveren in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 4.12) is een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan nieuwe winkelvloeroppervlak in Sint Willebrord. Uit dit onderzoek blijkt dat er zowel ten aanzien van de dagelijkse behoefte als de niet-dagelijkse behoefte, een uitbreiding wenselijk is en te verantwoorden is.

In samenwerking met twee risicodragende ontwikkelaars voorziet de gemeente met onderhavig bestemmingsplan in de revitalisering¹ van het Emmausplein, tot het gewenste compacte winkelconcentratiegebied. Het 'Eindrapport Emmausplein St. Willebrord' dat door de gemeenteraad op 27 september 2012 is vastgesteld vormt de basis. In dit rapport is een stedenbouwkundig plan opgenomen dat de uitwerking van de economische beleidsvisies vormt.

Het stedenbouwkundig plan om te komen tot de gewenste revitalisering betreft het transformeren van het Emmausplein tot een nieuw centrumgebied voor de kern St. Willebrord voor detailhandel, inclusief bestaande functies die ook in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven. De belangrijkste functie daarbij is weggelegd voor de winkelfunctie, door middel van het tot stand brengen van een concentratie van (deels bestaande en deels nieuwe) winkelbedrijven. Daarbij zal de nadruk liggen op het doen van boodschappen, oftewel de 'dagelijkse artikelen sector', zodat het Emmausplein gedurende alle winkeldagen in de week een drukke en daardoor levendige indruk zal maken. Dit draagt bij tot de ontmoetingsfunctie die opgesloten ligt in de functies van een echt centrumgebied. Vanzelfsprekend dienen er ook winkelbedrijven te worden gevestigd die voorzien in de 'niet-dagelijkse artikelen'. Naast het bieden van ruimte voor detailhandel voorziet het plan ook in het toevoegen van woningen.

Concreet behelst de revitalisering:

- het verplaatsen van een supermarkt buiten het plangebied naar een nieuw te realiseren gebouw aan het Emmausplein;
- het realiseren van nieuwe commerciële ruimten, grenzend aan de achterzijde van de percelen van de woningen aan de Poppestraat, voorheen locatie 'Den Berg' en de Rabobank;
- het realiseren van nieuwe commerciële ruimten op de locatie Kievitstraat 27. De bestaande bebouwing van circa 680 m² wordt daarbij gesloopt;
- het realiseren van maximaal 11 grondgebonden woningen aan de westzijde van het plein, ter hoogte van de Merelstraat.

Conserverende regeling

Met onderhavig bestemmingsplan wordt tevens voorzien in een conserverende juridisch-planologische regeling voor de gronden buiten het Emmausplein en de direct aangrenzende gronden waar geen ontwikkelingen plaatsvinden. Het betreft hier de bestaande bebouwing en openbare ruimte aan de Poppestraat, Dorpsstraat, Vinkenstraat en Merelstraat. Deze gronden waren aanvankelijk onderdeel van het ontwikkelingsgebied waarvoor een voorbereidingsbesluit gold, maar de voortschrijdende planvorming heeft er toe geleid dat het ontwikkelingsgebied zich heeft gevormd tot enkel het Emmausplein en de direct aangrenzende gronden.

¹ Opnieuw tot leven brengen, nieuw leven inblazen. Bron: Groot woordenboek der Nederlandse Taal, Van Dale, 2014.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van onderhavig plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Het gaat om:

- “Centrum St. Willebrord”, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 december 1995. Op grond van dit bestemmingsplan biedt het Emmausplein e.o. reeds bouw- en gebruiksmogelijkheden voor commerciële voorzieningen, aangezien ter plaatse van de Kanariestraat, grenzend aan het Emmausplein, de bestemming ‘Centrumbdoeleinden’ geldt. De bestemmingsgrenzen van deze centrumbestemming komen echter niet overeen met de bebouwing die met het stedenbouwkundig plan is voorzien. Tevens zijn de beoogde woningen aan de Merelstraat binnen dit plan niet toegestaan.
- “Bebouwde Kom St. Willebrord”, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 juli 1997. Binnen de bestemming ‘Verblijfsdoeleinden’ van dit plan is tevens een deel van de nieuwe bebouwing conform het stedenbouwkundig plan voorzien. Het gaat hier om de supermarkt en de woningen aan de Merelstraat.

De realisatie van de supermarkt, commerciële ruimten en de woningen conform het stedenbouwkundig plan is niet mogelijk binnen beide bestemmingsplannen. Zo is in het bestemmingsplan “Centrum St. Willebrord” detailhandel alleen toegestaan daar waar dit is aangeduid op de plankaart. Ter plaatse van de geplande nieuwbouw is enkel de bestaande supermarkt positief bestemd als detailhandel (circa 1.900 m²). Noemenswaardig is dat op basis van het vigerende bestemmingsplan het door middel van een vrijstellingsprocedure nog eens circa 3.300 m² bvo aan detailhandel toegestaan kan worden.

Voor de niet te herontwikkelen gronden in onderhavig plangebied is op 27 september 2012 het actualisatieplan “Kom St. Willebrord” vastgesteld. De systematiek uit dat bestemmingsplan is in onderhavig plan één-op-één vertaald voor wat betreft de gronden die buiten het ontwikkelingsgebied van het Emmausplein liggen en uitsluitend conserverend van aard zijn.

De toelichting van onderhavig



Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Centrum St. Willebrord’

bestemmingsplan gaat derhalve zoveel mogelijk in op de gronden waar de revitalisering plaatsvindt. Voor een uitvoerige toelichting over de gronden die conserverend worden bestemd, wordt verwezen naar de toelichting van het recent vastgestelde actualisatieplan “Kom St. Willebrord”.



Luchtfoto met begrenzing plangebied Emmausplein e.o. Bron: gemeente Rucphen, 2012.



Stedenbouwkundig vlekkenplan revitalisering Emmausplein e.o uit het Eindrapport Emmausplein St. Willebrord, zoals vastgestel door de gemeenteraad op 27 september 2012.

1.3 Opzet plantoelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit enkele hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt de bestaande situatie beschreven waarin onderhavige projectlocatie is gelegen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet en getoetst. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten getoetst aan het ruimtelijk initiatief, waarbij aangetoond wordt dat er geen (milieu)belemmeringen zijn ten aanzien van de ontwikkeling van het compacte winkelconcentratiegebied en de grondgebonden woningen. Hoofdstuk vijf geeft een beschrijving van het project weer. Daarbij vindt een planbeschrijving plaats. Hoofdstuk 6 geeft de juridisch toelichting weer. Tenslotte worden in het zevende hoofdstuk de economische en in hoofdstuk acht de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hierbij vindt een beschrijving van de (wijdere) omgeving en het plangebied zelf plaats. Ook wordt kort de beoogde ontwikkeling van het plangebied omschreven.

2.2 St. Willebrord

St. Willebrord, de grootste kern van de gemeente Rucphen, telt per 1 januari 2013 9.097 inwoners en circa 4.000 woningen, en heeft van oorsprong een lintvormige opbouw. De lintbebouwing langs de Dorpsstraat, een oude verbindingsweg, is het meest karakteristieke element in de ruimtelijke opbouw van St. Willebrord, met de kerk en omgeving als spil.

Langs de Dorpsstraat, die de aflopende rug van de noordelijke uitloper van het plateau van Sprundel volgt, heeft de eerste bebouwing van de nederzetting zich ontwikkeld. De Dorpsstraat volgt een bijna rechte lijn met een buiging ter plaatse van een ander structureel belangrijk element: de kerk en zijn omgeving. De kerk is echter niet op de Dorpsstraat georiënteerd, maar op het westelijk gelegen Processiepark.

De kern bestaat hoofdzakelijk uit woongebieden en onderscheidt twee centrumgebieden, centraal verbonden door de Dorpsstraat. Het Emmausplein is één van de centrumgebieden. Het andere centrumgebied betreft de omgeving van het Processiepark/Vijverstraat/Weberstraat.

2.3 Emmausplein en omgeving

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in het zuiden van de kom en ligt ten westen van de Dorpsstraat. Het plangebied bestaat uit het ontwikkelingsgebied Emmausplein met direct aangrenzende gronden en het daaromheen liggende conserverende gebied. Voor het plangebied gold het voorbereidingsbesluit als genomen door de raad op 20 september 2011.

Het ontwikkelingsgebied wordt begrensd door de Kanariestraat, Kievitstraat, Vinkenstraat (deels) en Merelstraat (deels). Het conserverende gebied betreft hier de bebouwde percelen aan weerszijden van de Dorpsstraat, de Poppestraat, Merelstraat (deels) en Vinkenstraat (deels) en openbare ruimte. Voor het conserverende deel geldt een conserverende juridisch-planologische regeling overeenkomstig het bestemmingsplan "Kom St. Willebrord" als vastgesteld door de raad op 27 september 2012.

Ruimtelijk

Het Emmausplein heeft een omvang van circa 50 x 80 meter. Deze ruimte wordt slechts ten dele begrensd door bebouwing tot maximaal twee lagen. In het noordelijk deel ontbreekt, sinds de sloop van het educatief centrum 'Den Berg' en de Rabobank aan de Kanariestraat, een ruimtelijke begrenzing. De ruimte loopt nu als het ware weg, het plein is ongedefinieerd. Het plein bezit verder weinig verblijfskwaliteit. De vloer van het plein ligt enigszins bol en onder licht afschot noordelijke richting. Op het plein is geen voorziening om het hemelwater op te vangen en af te voeren. Het water stroomt oppervlakkig slecht af, wat leidt tot plasvorming. De architectonische kwaliteit van de bebouwing langs het plein is sober.

Functioneel

Aan het plein, dat dienst doet als parkeerterrein, marktterrein en evenemententerrein, bevinden zich een supermarkt en enkele horecavoorzieningen. Aangrenzend liggen de braakliggende terreinen van de gesloopte bebouwing. De directe omgeving van het Emmausplein bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen en enkele appartementen in twee lagen ter hoogte van de Vinkenstraat. Op het adres Vinkenstraat 14, 13, 13a en 15 bevindt zich het voormalige politiebureau met bijbehorende dienstwoningen. Het Emmausplein wordt regelmatig als evenemententerrein gebruikt voor bijvoorbeeld de kermis, de jaarlijkse wielervedstrijd en de (jaar)markt.

2.4 Planbeschrijving

Om de kern van St. Willebrord en meer specifiek het Emmausplein e.o. een sociaal-economisch toekomstperspectief te bieden wordt met onderhavig plan voorzien in het tot stand brengen van een winkelconcentratiegebied, met ruimte voor dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Aan de Merelstraat worden tevens 11 grondgebonden woningen opgericht. Zie ook hoofdstuk 5.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Conclusie

De realisatie van het winkelconcentratiegebied en de grondgebonden woningen wordt niet belemmerd door de SVIR.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De in het Bro opgenomen 'ladder van duurzame verstedelijking' geldt per 1 oktober 2012. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

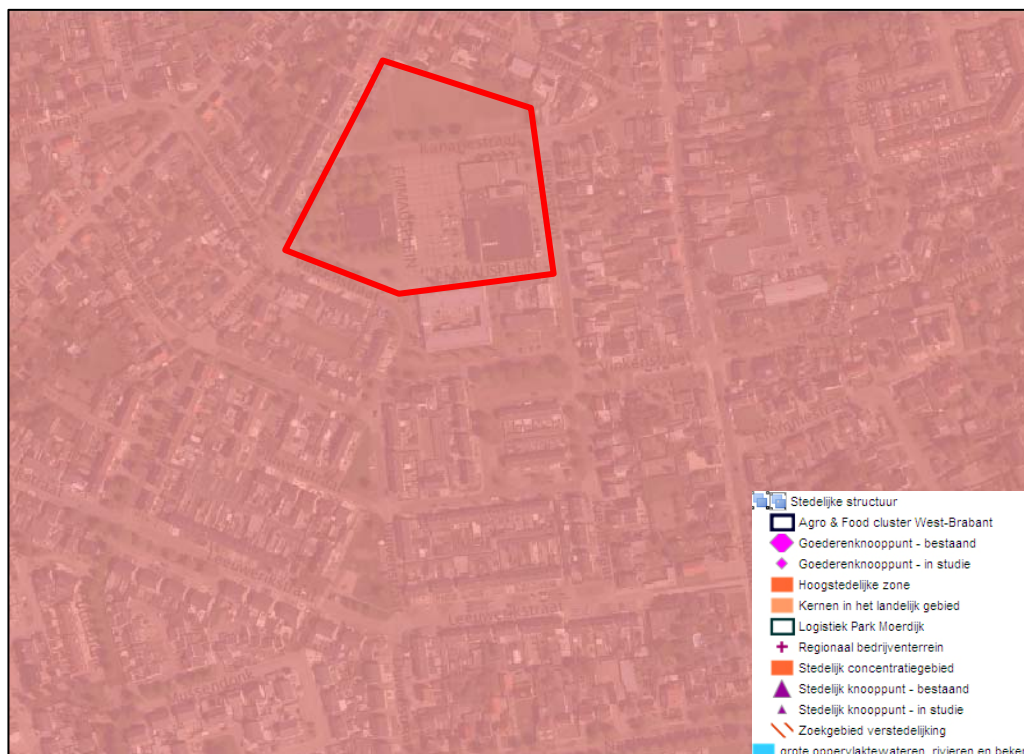
Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in een obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Woensdrecht. In artikel 2.6.4 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. In dit betreffende artikel wordt verwezen naar het NATO Standardization Agreement nr. 3759. Voor onderhavig plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter.

Onderhavig plan biedt ruimte voor winkels en woningbouw met een bouwhoogte tot circa 10 meter. Deze hoogtes passen ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het bovengenoemde NATO besluit. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.

Conclusie

Het Barro en het Rarro belemmeren de ontwikkelingsmogelijkheden van onderhavig plangebied niet.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de SVRO, partiële herziening 2014.

Het plangebied is weergegeven met het rode kader. Bron: provincie Noord-Brabant, 2013.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, als in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend

beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

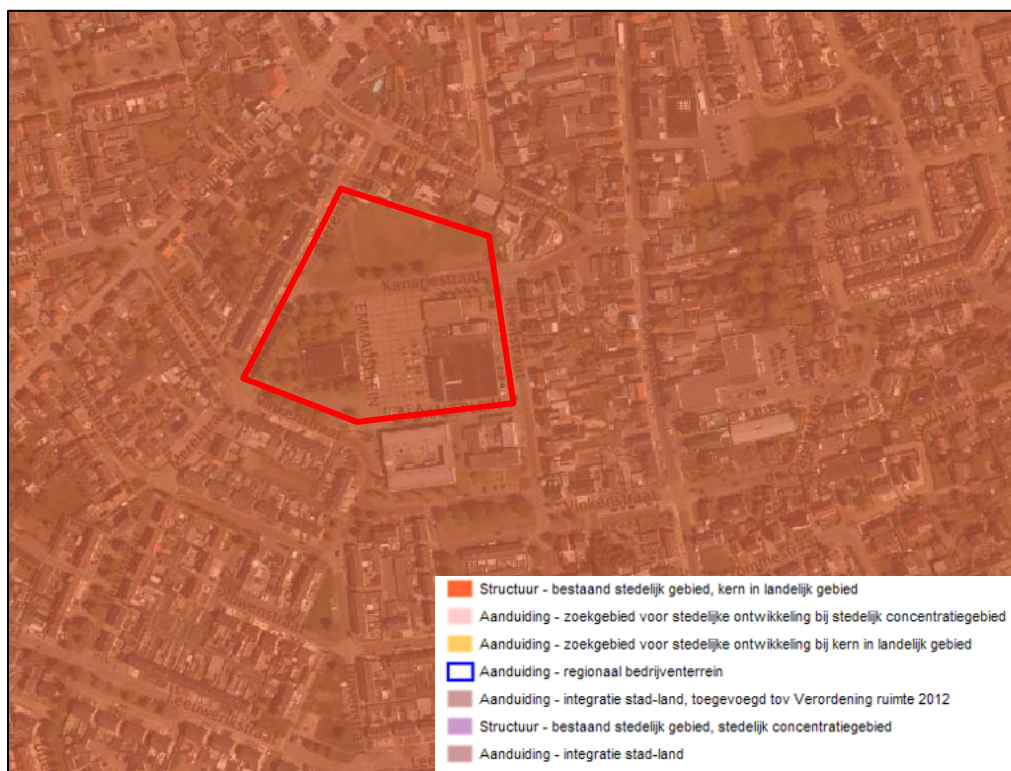
Het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur, nader aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Een belangrijk thema van het stedelijk concentratiegebied is het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Het is van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent dat, bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte beter benut moeten worden. Ook wordt belang gehecht aan de intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op compactere wijze – in de hoogte en diepte – te bouwen.

Beoordeling

Het revitaliseren van het Emmausplein door het ontwikkelen van nieuwe gebouwen voor dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen alsmede grondgebonden woningen is passend binnen de doelstelling van het stedelijk concentratiegebied. Het plan wordt compact van opzet, waarbij onder meer gebouwd gaat worden op braakliggende gronden waar in het verleden reeds bebouwing stond.

Conclusie

De gewenste revitalisering van het Emmausplein is passend binnen de provinciale structuurvisie.



Uitsnede uit de themakaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is weergegeven met het rode kader. Bron: provincie Noord-Brabant, 2013.

Verordening ruimte 2014, 2014

Toetsingskader

In de SVRO 2010 – partiële herziening 2014 zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 19 maart 2014 is de op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgestelde Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Op basis van een evaluatie van de verordeningen van 2010, 2011 en 2012 hebben er redactionele en inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden en op basis van het nieuwe beleid uit de SVRO 2010 - partiële herziening 2014 hebben er eveneens inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden.

Het plangebied ligt in de kom van St. Willebrord en ligt volgens de verordening in het bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied. Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse plaatsen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Specifiek gelden voor

onderhavig plan de regels uit de verordening voor nieuwbouw van woningen in artikel 4.3 Vr 2014 en voor detailhandelsvoorzieningen in artikel 4.8 Vr 2014. De beoogde stedelijke ontwikkeling moet ook worden getoetst aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als opgenomen in artikel 3.1 onder 2 Vr 2014, waarbij nader ingegaan wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking. De toetsing van onderhavig plan aan de ladder vindt plaats in hoofdstuk 4.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

Nieuwe woningen zijn toegestaan, mits een verantwoording is opgenomen over de wijze waarop plannen passen binnen de afspraken die daaromtrent in het regionaal overleg zijn gemaakt en hoe nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Artikel 4.8 Detailhandelsvoorzieningen

Nieuwe detailhandelsvoorzieningen betreffende winkelconcentratiegebieden zijn toegestaan, mits geen sprake is van een ontwikkeling of uitbreiding van een bovenregionaal winkelconcentratiegebied. De ontwikkeling of uitbreiding van elk winkelconcentratiegebied dient overigens onderwerp te zijn van regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 35.4 onder b..

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet hoofdzakelijk in het bieden van een juridisch-planologische basis voor een winkelconcentratiegebied. De planvorming voor het Emmausplein ziet erop te komen tot een compact winkelgebied met een totale omvang van circa 5.100 m² bvo dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen en horeca voor de inwoners van St. Willebrord. Het betreft hier juridisch-planologisch beschouwd het vastleggen van de contouren van het gewenste stedenbouwkundig plan, waarbij een vormverandering van de centrumbestemming en de verblijfsbestemming nodig is om de commerciële voorzieningen aan de noordzijde van het Emmausplein op te richten.

De reeds bestaande voorzieningen aan het plein, bestaande uit horeca en een full-service supermarkt zullen onderdeel uitmaken van het winkelconcentratiegebied. Hier is circa 1.900 m² bvo rechtstreeks bestemd in het vigerende bestemmingsplan.

Noemenswaardig is dat op basis van het vigerende bestemmingsplan het door middel van een vrijstellingsprocedure nog eens circa 3.300 m² bvo aan detailhandel toegestaan kan worden. Onderhavig bestemmingsplan zorgt in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan voor toename van circa 3.200 m² bvo aan rechtstreekse vestigingsmogelijkheden voor detailhandel (waarvan 600 m² bvo).

Naast het realiseren van een nieuw winkelconcentratiegebied voorziet het plan in maximaal 11 grondgebonden woningen aan de Merelstraat. Met deze woningen wordt voorzien in de behoefte voor starters en senioren. Deze woningen worden toegevoegd aan de harde plancapaciteit tot 2015 die nog niet volledig is benut.

Conclusie

De ontwikkeling van het Emmausplein tot een compact en lokaal winkelconcentratiegebied met enkele grondgebonden woningen is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.



3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Rucphen, 2030, 2013

Toetsingskader

Op 11 december 2013 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Rucphen 2030 vastgesteld. Met de nieuwe visie wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie betreft een herijking van de StructuurvisiePlus van 2003.

Voor de grootste kernen, waartoe de kern van St. Willebrord behoort en waar onderhavig plan in is gelegen, wordt beoogd de uitstraling te verbeteren door middel van het terugbrengen van groen: groene dooradering, een groen hart en groene randen. Het behoud van het goede voorzieningenniveau (dagelijks) blijft essentieel. Daarbij wordt ingezet op het aantrekkelijker maken van het centrum door te voorzien in een concentratie aan voorzieningen.

Beoordeling

Met onderhavig plan wordt aangesloten op de ruimtelijke visie door het Emmausplein e.o. te revitaliseren tot een winkelconcentratiegebied met ruimte voor voorzieningen in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. De beoogde plannen voor het Emmausplein e.o. zijn tevens opgenomen in deel b van de structuurvisie, het Projectenplan. In dit plan is het uitvoeringsprogramma van verschillende plannen opgenomen en wordt een globaal beeld gegeven van de exploitatiegebieden ten behoeve van een efficiënt en rechtmatig kostenverhaal.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van het plan is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Economische visie Rucphen 2008-2020, 2008

Toetsingskader

In 2008 is een economische visie voor de gemeente ontwikkeld. Voor de kern St. Willebrord is geïnventariseerd welke economische ontwikkelingen zich voordoen en welke maatregelen gewenst zijn.

Vanuit de visie wordt aanbevolen om de detailhandel voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen in St. Willebrord vooral te concentreren rond een nieuw te vormen centrum op het Emmausplein en daarmee het verder voorkomen van verstoringen van de detailhandelsstructuur aan de Dorpsstraat.

Beoordeling

De ontwikkelingen op en aan het Emmausplein voorzien in het komen tot een winkelconcentratiegebied met ruimte voor ondernemers die kunnen voorzien in winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse consumptiegoederen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is afgestemd op het gemeentelijk economische beleid.

Structuurvisie detailhandel en horeca, 2009

Toetsingskader

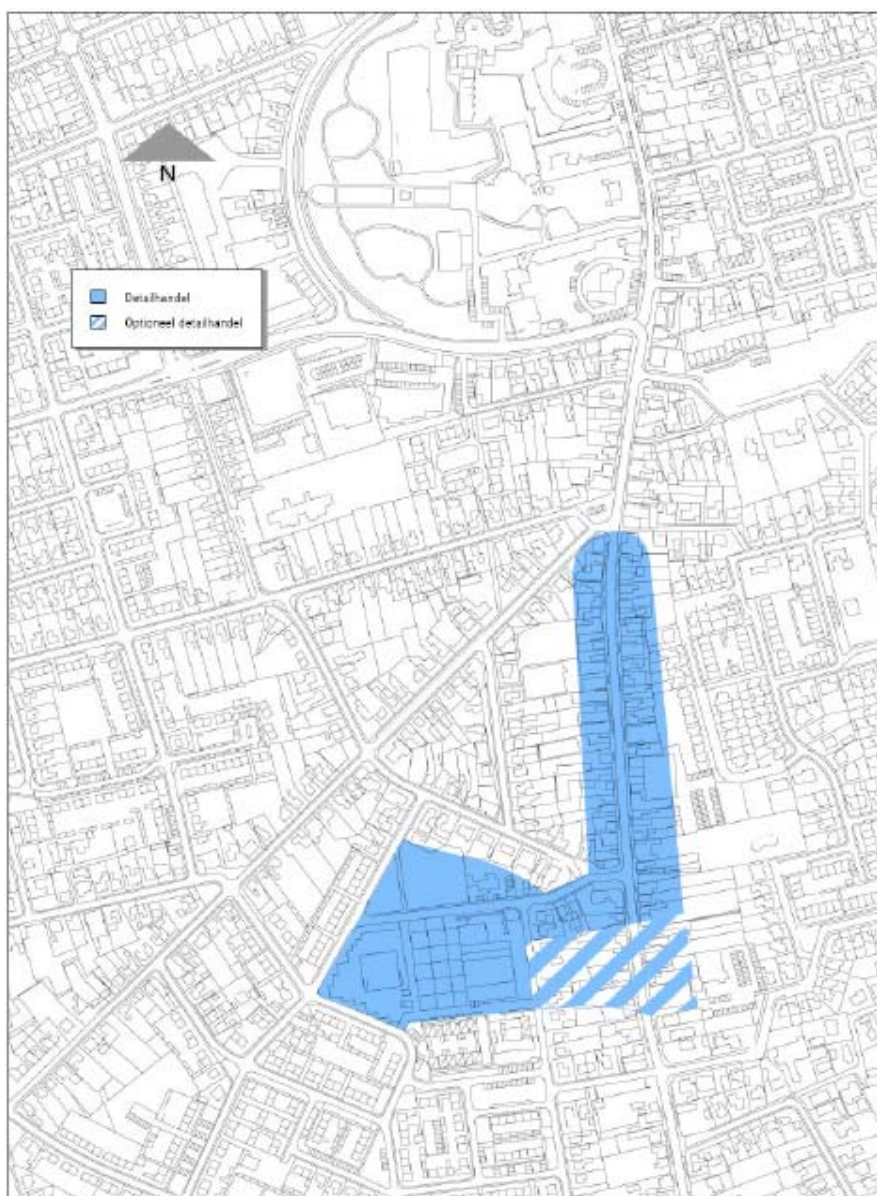
Tegelijk met de Economische visie heeft gemeenteraad in april 2009 de structuurvisie 'Detailhandel en Horeca te Rucphen' vastgesteld. In de structuurvisie is het huidige winkelaanbod per kern geanalyseerd en vertaald naar een toekomstgerichte visie.

In het onderzoeksverslag (deel 1 van de visie) worden enkele conclusies voor de kern St. Willebrord getrokken:

- In een belangrijk deel van de detailhandel is de economische ontwikkeling stilgevallen. Alleen sectoren gericht op de dagelijkse verzorging van de consument én footloose bedrijven hebben zich versterkt. Sectoren die het moeten hebben van een sterke centrale winkelconcentratie zijn fors verzwakt;
- Het algemene kwaliteitsbeeld inzake de horeca schiet te kort; enerzijds door de uitstraling van de horeca zelf, anderzijds door het matige vestigingsklimaat voor horeca. Veel horecabedrijven hebben een gedwongen voornamelijk lokale verzorgingsfunctie;

- Het winkelaanbod is niet compact en comfortabel, wel redelijk compleet. One-stopshopping is niet op een aantrekkelijke en comfortabele manier mogelijk.

Het adviesrapport (deel 2 van de visie) bevat een scala van maatregelen en aanbevelingen om tot een betere structuur en inrichting van commerciële voorzieningen (hoofdzakelijk gericht op de dagelijkse en wekelijkse verzorging van de consument) te komen. Het aanwijzen van een winkelconcentratiegebied voor de kern St. Willebrord is een speerpunt in de structuurvisie detailhandel en horeca. De visie spreekt in dit verband van een 'RES-gebied'. De afkorting 'RES' staat voor Ruimtelijke-Economische Structuur.



Streefbeeld ruimtelijke-economische structuur Kern St. Willebrord

Het RES-gebied omvat de beide zijden van de Dorpsstraat, vanaf de Rucphensestraat naar het zuiden, het Emmausplein en de verbinding tussen Emmausplein en Dorpsstraat.

Beoordeling

De revitalisering van het Emmausplein is in de structuurvisie een essentiële maatregel om te komen tot winkelconcentratie. Een tweede supermarkt, naast de EMTÉ-supermarkt, wordt specifiek genoemd als publiekstrekker voor het plein. Ook wordt gesteld dat de huidige vestiging van de Aldi-supermarkt op een min of meer perifere locatie aan het uiteinde van de Dorpsstraat (nr. 223) de mogelijkheden tot centrumontwikkeling ernstig beperkt.

In het kader van het bestemmingsplan is nader onderzocht of de beoogde herontwikkeling van het Emmausplein en de daarmee gepaard gaande toevoeging van winkelvloeroppervlak in St. Willebrord ook op basis van de actuele situatie en trends wenselijk en verantwoord is (zie ook paragraaf 4.12).

Het verslag van dat nadere onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van de bijlagenbundel.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van de structuurvisie detailhandel en horeca.

Woonvisie gemeente Rucphen 2013 – 2018, 2013

Toetsingskader

De Woonvisie gemeente Rucphen 2013 – 2018 is door de gemeenteraad vastgesteld op 11 december 2013. Hierin zijn de woningbouwopgaven samengebracht. Verder is beschreven welke aanpassingen van de bestaande voorraad en van het nieuwbouwprogramma nodig zijn in de periode 2013 - 2023 om in de woonbehoefte van inwoners van Rucphen te voorzien.

Vergelijking van de behoefte op basis van de opgaven met het woningbouwprogramma laat zien dat de geplande productie voor de hele gemeente in de periode 2013 – 2018 (485 woningen) redelijk goed overeenkomt met de door de provincie geraamde behoefte voor deze periode (419 woningen). In de periode 2018 – 2023 is dit minder het geval: de geplande productie is met 267 woningen aanzienlijk hoger dan de geraamde behoefte (130 woningen). Met name in Rucphen en Zegge is sprake van ruime planologische mogelijkheden ten opzichte van de geprognosticeerde behoefte.

Fricties tussen vraag en aanbod in de bestaande woningvoorraad kunnen worden ondervangen door selectieve nieuwbouw van woningen die minder goed zijn vertegenwoordigd in de bestaande voorraad. In het nieuwbouwprogramma moeten accenten liggen bij:

- sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep en dure huurwoningen en goedkope koopwoningen voor de groep middeninkomens.
- differentiatie van het aanbod voor senioren geschikte woningen.

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in de directe toevoeging van 12 nieuwe koopwoningen in het goedkope segment en sluit voor wat dit betreft aan bij de gewenste accenten van het nieuwbouwprogramma. De nieuwbouwwoningen maken deel uit van de programmering tot 2018.

Conclusie

De realisatie van de 11 grondgebonden woningen past binnen de geprognosticeerde behoefte tot 2018 en maakt concreet onderdeel uit van het woningbouwprogramma.

Visiedocument Groenbeleid Rucphen, 2008

Toetsingskader

Het Visiedocument Groenbeleid Rucphen van oktober 2008 beschrijft de waarden van groen voor luchtkwaliteit, speelruimte, economie, gezondheid, natuur, water, leefbaarheid en ruimtelijke waarde. Het rapport geeft verder aan dat de (beeld)kwaliteit van groen sterk afhankelijk is van het plan- en ontwerpproces van ruimtelijke projecten en dat daarom vroegtijdige afstemming noodzakelijk is. Bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied is het van belang dat knelpunten, zoals te weinig groen en een hoge parkeerdruk inzichtelijk worden gemaakt en daar rekening mee wordt gehouden in het plan. Zo ook dient bekend te zijn of er binnen de invloedssfeer van het plan bomen aanwezig zijn, zodat hier een overwogen keuze in gemaakt kan worden. Als extra toetsingskader is een Groene Kaart (november 2010) opgesteld. Op deze kaart zijn waardevolle particuliere en gemeentelijke bomen plus houtopstanden opgenomen.

Beoordeling

In het plangebied zijn enkele punt- en lijnvormige elementen gelegen die in gemeentelijk eigendom zijn. Doordat het Emmausplein e.o. opnieuw wordt ingericht zullen de bestaande elementen goeddeels worden vervangen door nieuwe groenstructuren.

Conclusie

Met de nieuwe plannen voor het Emmausplein e.o. wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. De plannen zullen aansluiten op de beleidsdoelen uit het gemeentelijk visiedocument Groenbeleid Rucphen.

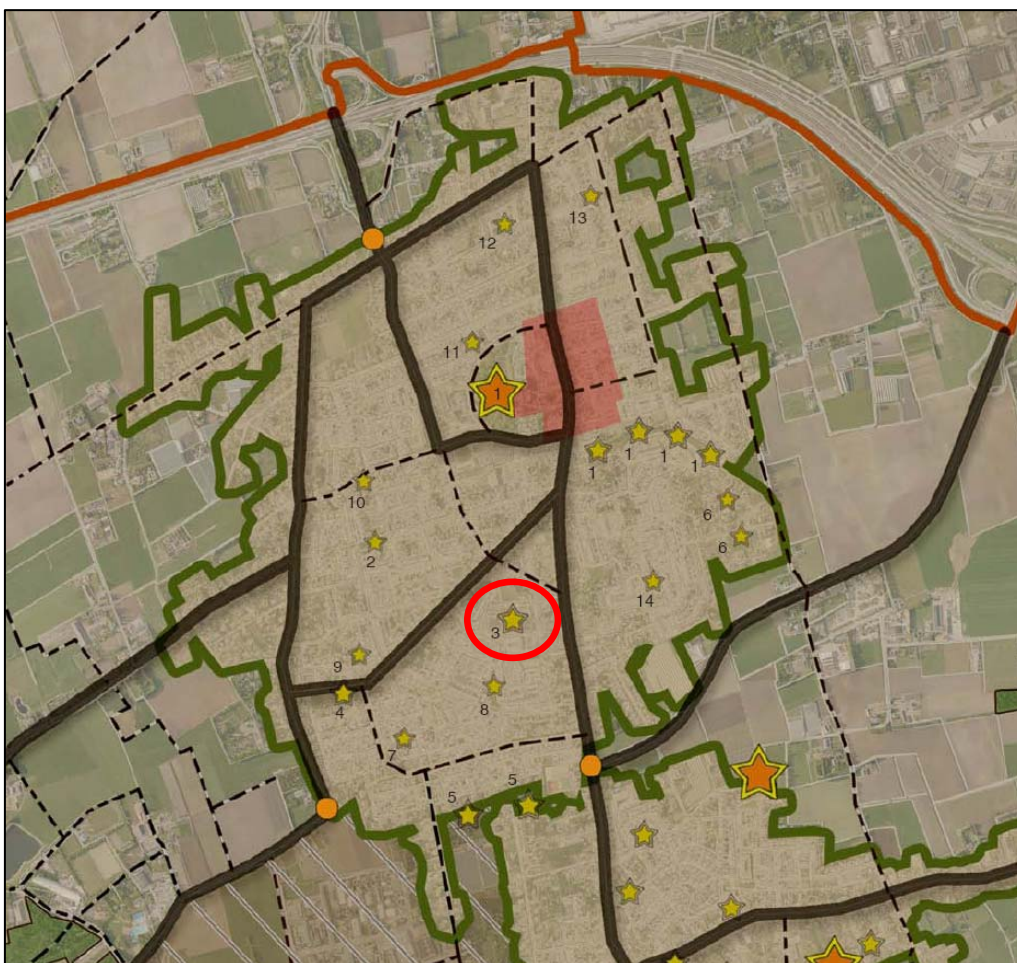
Groenstructuurplan Rucphen, 2010

Toetsingskader

Het Groenstructuurplan komt voort uit het Visiedocument Groenbeleid en geeft richting aan het behoud en de ontwikkeling van groenstructuren in het stedelijk gebied. Het plan bevat een groensaldoregeling voor een verantwoorde omgang met groen. De regeling zorgt ervoor dat er niet onbekommerd aan de groene ruimte kan worden gesnoept. De Groenstructuurkaart toont de meest relevante groene structuren in de gemeente alsmede vormt het een visiebeeld. Het plangebied is gelegen in de kern St. Willebrord en nader aangeduid met een gele ster met nr. 3 'ontwikkeling groene parels'.



Uitsnede Groene Kaart behorende bij Groenbeleid Rucphen met weergave plangebied Emmausplein e.o.



Uitsnede uit de Groenstructuurkaart met het plangebied globaal aangeduid in rode cirkel.

Met de ontwikkeling van groene parels wordt beoogd te komen tot hoogwaardig ingerichte dorpstuinen. Maatregelen (per locatie, per parel):

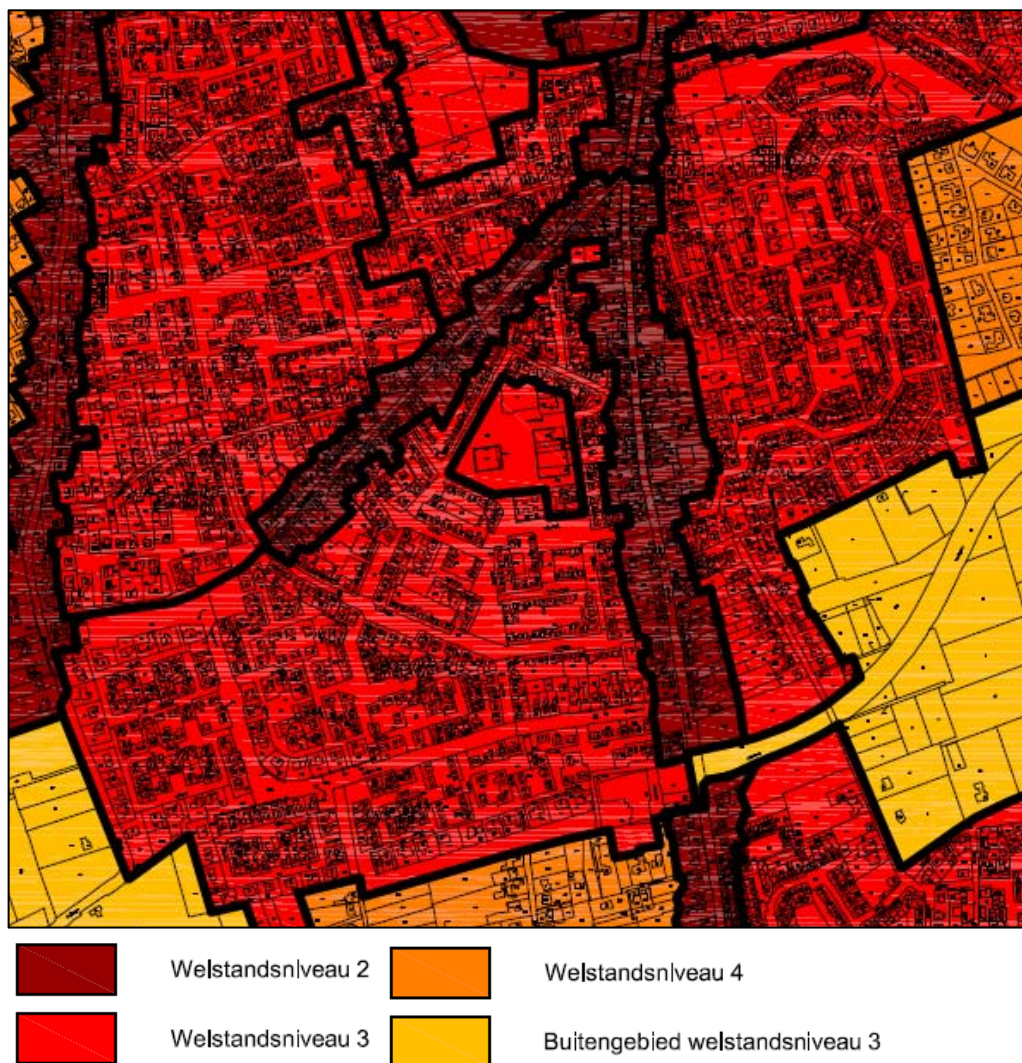
- bijzondere plekken maken interactief ontwerpproces;
- gericht op gebruik bewoners;
- combineren diverse groentema's;
- spelen, vertoeven, natuur beleven;
- hoogwaardig ingerichte dorpstuin;
- kleur, geur en beleving (leefbaar);
- van openbare ruimte naar publiek domein.

Beoordeling

De openbare ruimte van het Emmausplein krijgt met de revitalisering eveneens een nieuwe opwaardering. Beoogd wordt te komen tot de gewenste groene parel, waarbij gebruik wordt gemaakt van de hiervoor genoemde maatregelen.

Conclusie

Met de nieuwe plannen voor het Emmausplein e.o. wordt ook de openbare ruimte opnieuw ingericht. De plannen zullen aansluiten op de beleidsdoelen uit het gemeentelijk Groenstructuurplan Rucphen.



Uitsnede uit de welstandskaart gemeente Rucphen. Het plangebied heeft welstandsniveau 3.

Welstandsnota, 2011

Toetsingskader

In het kader van de Woningwet heeft de gemeente een welstandsnota opgesteld met daarin criteria in het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving. De welstandsnota is in 2011 herzien en op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied is gelegen in welstandsniveau 3. Dit niveau geldt voor ruimtelijk samenhangende woongebieden, werkgebieden, etc. Ieder gebied heeft in deze zone heeft min of meer zijn eigen uiterlijk en uitstraling. Er worden in dit niveau geen eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit.

Beoordeling

Voor het plangebied zijn in het 'Eindrapport Emmausplein St. Willebrord' beeldkwaliteitseisen opgenomen voor de te realiseren woningen en de commerciële voorzieningen. Ook worden in dit rapport inrichtingseisen gesteld aan de openbare ruimte. Deze eisen worden als voorwaarde verbonden aan de bouw- en inrichtingsplannen die door de initiatiefnemer worden opgesteld.

Conclusie

De regels uit de welstandsnota staan de beoogde ontwikkeling van het plangebied niet in de weg. De beeldkwaliteit- en inrichtingseisen uit het 'Eindrapport Emmausplein St. Willebrord' worden als leidraad gehanteerd. In hoofdstuk 5 van deze toelichting is hier nader op ingegaan.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2006-2016, 2006

Toetsingskader

In 2006 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld met als doel de gemeente een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem te bieden, waarbij de kwaliteit voor de individuele burger in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de rest van de samenleving. Uitgangspunten van het plan zijn:

- voorzien in de groeiende behoefte aan mobiliteit;
- vergroten van de verkeersveiligheid;
- verbeteren van de leefbaarheid;
- garanderen van de bereikbaarheid.

Beoordeling

De plannen voor het Emmausplein e.o. worden uitgewerkt aan de hand van de uitgangspunten van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan op de uitgangspunten van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.

Nota Parkeernormen Rucphen, 2011

Toetsingskader

Als onderdeel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is in 2011 de Nota Parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunten van deze nota zijn:

- Het vaststellen van parkeernormen levert een bijdrage aan de leefbaarheid in de gemeente;
- De nota levert een bijdrage aan de economische vitaliteit van de gemeente;
- De nota speelt in op de toekomstige ontwikkeling, zodat duurzaamheid is gewaarborgd.

Op grond van de door de CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) gehanteerde gebiedsindeling ligt het plangebied Emmausplein e.o. in een weinig stedelijk gebied nader aangeduid als centrumgebied. Bij de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen op het Emmausplein e.o. gelden de onderstaande in de nota opgenomen normen:

Functie	Centrum	Aandeel bezoek	Aantal parkeerplaatsen per
Woning goedkoop (appartement < 100 m ²)	1,25 pp	0,3 pp per woning	woning
Wijk- buurt- en dorpscentra, Supermarkt	3,75 pp	85%	100 m ² bvo 1 arbeidsplaats = 40 m ² bvo
Kantoren (zonder baliefunctie)	1,6 pp	5%	100 m ² bvo 1 arbeidsplaats = 30 m ² bvo
Horeca	6 pp	90%	100 m ² bvo

Beoordeling

Bij de bestaande situatie moet worden opgemerkt dat het Emmausplein niet alleen parkeerruimte biedt voor de bestaande functies, maar ook benut werd door de gebruikers van de inmiddels gesloopte bebouwing aan de Kanariestraat. In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie derhalve aan de Merelstraat, Vinkenstraat, Kievitstraat, Kanariestraat en op het Emmausplein in totaal 245 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is rekening gehouden met de te behouden bestaande functies en de nieuwe functies op en rond het Emmausplein. Langs de Kievitstraat en Vinkenstraat verdwijnt een aantal parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd in de nieuwe situatie. Parkeren van bezoekers en bewoners wordt met onderhavig plan zoveel als mogelijk gescheiden van elkaar.

De plannen op het Emmausplein e.o. voorzien in enkele nieuwe functies waarvoor parkeerplaatsen benodigd zijn. In hoofdstuk 5 is een concrete berekening gemaakt waarin is aangegeven op welke wijze voldaan kan worden aan de geldende parkeernormen.

4 RANDVOORWAARDEN/ONDERZOEK/VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.

Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r..

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de detailhandels- en commerciële voorzieningen alsmede de woningen aan het Emmausplein e.o. heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het plan wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen in een separate bijlagenbundel bijgevoegd bij deze toelichting.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- wegverkeerslawaaï;
- flora en fauna;
- archeologie en cultuurhistorie;
- waterparagraaf;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan het Besluit m.e.r. en de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Onderhavig hoofdstuk gaat in op het ontwikkelingsgerichte deel van het plangebied, zijnde het Emmausplein en direct aangrenzende gronden. Het conserverende deel bestaat uit gronden waar het geldende planologische gebruik, hoofdzakelijk het wonen, juridisch-planologisch is vastgelegd. De daarvoor

toegepaste systematiek is één-op-één overgenomen van het bestemmingsplan "Kom St. Willebrord", zoals vastgesteld door de raad op 27 september 2012. Ter plaatse van het conserverende deel zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. De milieuplanologische verantwoording die opgenomen is in het aangrenzende conserverende plan geldt ook voor onderhavig conserverende deel.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Econsultancy bv is in januari 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het ontwikkelingsgerichte deel (zie bijlage 1 van de bijlagenbundel).

Samengevat wordt met onderzoek het volgende geconcludeerd:

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden conform de NEN 5740 geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 ("Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond") zijn uitgevoerd, omdat er geen aanleiding is te veronderstellen dat ter plaatse asbest in de bodem voorkomt. De uitkomst van het onderzoek is met betrekking tot de parameter asbest derhalve indicatief.

De bovengrond ten noorden van de Kanariestraat is licht verontreinigd met PCB. Deze verontreiniging is mogelijk te relateren aan de ter plaatse aanwezige zintuiglijke bijmengingen met baksteen in de bovengrond. Tevens is de ondergrond op dit terreindeel licht verontreinigd met PAK. Ten zuiden van de Kanariestraat is de bodem niet verontreinigd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Er zijn in het freatisch grondwater geen verhoogde gehalten aan vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen aangetroffen. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor het planvoornemen.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. De volgende tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het volledige plangebied is gelegen in een zone waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Voor het ontwikkelingsgerichte deel geldt dat enkel aan de Merelstraat nieuwe functies, lees woningen, worden opgericht die getoetst dienen te worden aan de Wet geluidhinder. Het betreft hier maximaal 11 grondgebonden woningen. Doordat de woningen zijn voorzien aan een weg waarvoor een snelheidsregime van 30 km/uur geldt, is er geen onderzoeksplicht naar de geluidbelasting van wegverkeer op de gevels van de nieuw op te richten woningen. Wel geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning dat aangetoond wordt dat de binnenwaarde van de woningen de wettelijke grens van 35 dB niet overschrijdt, zodat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï belemmert de voorgenomen ontwikkeling op en aan het Emmausplein niet.

4.4 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000-gebieden.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Quickscan flora en fauna

Door Econsultancy is in januari 2014 verkennend ecologisch onderzoek verricht binnen het ontwikkelingsgebied Emmausplein (zie bijlage 2 van de bijlagenbundel).

Gebiedsbescherming

Het plangebied is vanwege de afstand niet gelegen binnen de invloedssfeer van de Natura 2000-gebieden 'Ulvenhoutse Bos', 'Hollands Diep' en 'Brabantse Wal'. Externe werking is derhalve niet aan de orde. Het plangebied is eveneens niet gelegen in of nabij de EHS, zodat ook hiervoor geen externe werking geldt.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied kunnen een aantal algemene grondgebonden zoogdiersoorten en algemene vogelsoorten voorkomen, hiervoor geldt de zorgplicht. Het plangebied biedt echter te weinig geschikt habitat om te dienen als leefgebied voor beschermde zoogdieren, broedvogels (nest jaarrond beschermd), reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden. Uit het verkennend onderzoek blijkt dat de bestaande bebouwing die gesloopt wordt, mogelijk geschikt is als rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Deze rust- en verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd conform de Flora- en faunawet. Aangezien niet uitgesloten kan worden dat door de beoogde plannen deze rust- en verblijfplaatsen onaangetast blijven is ook onduidelijk of de Flora- en faunawet al dan niet wordt overtreden. Aanbevolen wordt een protocollair veldonderzoek uit te voeren naar mogelijke rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Ten tijde van de bestemmingsplanprocedure wordt een aanvullend onderzoek verricht. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden de resultaten van het onderzoek verwerkt in onderhavig plan.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Door Econsultancy is in oktober 2014 een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd.

Bij de voorgenomen sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing is er sprake van verstoring van een zomer- en mogelijk winterverblijfplaats van minimaal twee gewone dwergvleermuizen. Bij sloop van de betreffende bedrijfsbebouwing is dan ook sprake overtreding van de Flora- en faunawet. Ten behoeve van de sloop dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, onderdeel van het Ministerie van Economische Zaken, voor het verstoren/vernietigen

van een vaste rust- en verblijfplaats. Daarnaast zal door het treffen van maatregelen de functionaliteit van de verblijfplaatsen behouden moeten blijven en schade aan individuen moeten worden voorkomen.

Conclusie

In het kader van onderhavig plan wordt een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd ten behoeve van de sloopwerkzaamheden. Daarnaast wordt een ecologisch projectplan opgesteld waarin aangegeven wordt op welke wijze er opnieuw voorzien gaat worden in verblijven voor vleermuizen. Ten tijde van de sloopwerkzaamheden wordt met tijdelijke vleermuiskasten voorzien in vervangende verblijfplaatsen.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Door Econsultancy is januari 2014 een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek middels boringen uitgevoerd in het ontwikkelingsgebied.

Uit het bureau onderzoek komt naar voren dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Het onverstoorde bodemprofiel bestaat uit een A-horizont van 20 cm dikte, bestaande uit grijsbruin, zwak humeus, zwak siltig, matig fijn zand. Hieronder bevindt zich een B-horizont, bestaande uit bruin, zwak siltig, matig fijn zand. De C-horizont bestaat uit beige, zwak siltig, matig fijn zand.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer *in situ* worden verwacht in een deel van het plangebied. In het onverstoorde deel van het plangebied, de zuidwesthoek en de noordoosthoek, kunnen nog eventuele archeologische waarden verwacht worden.

Door Econsultancy is geadviseerd om het verstoorde deel van het plangebied, het centrale deel, vrij te geven. Voor het onverstoorde deel van het plangebied, de zuidwesthoek en de noordoosthoek, adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Door het bevoegd gezag wordt in overleg met de regio-archeoloog het selectieadvies van Econsultancy overwogen ten aanzien van het nader onderzoek. Bij het ontwerp bestemmingsplan zal hierover een selectiebesluit hebben plaatsgevonden.. Voor de onverstoorde delen zal tot die tijd een archeologische dubbelbestemming van kracht blijven. Voor de verstoorde delen van het plangebied wordt niet langer een archeologische dubbelbestemming noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie belemmert, met behoud van de archeologische dubbelbestemming, de voorgenomen planontwikkeling niet.

4.5.2 Cultuurhistorie

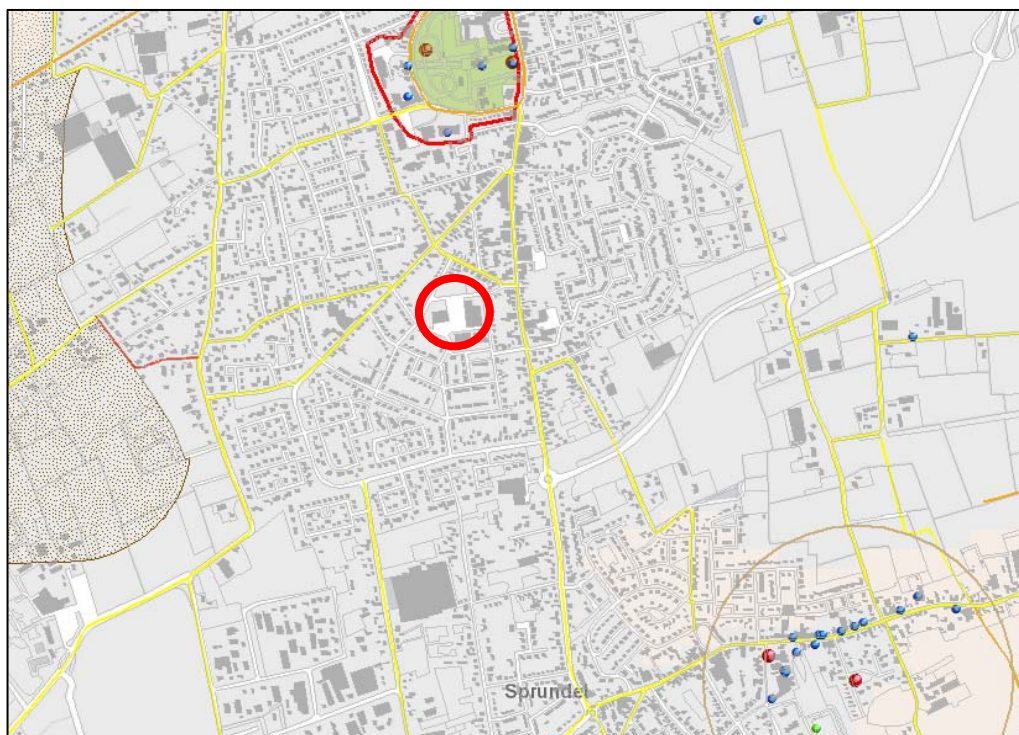
Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode cirkel. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat het ontwikkelingsgerichte deel van het plangebied niet is gelegen in een gebied met enige cultuurhistorische waarden. Het planvoornemen vormt derhalve geen belemmering. Een nadere afweging van het aspect cultuurhistorie is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Waterparagraaf

Toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden.

Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is in het plangebied het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden.

Voor nieuwbouw geldt dat het 'schone' regenwater van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen staat voorop, vanaf deze toename aan verhard oppervlak bestaat er een vergunningsplicht vanuit de Keur van het waterschap. In de Hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap (vastgesteld 1 mei 2009) is o.a. opgenomen dat bij een uitbreiding van het verhard oppervlak met 2000 m² of meer een retentievoorziening moet worden aangelegd waarin een bui T=100 kan worden geborgen danwel verwerkt;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen staat voorop. Er is echter geen vergunningplicht vanuit de Keur van het waterschap. Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie.

Beoordeling

Door Econsultancy is in april 2014 een watertoets uitgevoerd op basis van de voorgenomen plannen.

Voor het plangebied geldt dat het verhard oppervlak van het Emmausplein e.o. als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen circa 1,8 hectare gaat bedragen. Dit verhard oppervlak wordt gevormd door de daken van de gebouwen, wegen en parkeervoorzieningen. In de bestaande situatie betreft het verhard oppervlak circa 1,9 hectare. Het verhard oppervlak binnen het plangebied zal derhalve met circa 1.000 m² afnemen. Als gevolg van de afnemende verharding hoeft niet voorzien te worden in retentievoorzieningen voor de berging van hemelwater aanzien onder de ondergrens van het Waterschap wordt gebleven.

Wel zal met de verdere uitwerking van de plannen het gebied voldoen aan de hydrologische randvoorwaarden als gesteld door het Waterschap.

De beoogde ontwikkeling van het nieuwe winkelconcentratiegebied zal hydrologisch neutraal worden gerealiseerd. De juiste wijze en methode van het hemelwaterafvoersysteem en afvalwatersysteem zal tijdens de verdere detaillering van het plan nader uitgewerkt worden in een rioleringsplan. Het afvalwatersysteem zal daarbij gescheiden worden aangeboden op het nu nog bestaande gemengde stelsel van de omliggende straten.

Conclusie

Op grond van de watertoets kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmering vormen voor de waterhuishouding.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'

is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavig plan valt in het kader van de beoordeling luchtkwaliteit uiteen in twee delen:

1. een deel dat valt binnen de categorieën als opgenomen in het Besluit niet in betekenende mate (11 grondgebonden woningen);
2. een deel dat ziet op de ontwikkeling van de commerciële voorzieningen, waar getoetst kan worden aan de hand van de NIBM-tool, versie mei 2013. Met deze tool wordt beoordeeld dat het gewenste winkelconcentratiegebied niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De NIBM-tool is een rekentool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met het Kenniscentrum InfoMil. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van stikstof en fijnstof in de buitenlucht.

Ad. 1 Toepassing Besluit NIBM

De toevoeging van 11 grondgebonden woningen leidt tot een niet in betekenende mate van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan ligt namelijk ruim onder de wettelijke onderzoeksgrens.

Ad. 2 Toepassing NIBM-tool

Op basis van de CROW publicatie 317 kan een inschatting gemaakt worden van de verkeersgeneratie van onderhavig plan. Hierbij wordt uitgegaan van centrumgebied in een weinig-stedelijke omgeving. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Onderhavig plan voorziet in een totaalprogramma van 5.100 m² BVO aan commerciële ruimte en horeca. Hierbij is sprake van een feitelijke toename van 3.200 m² bvo. Voor deze oppervlaktemaat kan de volgende verdeling aangehouden worden:

- 1.400 m² supermarkt (discountsupermarkt) min. 48,8 mvt per 100 m² bvo
- 1.800 m² aan commerciële ruimte en horeca min. 36,2 mvt per 100 m² bvo.

In het vigerende bestemmingsplan wordt reeds circa 3.300 m² aan kantoren zonder baliefunctie mogelijk gemaakt. Deze kan verrekend worden met de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe invulling van het Emmausplein. De verkeersaantrekkende werking van commerciële dienstverlening zonder baliefunctie betreft min. 5,5 mvt per 100 m².

In totaal is voor onderhavig plan een extra verkeersaantrekkende werking van 1.150 mvt aangehouden in de berekening. Uitgaande van 6 vrachtwagens per dag is een percentage van 1% aangehouden voor het aandeel vrachtverkeer.

Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit
--

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1150
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,28
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling van de woningen en de commerciële voorzieningen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling van nieuwe commerciële voorzieningen aan het Emmausplein met parkeervoorzieningen en laad- en losruimten valt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' in de categorie SBI-2008 471 (supermarkten en warenhuizen). De minimaal aan te houden richtafstand tussen de commerciële voorzieningen en gevoelige bestemmingen (woningen) bedraagt 10 meter voor het onderwerp geluid. In onderhavige situatie liggen woningen op minder dan 10 meter van de beoogde commerciële voorzieningen. Vanwege het

centrumdorpse karakter van het plangebied en omgeving met een menging aan stedelijke functies, kan worden gesproken van een 'gemengd gebied', waarbij de richtafstand van 10 meter teruggebracht kan worden tot 0 meter, zodat in beginsel de functies wonen en commerciële voorzieningen naast elkaar toelaatbaar zijn.

Echter kan niet uitgesloten worden dat de beoogde ontwikkelingen een onevenredige geluidsemissie veroorzaken op de omgeving, dusdanig dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Eveneens is de beoogde ontwikkeling meldingsplichtig in het kader van het Besluit algemene regels inrichtingen (Activiteitenbesluit), waarbij voldaan moet worden aan de gestelde toetsingswaarden ten aanzien van toelaatbare geluidniveaus.

Akoestisch onderzoek

Door de omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is in december 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6 van de bijlagenbundel).

Wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Merelstraat op de geprojecteerde woningen ruim onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder blijft. Het aspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor de bouw van de woningen.

Intensivering gebruik parkeerterrein

Onderzocht is wat de gevolgen zijn van het intensiever gebruik van het bestaande parkeerterrein en het intensiever gebruik van winkelagentjes. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op een aantal woningen afneemt. Dit wordt verklaard doordat het nieuwe bestemmingsplan ook voorziet in meer afscherming (nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen). Op een aantal woningen neemt de geluidbelasting vanwege het intensiever gebruik van het plein sterk toe. Aangezien deze sterke toename alleen plaatsvindt waar de geluidbelasting vanwege de activiteiten op het plein ondergeschikt blijft aan het omgevingslawaaï, zal deze toename in de praktijk niet merkbaar zijn.

Op de gevels van die woningen waar de geluidbelasting vanwege het gebruik van het parkeerterrein thans het hoogst is, zal deze in de toekomst licht toenemen. Deze toename (maximaal 1,1 dB) is echter niet hoorbaar en zal naar verwachting niet tot hinder leiden.

Geluidbelasting supermarkt op omgeving

Ten slotte is berekend wat de geluidbelasting vanwege de nieuwe supermarkt en detailhandel ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen is, inclusief het laden en lossen van vrachtwagens.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de nieuwe bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn ter plaatse van de nieuwe en bestaande woningen. Uitzondering hierop is het rijden van vrachtwagens vanaf de Merelstraat, langs de woning aan de Merelstraat 1 naar de achterzijde van de nieuwe winkels. Bij het passeren van de Merelstraat 1 en de geprojecteerde nieuwe woningen blijkt dat zowel voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau de grenswaarden worden

overschreden. Met name de vrachtwagenbeweging in de nachtperiode is een knelpunt.

Onderzocht is welke maatregelen getroffen kunnen worden om te kunnen voldoen aan de grenswaarden. Indien de vrachtwagens geen gebruik maken van de weg tussen de nieuwe woningen en de Merelstraat 1 in, maar achteruit rijden via het Emmausplein, en het laaddock wordt afgeschermd, kan ter plaatse van alle woningen in alle etmaalperioden aan de geluidgrenswaarden worden voldaan.

Een andere optie is in de nachtperiode geen laad- en losactiviteiten toe te staan. Indien gekozen wordt voor deze maatregel zal dat wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. Indien deze maatregel wordt gecombineerd met de oprichting van een laag scherm (1,6 meter) ten zuiden van de Merelstraat 1, en een scherm met een hoogte van ten minste 1,4 meter ten noorden van de geprojecteerde nieuwbouw, kan in de dag- en avondperiode ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen aan de grenswaarden worden voldaan.

Ten slotte is het mogelijk om de vorenstaande twee maatregelen te combineren. Indien in de nachtperiode geen gebruik wordt gemaakt van de toerit langs de Merelstraat 1, maar vanaf het Emmausplein achteruit wordt gereden naar het laaddock, het laaddock wordt afgeschermd en de twee lage schermen langs de nieuwe toerit worden gerealiseerd, kan in alle etmaalperioden aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld en maximale geluidniveau worden voldaan.

Gekozen optie

In het kader van onderhavig plan is gekozen om optie 2 toe te passen. In de planregels is in artikel 16 een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen welke vastlegt dat in de nachtperiode er geen vrachtverkeer via de Merelstraat het expeditiehof mag betreden. Daarnaast is een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen dat de voor 'Centrum – 2' bestemde gronden pas in gebruik mogen worden genomen als ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' en geluidscherm van minimaal 1,5 meter gerealiseerd is.

Conclusie

Het aspect milieuzonering belemmert de realisatie van de commerciële voorzieningen niet, mits rekening wordt gehouden met de gestelde voorschriften.

4.9 Externe veiligheid

Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten.

In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (Rrgs)² als ook de risicokaart geraadpleegd.

Conclusie

Ter plaatse van en nabij het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor. Dit deel van het aspect externe veiligheid belemmert de voorgenomen ontwikkeling niet.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) d.d. 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld:

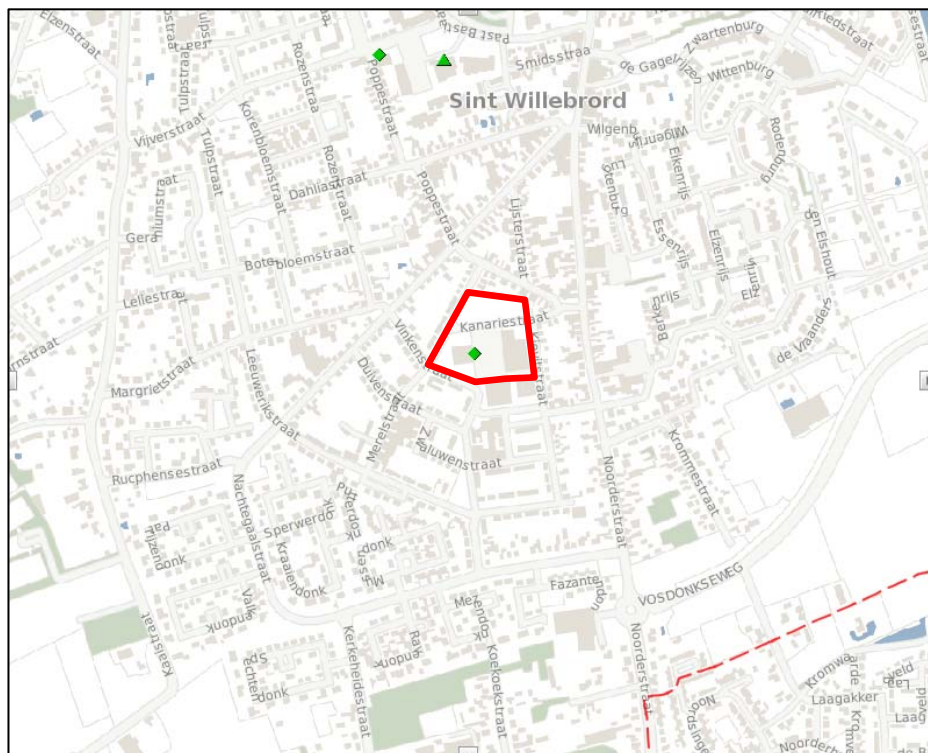
- Rijks-, vaar- en spoorwegen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen relevante rijks-, vaar- en spoorwegen met een invloedzone die tot in het plangebied reikt.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het Rrgs geraadpleegd. Door het plangebied lopen geen leidingen die staan geregistreerd bij de Rrgs. Vanuit het aspect transport en externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen.

² Het Rrgs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Veiligheidsafstanden ☒ Risicocontour 10-6/r ☐ Maatregelzone kerncentrale ☐ Evacuatiezone ☐ Jodiumprofylaxe-zone ☐ Schuilzone ☒ Veiligheidsafstand vuurwerk ☐ Professioneel vuurwerk ☐ Consumentenvuurwerk ☒ Zone 1 vliegveld ☐ Zone defensie ☐ Zone A ☐ Zone B ☐ Zone C	Ongevallen gevaarlijke stoffen Inrichtingen ☒ LPG ☒ Opslag ☒ Ammoniak ☒ Emplacement ☒ Vervoer ☒ Vuurwerk ☒ Nucleair ☒ Defensie ☒ Overig ☒ BRZO ☒ Terreingrens	Transport ☒ Weg ☒ Spoorweg ☒ Waterweg ☒ Buisleiding Kwetsbare objecten ☒ Woonverblijf ☒ Hotel/ pension ☒ Onderwijsinstelling ☒ Ziekenhuis ☒ Tehuis ☒ Publieksgebouw ☒ Kantoor/ bedrijf ☒ Ander object
--	--	---

Uitsnede risicokaart met weergave ontwikkelingsgebied Emmausplein e.o. in rode contour. Bron: provincie Noord-Brabant, 2013.

Conclusie

Ter plaatse van en nabij het plangebied komen geen relevante transportassen in het kader van externe veiligheid voor. Dit deel van het aspect externe veiligheid belemmert de voorgenomen ontwikkeling niet.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer³.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken⁴.

Beoordeling

Het plangebied omvat geen kabels en leidingen als hierboven genoemd.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering.

4.11 Besluit m.e.r.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied worden gebouwen voor commerciële voorzieningen alsmede woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische

³ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

⁴ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Het plan behelst het mogelijk maken van gebouwen voor commerciële voorzieningen in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector en 11 grondgebonden woningen. De commerciële voorzieningen worden gerealiseerd om tot een kwalitatieve verbetering van de detailhandelsstructuur van de kern St. Willebrord te komen. Voorzien wordt in

een winkelconcentratiegebied in een centraal gelegen deel van de kern. De totale oppervlakte van het winkelconcentratiegebied omvat circa 5.100 m² bvo voor commerciële voorzieningen en horeca. In het kader van onderhavig plan is een onderzoek uitgevoerd naar het draagvlak van de beoogde nieuwe commerciële voorzieningen (zie bijlage 7 van de bijlagenbundel). Uit dit onderzoek blijkt dat zowel op het gebied van de dagelijkse behoefte als de niet-dagelijkse behoefte er voldoende draagvlak is voor de nieuwe commerciële ruimten. De directe realisatie van de 11 woningen draagt bij aan de behoefte te voorzien in woonruimte voor starters en senioren en maakt onderdeel uit van de harde plancapaciteit.

Het Emmausplein e.o., gelegen in het bestaand stedelijk gebied, wordt tevens getransformeerd tot een compact winkelconcentratiegebied. Bestaande functies worden en/of zijn reeds gesloopt. De beschikbare gekomen ruimte wordt benut voor nieuwe functies detailhandel, wonen en verblijfsruimte.

Doordat voldaan wordt aan de eerste twee stappen is een verdere toetsing aan de ladder niet benodigd.

Conclusie

Gesteld kan worden het plan voldoet aan het toetsingsvereiste van de 'ladder duurzame verstedelijking'

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Stedenbouwkundige opzet

Algemeen en programma

De opgave is om het Emmausplein e.o. te revitaliseren tot een compact winkelconcentratiegebied met in zijn totaliteit ruimte voor circa 5.100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) aan commerciële ruimte en horeca. Deze omvang wordt beschouwd als optimale maatvoering in verband met de situering van de winkels, expeditie, parkeren en maatvoering van de winkelvloer. Ter impressie van de revitalisering vormt de volgende afbeelding de basis waarop is weergegeven hoe de gewenste contouren van de gebouwen en de openbare ruimte zijn voorzien.

Daarnaast omvat onderhavig plan de ontwikkeling van 11 grondgebonden woningen.



Impressie stedenbouwkundig vlekkenplan revitalisering Emmausplein e.o..

Bron: Eindrapport Emmausplein St. Willebrord, 2012.



Impressies van de nieuwe bebouwing

Het programma is als volgt opgebouwd:

- Binnen het plan is maximaal circa 4.500 m² bvo aan detailhandel mogelijk;
- Het programma bevat ook maximaal 600 m² bvo aan nieuwe horeca. Waarbij het noemenswaardig is dat in de bestaande situatie er reeds sprake is van horeca. Dit betreft een oppervlakte van circa 245 m². In totaal betreft dit dus een uitbreiding van circa 355 m² bvo aan horeca.
- Reeds aanwezig is het Emté-blok (circa 1.900 m² bvo), wat volledig ingevuld is;
- Resteert een uitbreiding van circa 3.200 m² bvo.

De bestaande Aldi aan de Dorpsstraat wordt verplaatst waarbij in het achter te laten pand geen supermarkt terug komt.

Gebouwen

Het streven is meerdere verschillende gebouwen te maken die visueel familie van elkaar zijn. Dat is de opgave voor de nieuwe gebouwen. Voor de bestaande gebouwen is de opgave de bestaande verschillen onderling en met de nieuwe gebouwen, te verkleinen.

Hiervoor gelden diverse uitgangspunten ten aanzien van materiaal en kleurgebruik.

Winkels

- Baksteen en glas zijn hoofdmateriaal;
- Rustige kleurgebruik;
- Huisstijl winkels voegt zich binnen architectuur;
- Winkelgevels in meest westelijk gesitueerd blok, evenwijdig aan Merelstraat, die grenzen aan het openbaar gebied, hebben belevingshoogte van minimaal 6 meter;
- Overige winkelgevels hebben belevingshoogte van minimaal 4,5 meter;
- Eventuele beveiligingsmaatregelen, zoals rolluiken of traliewerken zijn binnen het gevelvlak aanwezig en zijn voor minimaal 75% transparant en integraal onderdeel van het gevelontwerp.

Bestaande gebouwen

- Meer samenhang door kleur, bij voorkeur uitgevoerd als keimwerk;
- Meer samenhang door silhouet, bijvoorbeeld door toevoegen van kappen, of vorm van gevelbeëindiging (fries), of luifels;
- Huisstijlwinkel toevoeging laten zijn aan gebouw, in plaats van omgekeerd.

Woningen

- Eigentijdse baksteenarchitectuur in twee lagen met kap;
- Kapvlakken van rijen met meer dan 6 woningen zijn verbijzonderd door een beëindiging, een dwars kap of dakkapel.

Openbare ruimte

Openbaar gebied

- Ontwerp volgens principe: schoon, mooi en veilig;
- Rustige vloer, zonder grote contrasten in kleur en materiaal, bij voorkeur in gebakken materiaal;

- Vlakke vloer, met zo min mogelijk obstakels; Indien banden of ruggen noodzakelijk zijn, bij voorkeur als geleide band. Het plein is goed toegankelijk voor invaliden en mensen met een visuele handicap;
- Verlichting, bij voorkeur aan de gevel gemonteerd of op grotere masten gebundeld, zodat vloer obstakelvrij blijft;
- Straatmeubilair passend bij dorpse sfeer. Voor banken/zitobjecten geldt aangenaam in gebruik dus geen staal;
- Voorzieningen als afvalcontainers, glasbakken en dergelijke zijn geïntegreerd onderdeel van het pleinontwerp en bij voorkeur ondergronds aanwezig;
- Fietsenstallingen zijn dicht bij de toegangen van de winkels aanwezig, bij voorkeur in de vorm van 'nietjes';

Groen

- Bepanting bij bestaande horecagelegenheid en plantsoen Vinkenstraat: aansluitend op bestaand sortiment;
- Op plein: bomen met opvallende uitgesproken habitus, bijvoorbeeld: kroonvorm, bladkleur, stam;
- Pleinbomen staan in beloopbare boomspiegel;
- Sierbepanting: in bakken, afgestemd op straatmeubilair.

5.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De openbare ruimte van het winkelconcentratiegebied zal aansluiten op de bestaande wegenstructuur. De Kanariestraat wordt daarbij wel nieuw vorm gegeven, waarbij de bestaande ligging wordt afgebogen richting het Emmausplein. De nieuwe gebouwen van de commerciële voorzieningen aan de noordzijde begeleiden de Kanariestraat.

Het personenverkeer van en naar het winkelconcentratiegebied en de nieuwe woningen vindt plaats via de Vinkenstraat, Kanariestraat en Merelstraat en wordt op deze wijze ontsloten richting de Dorpsstraat.

De bevoorradingsroute van het vrachtverkeer voor de nieuwe supermarkt en commerciële ruimten vindt plaats vanaf de Dorpsstraat over de Vinkenstraat, Merelstraat en gaat tussen de twee nieuwe gebouwen door over het nieuwe deel van de Kanariestraat terug richting de Dorpsstraat. Deze route is conform het vastgestelde vlekkenplan.

Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het in de nachtperiode (23:00 – 07:00) niet is toegestaan om vanaf de Merelstraat het expeditiehof te betreden met vrachtverkeer. Dit in verband met geluidhinder (zie ook paragraaf 4.8). In het geval er dus toch laad-losactiviteiten plaats moeten vinden voor 07:00 dan zal het expeditiehof vanuit het Emmausplein (door achteruit te rijden) betreden moeten worden. Op dat tijdstip is nog geen sprake van een dusdanige drukte dat er sprake is van verkeersonveilige situaties of mogelijk hinder voor de manoeuvrerende vrachtwagens van geparkeerde auto's. In de dagperiode (07:00 – 19:00) is de kans op verkeersonveilige situaties en mogelijke hinder van geparkeerde auto's groter en dus dient in die periode het expeditiehof betreden te worden vanaf de Merelstraat.

Parkeren

Als onderdeel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is in 2011 de Nota Parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunten van deze nota zijn:

- Het vaststellen van parkeernormen levert een bijdrage aan de leefbaarheid in de gemeente;
- De nota levert een bijdrage aan de economische vitaliteit van de gemeente;
- De nota speelt in op de toekomstige ontwikkeling, zodat duurzaamheid is gewaarborgd.

Op grond van de door de CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) gehanteerde gebiedsindeling ligt het plangebied Emmausplein e.o. in een weinig stedelijk gebied nader aangeduid als centrumgebied. Bij de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen op het Emmausplein e.o. gelden de onderstaande in de nota opgenomen normen:

Functie	Centrum	Norm met 10% marge	Aandeel bezoek	Aantal parkeerplaatsen per
Woning goedkoop (appartement < 100 m ²)	1,25 pp	1,125 pp	0,3 pp per woning	woning
Wijk- buurt- en dorpscentra, Supermarkt	3,75 pp	3,375 pp	85%	100 m ² bvo 1 arbeidsplaats = 40 m ² bvo
Kantoren (zonder baliefunctie)	1,6 pp	1,44	5%	100 m ² bvo 1 arbeidsplaats = 30 m ² bvo
Horeca	6 pp	5,4	90%	100 m ² bvo
Restaurant	11 pp	9,9	80%	100 m ² bvo

Noemenswaardig is dat in de parkeernota een afwijkingsmarge van 10% als acceptabel beschouwd worden. De parkeernormen waarbij deze 10% marge is verrekend, zijn eveneens weergegeven in de tabel. Met deze parkeernormen is gerekend om de parkeerbehoefte te bepalen.

Bij de bestaande situatie moet worden opgemerkt dat het Emmausplein niet alleen parkeerruimte biedt voor de bestaande functies, maar ook benut werd door de gebruikers van de inmiddels gesloopte bebouwing aan de Kanariestraat. In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie derhalve aan de Merelstraat, Vinkenstraat, Kievitstraat, Kanariestraat en op het Emmausplein in totaal 245 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie is rekening gehouden met de te behouden bestaande functies en de nieuwe functies op en rond het Emmausplein. Langs de Kievitstraat en Vinkenstraat verdwijnt een aantal parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden

gecompenseerd in de nieuwe situatie. Parkeren van bezoekers en bewoners wordt met onderhavig plan zoveel als mogelijk gescheiden van elkaar.

Op basis van het programma is een berekening gemaakt van de benodigde parkeerplaatsen. Voor het restaurant en de horecafunctie van het 't Pleintje is een meervoudig gebruik van 30% aangehouden.

1. PARKEERBEHOEFTE TE HANDHAVEN FUNCTIES		
Functie	Oppervlakte bvo	Benodigde pp
Supermarkt	1.365 m ²	46
Kantoor zonder baliefunctie	245 m ²	4
Restaurant	245 m ²	24 * 0.3 = 7
't Pleintje	1.112 m ²	60 * 0.3 = 18
Subtotaal		75

2. EXTRA PARKEERBEHOEFTE EMMAUSPLEIN OP BASIS VAN BOUWMOGELIJKEDEN BESTEMMINGSPLAN		
Functie	Oppervlakte bvo	Benodigde pp
Blok A en B: detailhandel/supermarkt	2536 m ²	86
Blok C: Omzetten van kantoor zonder baliefunctie naar detailhandel *	840 m ²	16
Blok A, B en C: Horeca	355 m ²	19
Subtotaal		121

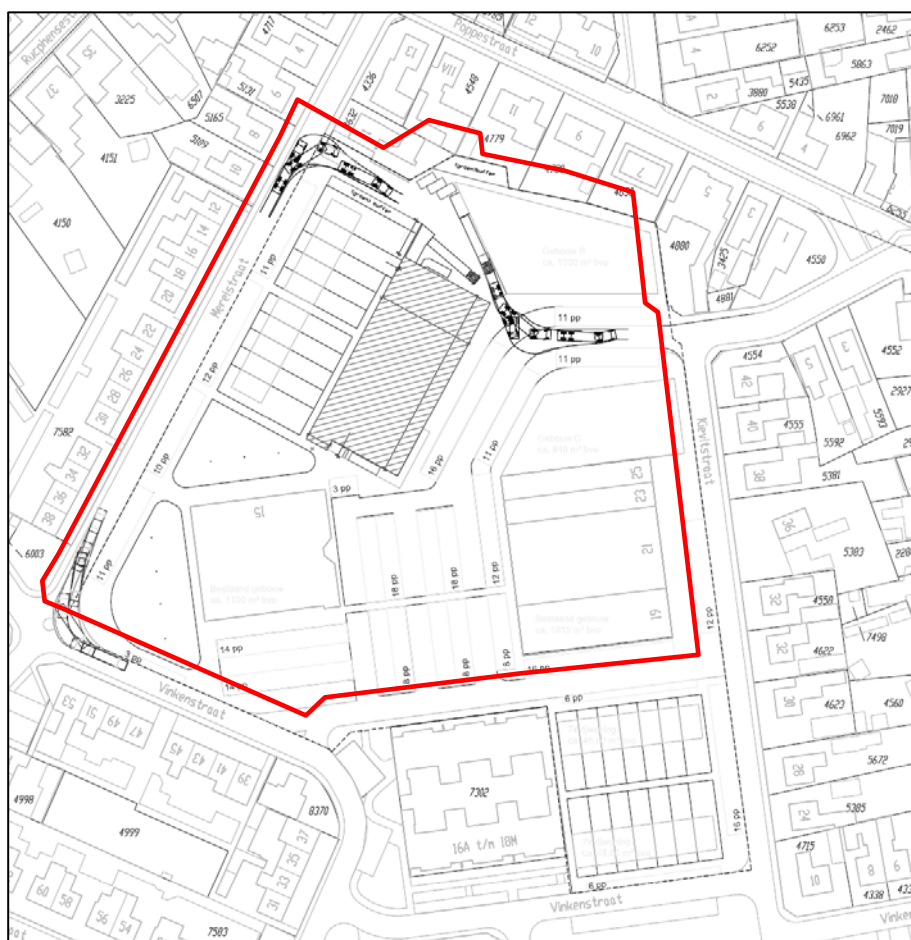
3. PARKEERBEHOEFTE OMLIGGENDE STRATEN	
Locatie	Hoeveelheid pp
Merelstraat (incl. 11 nieuwe woningen)	22 + 13 = 35
Vinkenstraat	12
Kievitstraat	4
Kanariestraat	1
Subtotaal	52

TOTALE PARKEERBEHOEFTE	
Locatie	Hoeveelheid pp
1. Te handhaven functies Emmausplein	75
2. Extra parkeerbehoefte Emmausplein	121
3. Parkeerbehoefte omliggende straten	52
Totaal	248

Naast het Emmausplein zelf vindt er ook een totale herstructurering plaats van de openbare ruimte aan de Merelstraat, Vinkenstraat, Kievitstraat en Kanariestraat. In de onderstaande tabel is weergegeven hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd worden op het Emmausplein en in de omliggende straten. Hierbij worden de bestaande langsparkeerplaatsen omgezet naar haakspaarkeerplaatsen.

Gesteld kan worden dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het kader van onderhavig plan.

HOEEVEELHEID AANWEZIGE PARKEERPLAATSEN IN DE NIEUWE SITUATIE	
Locatie	Hoeveelheid pp
Merelstraat	38
Vinkenstraat	35
Kievitstraat	13
Kanariestraat	2
Emmausplein	160
Totaal	248



Weergave ontwikkelingsgebied Emmausplein in rode contour met impressie stedenbouwkundig gewenste invulling supermarkt, overige commerciële ruimten, woningen aan de Merelstraat, parkeren, ontsluiting en openbare ruimte.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan “Emmausplein e.o. – St. Willebrord” omvat zowel een ontwikkelingsgericht als conserverend deel. Voor de systematiek van het ontwikkelingsgerichte deel is ervoor gekozen om een zo ruim mogelijke juridische regeling op te nemen.

Voor het conserverende deel ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van de bestaande planologische rechten van gronden en opstallen. De bestaande functies worden zoveel mogelijk gerespecteerd en derhalve positief bestemd. De systematiek sluit 1-op-1 aan op het conserverende plan “Kom St. Willebrord” als vastgesteld op 27 september 2012.

De gemeente is per 1 januari 2010 verplicht om de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Met behulp van de IMRO-codering zijn de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar. Onderhavig bestemmingsplan is daarom IMRO gecodeerd. Het bestemmingsplan wordt in de procedure beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Via deze site is een bestemmingsplan met de daarbij behorende (in)directe regelgeving op perceelsniveau en in detail te raadplegen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, dit onderdeel heeft echter als zodanig geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels in hoofdstuk I, bestemmingsregels in hoofdstuk II, algemene regels in hoofdstuk III en in hoofdstuk IV zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

Aangesloten is bij de gemeentelijke standaard, (de terminologie uit) de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), zoals geldend per 1 oktober 2010 en de SVBP 2012. In die zin wordt in de regels gesproken over het realiseren van gebouwen, van bijbehorende bouwwerken en van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bijbehorende bouwwerken zijn bijvoorbeeld de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aansluiting gezocht. Het bestemmingsplan bestaat uit de onderstaande bestemmingsplanobjecten.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De opzet van de verbeelding sluit aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

6.3 Beschrijving van de bestemmingsregels

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de standaardregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis. Een aantal begrippen is door SVBP2012 voorgeschreven. Bij aanvulling van de standaard dient de begrippenlijst aangevuld te worden met voor het betreffende plan specifieke regels. Indien bepaalde artikelen vervallen, kunnen begrippen uit de standaard welke slechts voorkomen in het betreffende artikel verwijderd worden.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de standaardregels gehanteerde maten, die bij bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Een aantal meetwijzen is door SVBP2012 voorgeschreven.

6.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf – Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming zijn de nutsvoorzieningen zoals voorkomend binnen het plangebied opgenomen.

Artikel 4 Centrum – 1 en artikel 5 Centrum - 2

Onderhavig plan omvat een tweetal bestemmingen 'Centrum', te weten 'Centrum – 1' en 'Centrum – 2'. Binnen deze bestemmingen zijn functies zoals detailhandel, zakelijke dienstverlening en het wonen vrij uitwisselbaar. Het wonen op het Emmausplein ter plaatse van de nieuwe commerciële voorzieningen wordt echter uitgesloten. Daar waar een specifiek gebruik aanwezig is, is een aanduiding opgenomen. Binnen 'Centrum-1' zijn (boven)woningen direct toegestaan. Specifiek zijn appartementen aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bovenwoning' daar waar nu voorkomend.

Teneinde de attractiviteit van de Dorpsstraat als centrumgebied te behouden, worden de hierin gelegen gronden en gebouwen bestemd tot 'Centrum -1'. Het betreft het deel van de Dorpsstraat tot de kruising met de Vinkenstraat/De Gagelrijzen. Ook de panden welke gelegen zijn op de hoek van de Kanariestraat en de Dorpsstraat zijn gelegen in deze bestemming. Supermarkten zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

De ontwikkeling van de nieuwe supermarkt op het Emmausplein alsmede de nieuwe commerciële voorzieningen worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Centrum - 2'. De bestemmingsregels voorzien in de mogelijkheid om 600 m² horeca te realiseren, al dan niet verspreid over beide bouwvlakken binnen deze bestemming. Daarnaast is het expeditiehof specifiek aangeduid en is hieraan gekoppeld in de

algemene gebruiksregels het nodige geregeld over het toegestane gebruik in de nacht- en dagperiode. Ook is een aanduiding 'geluidsschermbaan' opgenomen op gronden waar een geluidsschermbaan gerealiseerd moet worden om, in verband met de laad- en losactiviteiten, te kunnen voldoen aan de geldende geluidsnormen.

Voor beide bouwvlakken in deze bestemming is vastgelegd dat een supermarkt is toegestaan.

Voor beide bestemmingen geldt dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Op gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht alsmede bijbehorende bouwwerken bij een woning. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering.

Artikel 6 Groen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn grotere en structurele groenvoorzieningen opgenomen, zoals groenstroken, bermstroken, wandelpaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair en overige tot de bestemming behorende voorzieningen. Wijziging, aantasting, compensatie van het groen en bomen dient getoetst te worden aan het gemeentelijk groenbeleid. Op de betreffende gronden mogen kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Door gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw toe te staan ten behoeve van nuts- en speelvoorzieningen.

Artikel 7 Horeca

Het horecabedrijf op het Emmausplein is bestemd als 'Horeca'. De toelaatbaarheid van de horeca-activiteiten is gekoppeld aan de Staat van Horeca-activiteiten. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Op gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering. Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingen opgenomen. Tevens is een afwijking opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van horeca-activiteiten. De mogelijkheid wordt geboden om activiteiten toe te staan die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen. Bij toepassing van deze afwijkingen dient het advies van een onafhankelijke milieudeskundige te worden ingewonnen. Het gebruik van gronden voor het uitoefenen van detailhandel is expliciet verboden.

Artikel 8 Maatschappelijk

Maatschappelijke bedrijven, zoals educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, worden bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen 'Maatschappelijk' zijn geen (boven)woningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader

geregeld. Op gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Op de verbeelding en in de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingen opgenomen. Als verboden gebruik is de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, opgenomen.

Artikel 9 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend overkappingen alsmede erkers, balkons of luifels ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor deze uitbreidingen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Verkeer

De wegen en bijbehorende verblijfsgebieden worden bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming geldt voor alle straten, erven en wegen, er is dus geen onderscheid noodzakelijk naar de wegategorisering. Onder deze bestemming zijn tevens begrepen groenstroken, bermen en bomen langs wegen, waarvan het schaalniveau het niet toelaat deze concreet te bestemmen in het bestemmingsplan. Wijziging, aantasting, compensatie van dit groen en bomen dient getoetst te worden aan het gemeentelijk groenbeleid en kapregelgeving.

Op de betreffende gronden mogen kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Door gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw toe te staan ten behoeve van nuts- en speelvoorzieningen. Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in de bestemming niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringsborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken conform het Besluit omgevingsrecht. Voor de oprichting van een dergelijk bouwwerk wordt niet aan de bouwregels in het bestemmingsplan getoetst.

In de bestemming 'Verkeer' zijn vier specifieke aanduidingen opgenomen. De eerste aanduiding maakt het mogelijk een reclamezuil van 5,5 meter te realiseren. Ook is een aanduiding 'geluidscherm' opgenomen op gronden waar een geluidscherm gerealiseerd moet worden om, in verband met de laad- en losactiviteiten, te kunnen voldoen aan de geldende geluidsnormen.

De gronden waar evenementen zijn toegestaan, zijn eveneens specifiek aangeduid.

De laatste specifieke aanduiding heeft betrekking op de inrit van het expeditiehof. Aan deze aanduiding is in artikel 16 een regeling opgenomen dat in de nachtperiode het expeditiehof niet via de gronden met deze specifieke aanduiding betreden mag worden. Dit in verband met geluidsoverlast en het niet kunnen voldoen aan de geldende geluidsnormen, door toedoen van het laden en lossen.

Artikel 11 Wonen

Woningen bestemd voor de huisvesting van één huishouden zijn in het bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. De 11 voorziene grondgebonden woningen aan de Merelstraat zijn aangeduid met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Voor de overige bouwregels voor deze woningen is aangesloten op de standaardbepalingen die gelden voor aaneen, twee-aaneen en vrijstaand gebouwde woningen.

Algemeen

Er is gekozen om op de verbeelding bouwvlakken op te nemen met bouwaanduidingen en maximale hoogten. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, met inachtneming van een eventueel aangegeven maximaal aantal wooneenheden. Onderscheiden worden de hoofdtypen aangegebouwd, gestapeld, twee-aaneen en vrijstaand. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht binnen en buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Overal mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Maatvoeringen

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering; per bouwaanduiding gelden verschillende maatvoeringen voor breedtes en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens. De diepte van de bouwvlakken is niet in de regels, maar via het bouwvlak op de verbeelding op 12 meter bepaald. Bij de bouwvlakken is zoveel mogelijk met stroken gewerkt. Daar waar dit niet mogelijk is, zijn losse bouwvlakken ingetekend.

Vrijstaande woningen zijn minimaal 6,00 meter breed en voor niet-vrijstaande woningen geldt in hoofdzaak een breedtemaat van minimaal 5,40 meter. Een woning met bijbehorende bouwwerken wordt in de regel op minimaal 2,00 meter van een zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Bijbehorende bouwwerken bij een vrijstaande woning zijn maximaal 6,00 meter breed en bij een niet-vrijstaande woning maximaal 4,00 meter. Goot- en bouwhoogtes voor hoofdgebouwen zijn in het plan niet standaard in de regels bepaald maar flexibel en op maat op de verbeelding weergegeven per bouwvlak. Dit is anders voor de hoogtes van bijbehorende bouwwerken; die zijn hoofdzakelijk vastgesteld op maximaal 3,25 respectievelijk 6,00 meter voor de goot- en bouwhoogte.

Een overkapping wordt gelet op de Wabo en het Bor beschouwd als een bijbehorende bouwwerk en mag vergunningvrij 30 m² groot zijn. Deze oppervlakte telt mee in het totaal oppervlak dat voor bijbehorende bouwwerken is bepaald, namelijk een maximum van 100 m² per bouwperceel met een maximum bebouwd oppervlak van 50% van het bouwperceel.

Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een uiteenlopende maatvoering bepaald: een vlaggenmast mag 6,00 meter hoog mag zijn, tuinmeubilair, speeltoestellen en lichtmasten 2,50 meter en overige bouwwerken 2,00 meter. Deze maat van 2,00 meter geldt derhalve ook voor de erfafscheidingen binnen de

bestemming 'Wonen'. Bij de bestemming 'Tuin' is deze afscheiding tot 1,00 meter teruggebracht, indachtig de vergunningvrije normen uit het Bor.

Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden nadere eisen stellen voor de situering en afmeting van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover noodzakelijk is.

Flexibiliteit

Het plan biedt daarnaast de mogelijkheid om door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele ofwel gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingen opgenomen.

Het plan bevat specifieke gebruiksregels ten aanzien van een aan huis gebonden beroep. In de regels is daarnaast een specifieke afwijking van de gebruiksregels opgenomen ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een woning. Mede onder invloed van de sociaal-economische omstandigheden ontstaat er namelijk een zekere druk om in de directe woonomgeving beperkte bedrijfsmatige activiteiten te ontwikkelen. Enerzijds bestaat dit uit activiteiten die traditioneel in praktijkruimten worden uitgevoerd zoals arts, tandarts, fysiotherapeut, advocaat of accountant, anderzijds gaat het om ambachtelijke activiteiten zoals een lijstenmakerij of een stoffeerderij. De gemeente acht stimulering van deze vorm van werkgelegenheid en goede begeleiding gewenst, aangezien voor de bevolking enige ontplooiingsruimte wordt gecreëerd en de woonomgeving wordt verlevendigd. Aan de bevoegdheden voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van een woning worden nadere voorwaarden gesteld, zoals dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor de activiteiten nooit meer bedraagt dan 50 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

In de regels is daarnaast een specifieke afwijking van de gebruiksregels opgenomen om onder voorwaarden het bewonen van een bijbehorend bouwwerk of tijdelijke vrijstaande woonunit door of voor inwonende ouders mogelijk te maken. De gemeente acht een beleidsregel hiervoor noodzakelijk, omdat er regelmatig een beroep wordt gedaan op mogelijkheden om vanwege inwonende ouders voorzieningen aan te brengen. Eén van de eisen die aan de afwijking gesteld wordt is dat het bouwwerk aan maximale maatvoeringen is gebonden, dat de gemeentelijke zorgmakelaar wordt benaderd alsmede dat (bij een woonunit) de woonunit bij het einde van de mantelzorg wordt verwijderd én de alsdan voorafgesloten overeenkomst vervalt.

Artikel 12 Waarde – Archeologie 3

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (alle gronden buiten de linten) primair bestemd voor het behoud en de bescherming van eventuele archeologische waarden van de gronden. Het is een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Er gelden specifieke regels voor het bouwen en er is een omgevingsvergunningstelsel (voorheen aanlegvergunning) opgenomen voor bebouwing met een grotere

oppervlakte dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,50 meter. In deze gevallen dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de mogelijkheid te creëren om een archeologische waarde, na onderzoek, geheel of gedeeltelijk te laten vervallen of veranderen. Veelal wordt een onderzoeksrapport vereist waaruit blijkt of er inderdaad archeologische waarden zijn en/of deze worden verstoord.

Artikel 13 Waarde – Archeologie 4

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (alle gronden buiten de linten) primair bestemd voor het behoud en de bescherming van eventuele archeologische waarden van de gronden. Het is een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Er gelden specifieke regels voor het bouwen en er is een omgevingsvergunningstelsel (voorheen aanlegvergunning) opgenomen voor bebouwing met een grotere oppervlakte dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,50 meter. In deze gevallen dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de mogelijkheid te creëren om een archeologische waarde, na onderzoek, geheel of gedeeltelijk te laten vervallen of veranderen. Veelal wordt een onderzoeksrapport vereist waaruit blijkt of er inderdaad archeologische waarden zijn en/of deze worden verstoord.

6.3.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene bepalingen, die voor het hele plan van belang zijn. Er zijn zes artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

Anti-dubbeltelregel (artikel 14)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning tot bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Op deze wijze wordt het bijvoorbeeld onmogelijk om percelen te splitsen en een tweede woning te bouwen. Dit artikel is door de SVBP2012 voorgeschreven.

Algemene bouwregels (artikel 15)

In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de nokrichting en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken. Deze eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

Algemene gebruiksregels (artikel 16)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten

behoefte van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie is expliciet uitgesloten.

Daarnaast omvat artikel 16 twee voorwaardelijke gebruiksbepalingen. Deze zijn gericht op het voorkomen van een overschrijding van de geluidnormen in de nachtperiode, door toedoen van het betreden van het expeditiehof en het laden lossen van vrachtwagens op dit expeditiehof.

Algemene aanduidingsregels (artikel 17)

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen binnen op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduidingen. De volgende aanduidingen komen in het bestemmingsplan voor:

- Voor het radarverstoringsgebied is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' opgenomen met daaraan gekoppeld een beperkte bouwregeling (bouwhoogte beperkt tot 65 meter).

Algemene afwijkingsregels (artikel 18)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingen opgenomen. Ten eerste is er een afwijkingsbevoegdheid volgens de Wabo opgenomen betreffende het overschrijden van de in het plan opgenomen maatvoeringen met maximaal 10%. Daarnaast is er een afwijking opgenomen voor het oprichten van antennes en masten tot 15 meter hoog én voor erkers, balkons en luifels. De afwijkingen zijn enkel mogelijk indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de samenhang in straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Ook zijn geringe afwijkingen mogelijk, die in het belang zijn van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de bestemming niet wijzigt en een bouwgrens maximaal 2,50 meter verschuift.

Algemene wijzigingsregels (artikel 19)

In dit artikel is ten eerste een algemene wijzigingsregel opgenomen voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, geen gebouwen zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze rechten zijn overgenomen uit het voorgaande plan.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk paragraaf omvat twee artikelen:

Artikel 20 Overgangsrecht

Artikel 21 Slotregel

Artikel 20 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 21 is de Slotregel met de titel; Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Emmausplein e.o. – St. Willebrord".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij enkele ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

Tussen de gemeente en ontwikkelende partijen is op 16 april 2014 een samenwerkingsovereenkomst gesloten omtrent de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Afgesproken is dat de gemeente de grond bouwrijp zal aanleveren aan de ontwikkelende partijen en dat in de uitgifteprijsen de plankosten en planschadekosten zijn verdisconteerd.

Met deze overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartners. Geen van deze overlegpartners hebben een reactie gegeven welke inhoudelijke consequenties hebben voor onderhavig bestemmingsplan.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp heeft vanaf 15 mei 2014 t/m 26 juni 2014 ter inzage gelegen. Een digitale versie van het voorontwerp was te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. In het kader van de inspraak heeft de gemeente op 5 juni 2014 in 't Pleintje een informatiebijeenkomst gehouden. Naast de reacties uit de informatiebijeenkomst zijn 6 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Verwijzen naar 'Nota van Beantwoording' + verslag informatiebijeenkomst.

