

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING “DE BOSHOEVE” RIJSBERGEN
GEMEENTE ZUNDERT

Opdrachtgever: Woonstichting Etten-Leur / Stichting Thuisvester
Werknummer: S/15.004.00
Datum: 10 juni 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging van plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm afwijkingsbesluit	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	GEBIEDSANALYSE	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
5	MILIEU EN LANDSCHAP	17
5.2	Luchtkwaliteit	18
5.3	Externe veiligheid	19
5.4	Bedrijven en milieuzonering	24
5.5	Verkeer en parkeren	27
5.6	Watertoets	27
5.7	Flora- en faunatoets	28
5.8	Archeologie	28
5.9	Bodem	28
6	UITVOERBAARHEID	29
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	29
6.2	Communicatie	29

Bijlagen:

	omschrijving	opgesteld door	documentnummer	datum
1.	Memo milieuaspecten	Gemeente Zundert		25-03-2015
2.	Rapportage Brandveiligheid	Doc/sa	2015.R08/ versie 1.1	07-06-2016
3.	Rapport periodieke controle brandput	GITech	P201505701-602015	14-08-2015

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Pater Taksweg in het buitengebied van Rijsbergen, gemeente Zundert is medio 2006 een oorspronkelijk vakantieverblijf gerenoveerd c.q. uitgebreid als conferentiehotel genaamd 'De Boshoeve'.



Het conferentieoord dat sinds 2007 in eigendom is bij de woningcorporaties Thuisvester uit Oosterhout en WEL uit Etten-Leur had een ontmoetingsgebouw voor mantelzorgers als beoogd doel. Deze voorziening is vanaf 2007 tot 2013 verhuurd geweest aan Stichting De Boshoeve. Naast de doelgroep mantelzorgers was De Boshoeve breed gepositioneerd als conferentiehotel met een aanbod van eendaagse en meerdaagse bijeenkomsten (vergaderingen, seminars, teambuilding, etc.) en met name gericht op overheden, zorginstellingen en bedrijven. Ook profileerde De Boshoeve zich ondermeer via de VVV Breda als hotel met diverse arrangementen. De Boshoeve was aangesloten bij Brabant Conferentieland. Stichting De Boshoeve is helaas niet in staat gebleken om de beoogde doelen financieel-economisch sluitend te krijgen en is opgehouden te bestaan.

Medio december 2014 is een principeverzoek ontvangen om in De Boshoeve een woonzorg-concept op te richten. Het beoogde zorgconcept is ontwikkeld en zal geëxploiteerd worden door Ons Thuis (voormalig Eaglehomes). Het gaat hierbij in hoofdzaak om de huisvesting van maximaal 17 zorgbehoevende personen met dagbesteding van Ons Thuis. Ons Thuis wordt aangemerkt als een particulier initiatief. De exploitatie vindt zijn financiële grondslag in de persoonsgebonden budgetten (PGB) van de individuele cliënten.

In planologische zin behelst het verzoek slechts een gebruikswijziging. De commerciële 'congresfunctie' verdwijnt en de maatschappelijke functie wordt uitgebreid met een niet-zelfstandige huisvesting van (intramurale) zorgbehoevende personen. Binnen de huidige maatschappelijke doeleinden zijn de meeste activiteiten reeds toegestaan echter het (niet zelfstandig) permanent huisvesten van de 17 zorgbehoevende personen levert strijd op met de gebruiksvoorschriften. Als gevolg hiervan is verzocht toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo om het voren omschreven verzoek mogelijk te maken.

1.2 Ligging van plangebied

Het voormalige conferentieoord De Boshoeve is gelegen in het buitengebied van Rijsbergen gemeente Zundert aan de Pater Taksweg 3. Het totale eigendom behorende tot De Boshoeve heeft een omvang van circa 2,6 ha en is nagenoeg volledig beplant met bosbeplanting. Naast het conferentiegebouw is op het onderhavig perceel een tweede gebouw gesitueerd dat gebruikt werd als atelier. Ook dit gebouw is nog in een prima bouwkundige staat.



Perceel ca. 2,6 ha.



*Hoofdgebouw De Boshoeve,
met ruime parkeergelegenheid*



Ateliergebouw



Bosrijk perceel (zie ook luchtfoto)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De onderhavige planlocatie is gelegen in het voor deze locatie geldende bestemmingsplan “Buitengebied Zundert” vastgesteld op 24 september 2014. Een groot gedeelte van het eigendom, waarop de gebouwen zijn gesitueerd met tuin en parkeervoorziening, heeft de bestemming “maatschappelijk” met een functieaanduiding “congrescentrum” waarbij een bedrijfswoning is uitgesloten. Daarnaast kent de planlocatie de dubbelbestemming van ‘Kwetsbare-soorten’ en valt het gebied binnen de reconstructiewetzone-extensiveringsgebied (ex artikel 38 van het bestemmingsplan).

De gewenste activiteiten van Ons Thuis sluiten op hoofdlijnen aan op de huidige bestemming “Maatschappelijk”. Immers, de activiteiten zijn gericht op lichamelijke en geestelijke volksgezondheid. Met name het aspect van permanente (niet-zelfstandige) huisvesting van zorgbehoevende personen is echter een afwijkend gebruik dan hetgeen binnen het geldende bestemmingsplan is benoemd. Hierbij was het uitgangspunt dat het perceel in gebruik was als conferentieoord met nevenactiviteiten, waarbij overnachting van deelnemende telkens verschillende personen plaatsvond. In casu betreft het de permanente huisvesting van 17 zorgbehoevende personen. Dit voornemend gebruik sluit dus grotendeels wel aan bij de huidige bestemming, past ruimtelijk in de omgeving en voorziet in een maatschappelijke behoefte. Namelijk op kleinschalige wijze maatwerk bieden voor extra zorgbehoevenden. Deze unieke, kleinschalige, en persoonlijke woonvorm draagt bij aan de geborgenheid voor de bewoners waardoor zij een gezonde(re) ontwikkeling kunnen door maken. Vanuit een duurzaamheidsgedachte is het een te omarmen initiatief, waarbij een passende invulling wordt gegeven aan leegstaande panden. Bovendien zal de druk als gevolg van de functiewijziging op de omgeving afnemen ten opzichte van de commerciële congresfunctie en is dit een positieve ontwikkeling gezien de ligging binnen de Groenblauwe mantel. Het verzoekt behelst slechts een functiewijziging naar (niet-zelfstandige) permanente bewoning voor zorgbehoevenden. De bestaande gebouwen en met name het hoofdgebouw is in de huidige vorm gereed voor het voornemen van Ons Thuis en dat is in deze tijden passend en redelijk uniek.

1.4 Planvorm afwijkingsbesluit

Ons Thuis is voornemens om in het bestaande gebouw De Boshoeve een zorgconcept te exploiteren met huisvesting voor maximaal 17 zorgbehoevende personen. Het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor niet de mogelijkheid. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert heeft besloten door middel van een afwijkingsbesluit te willen meewerken aan het initiatief.

Een afwijkingsbesluit (een besluit om voor dit project af te wijken van het geldende bestemmingsplan) maakt onderdeel uit van een omgevingsvergunning. Het indienen van een aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt tevens gezien als een verzoek om een afwijkingsbesluit. Bij de omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te worden gevoegd waarin wordt onderbouwd dat de gewenste ontwikkeling op deze locatie past binnen het beleid van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderhavige document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik, hetgeen met dit initiatief aan de orde is, worden verleend.

Om de ruimtelijke ordeningsprocedure rondom de beoogde functiewijziging te starten is een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad van Zundert. Het onderhavige initiatief past binnen de regeling 'verklaring van geen bedenkingen onder de Wabo' die door de gemeenteraad van Zundert is vastgesteld op 29 september 2010. Op basis van bovengenoemd besluit is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de procedure inzake het onderhavige afwijkingsbesluit te voeren. Overeenkomstig artikel 4 van de 'verklaring van geen bezwaar onder de Wabo' is de gemeenteraad van Zundert door middel van een raadsmededeling geïnformeerd inzake het voorliggend. Hierop is vervolgens geen reactie ontvangen en daarmee heeft de raad in principe ingestemd met het doorlopen van de afwijkingsplanprocedure. De aanvraag voor een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken zal op grond van paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een inleiding op het plan en in hoofdstuk 2 wordt een gebiedsanalyse gegeven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. Hoofdstuk 4 geeft het toekomstig beleid door middel van een planbeschrijving en –motivering. In hoofdstuk 5 komen de aspecten met betrekking tot het milieu aan bod. In hoofdstuk 6 komen de uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie van de afwijkingsprocedure, aan de orde.

2. GEBIEDSANALYSE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het voormalige conferentieoord De Boshoeve oogt als een jong landgoed of buitenverblijf gesitueerd in een bebost perceel van ca. 2.6 ha. Dit perceel wordt diagonaal doorsneden door de Pater Taksweg. De locatie van De Boshoeve wordt omringd door akkers en weidegronden, landschappelijk omsloten door laanbeplanting, erfbeplanting en/of landschappelijke coulisse-achtige boombeplanting. In de omgeving liggen burgerwoningen en op ruim 300 meter afstand enkele agrarische bedrijven.

Onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de ligging De Boshoeve. De planlocatie is met een rode lijn aangeduid.



Luchtfoto bron: Ruimtelijke plannen

2.2 Functionele structuur

Zoals de vorenstaande luchtfoto aangeeft is de functionele ligging van De Boshoeve als voormalig congrescentrum met overnachtingvoorzieningen optimaal. De ruimtelijke inpassing waarborgt de rust die bij een dergelijke functie behoort. Maatschappelijk en economisch gezien is deze functie op deze locatie echter niet levensvatbaar gebleken. Dit neemt niet weg dat, gegeven de ruimtelijke inpassing, de gebouwen uitermate geschikt zijn voor de beoogde functie en bovendien verkeren ze bouwkundig en functioneel, in een uitstekende staat. Sloop c.q. amoveren van de gebouwen is in financieel opzicht kapitaalvernietiging en past niet in de kaders van het duurzaam gebruik van bestaande gebouwen in de gebouwde omgeving, maar ook in het buitengebied. In Brabant zijn reeds tal van voorbeelden waar de beoogde functie in bestaande complexen functioneel zijn ondergebracht.

3 BELEIDSKADER

Bij het maken van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het Barro geeft rijksregels over o.a. de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee, de uitoefening van defensietaken, ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

Het onderhavige initiatief draagt bij aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur vanwege de herbestemming van dit voormalig leegstaand congrescentrum. Het voorkomt immers de sloop en/of achteruitgang van de kwaliteit van het complex en draagt bovendien bij aan de leefbaarheid van het buitengebied (onderhoud van het terrein, e.d.). Daarnaast heeft de transitie een positie effect een leefbare en veilige omgeving met respect voor de natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Juist door de ligging van het complex in het buitengebied is er sprake van een geïsoleerde ligging die passend is bij de zorgvraag van de toekomstige bewoners. In casu is het laatste aandachtspunt van bovengenoemde structuurvisie, de bereikbaarheid, voor de cliënt voldoende geborgd in de bestaande infrastructuur.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld, die op 1 januari 2011 in werking is getreden. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

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

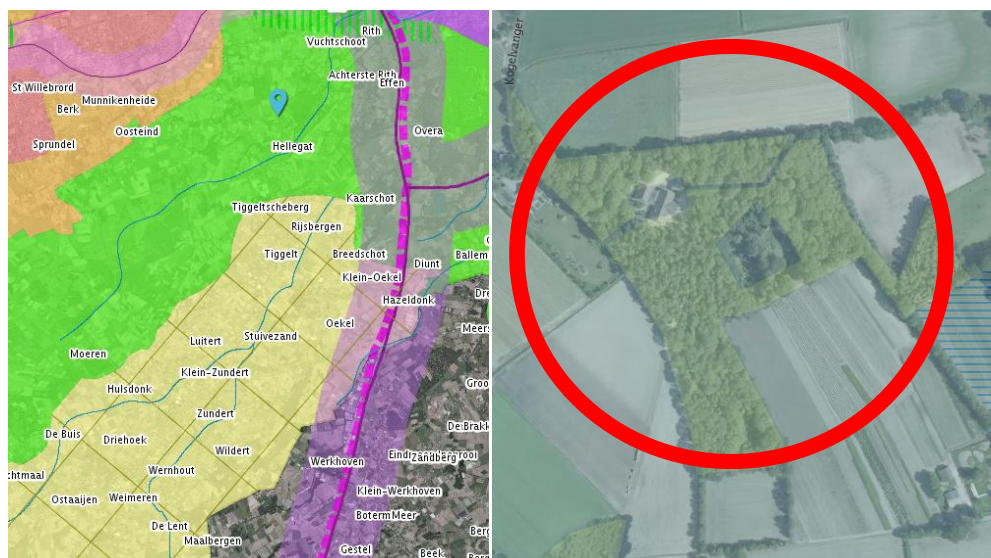
Om dit te bereiken zijn dertien provinciale ruimtelijke belangen van belang.

1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. ruimte voor duurzame energie;
7. concentratie van verstedelijking;
8. sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. groene geleidingszones tussen steden;
10. goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) het woningaantal niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is

de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld. Voor alle duidelijkheid wordt hierbij vermeld dat het in casu niet-zelfstandige woonruimten behelst maar huisvesting betreft voor maximaal 16 intramurale zorgbehoevende personen.



Bron: Ruimtelijke plannen, Structuurvisie 2010 partiele herziening 2014 provincie Noord-Brabant.

Onderhavige planlocatie is gelegen binnen het structuurvisiegebied groenblauwemantel.

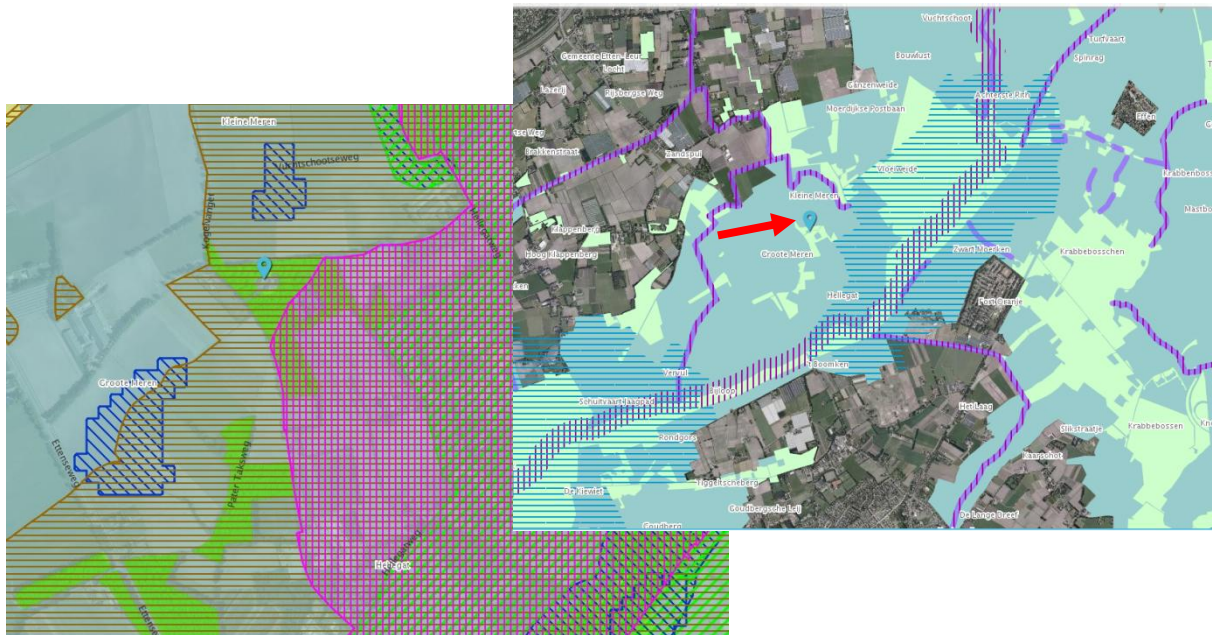
Verordening ruimte

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014(Vr) in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

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

In gevolge artikel 3.2. “Kwaliteitsverbetering van het landschap “ van de Vr, vereist een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Ook is de planlocatie gelegen binnen de structuur van de Groenblauwe mantel. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel dient in het kader van artikel 6 van de Vr regels te omvatten met betrekking tot het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast moet het regels omvatten ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Voor beiden artikelen en hieraan gestelde voorwaarden geldt dat er fysieke ingrepen zouden moeten plaatsvinden of dat er sprake moet zijn van een aantasting van natuur- en/of landschappelijke waarden. Het project behelst echter geen nieuwe ontwikkeling doch ziet slechts toe op een in de relatie tot dit provinciaal beleid, geringe functiewijziging welke, ten opzichte van de voormalige gebruiksmogelijkheden geen negatieve effecten heeft op de vorengenoemde waarden. Door het minder intensief (wisselend) gebruik gaat er juist een positieve bijdrage uit van deze functiewijziging als gevolg van de afname in verkeersbewegingen.



Bron: Ruimtelijke plannen, Kaartbeeld Groen blauwe mantel Verordening Ruimte 2014

Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een duurzaamheidsladder opgenomen die bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in acht moet worden genomen en die tevens is opgenomen in de Verordening Ruimte. Deze ladder maakt onderdeel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Volgens jurisprudentie van de Raad van State vallen kleinschalige ontwikkelingen niet onder de werking van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Zo werden door de Raad van State het realiseren van een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:1442) en een ontwikkeling van 6 woningen (ECLI:NL:RVS:2013:2471) gezien als te kleinschalig om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen.

In onderhavig plan gaat het om een functiewijziging in het gebruik van een bestaand gebouw. Geconcludeerd kan worden dat dit gezien kan worden als een kleinschalige ontwikkeling die niet onder artikel 3.1.6 Bro valt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zundert 2025

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

De invulling c.q. wijziging van de functie van het (leegstaande) congres-/conferentieoord naar een begeleid wonen voorziening is van positieve invloed op de kwaliteit van deze omgeving en geeft invulling aan het zorgvuldig omgaan met bestaande (leegstaande) gebouwen.

Woonvisie 2010 - 2014

De gemeenteraad heeft in september 2009 de “Woonvisie 2010-2014” vastgesteld.

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

Tevens is er meer inzicht en sturing gevraagd in de verhouding tussen vraag en aanbod en de opgaven die er kwantitatief en kwalitatief liggen op de Zundertse woningmarkt. Er zijn van verschillende kanten (onderzoeken, bewoners en marktpartijen) signalen dat de nieuwbouw van de afgelopen jaren onvoldoende aansloot op de vraag van de bevolking. De Woonvisie 2010 -2014 geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambitie op het terrein van wonen, is een kader voor de uitvoering en vormt de basis voor de samenwerking met derden.

Het accent in het woonbeleid van de gemeente ligt op het verbeteren van de kansen van de groepen die niet vanzelfsprekend aan bod komen op de Zundertse woningmarkt, zoals jongeren en starters, mensen met een laag inkomen (de zogeheten primaire doelgroep), senioren/ouderen en mensen met een (woon)zorgvraag.

Ten aanzien van verzorgd en beschermd wonen is gesteld dat dit in de gemeente Zundert op orde is. Met de aanbieders van zorg is en wordt overlegd in hoeverre aanvullend aanbod nodig is. Het voorliggend verzoek is een zelfstandig particulier initiatief en geeft invulling aan een specifieke (woon)zorgvraag.

Bestemmingsplan Buitengebied Rijsbergen.



Beleidsregels geringe planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Zundert 2012-2013.

Voor geringe planologische afwijkingen heeft de gemeente beleid ontwikkeld. Het beleid voorziet met name in verzoeken met betrekking tot planlocaties gelegen binnen de bebouwde kom en/of ziet toe op recreatiewoningen. In het kader van de Wabo is het echter mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 Wabo, eerste lid, onder a, onder 2°, van het bestemmingsplan of de beheersverordening af te wijken. Artikel 5 van Bijlage II van het Bor stelt als eis dat het aantal woningen gelijk blijft. Het voorliggende verzoek past niet in het huidige vastgesteld gemeentelijk beleid c.q. het beleid voorziet niet in de voorliggende vraagstelling. De beleidsregels voorzien echter in deze situatie en in die gevallen waarin het afwijkingbeleid niet voorziet, wordt advies gevraagd aan onder andere een stedenbouwkundige, een planoloog en een verkeersdeskundige van de gemeente Zundert.

Beleidsvisie Externe Veiligheid

Door de gemeenteraad van de gemeente Zundert is op 16 december 2010 de "Beleidsvisie Externe Veiligheid" vastgesteld. Het doel van de beleidsvisie is het beheersen van risico's die het gevolg zijn van de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Met de beleidsvisie geeft de gemeente Zundert haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen.

Met de beleidsvisie worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Inzicht in de aanwezige risico's;

- Invulling van de beleidsvrijheid;
- Een gebiedsgerichte uitwerking van het beleid met maatwerkoplossingen;
- Een beschrijving van de aanpak en organisatie, waarmee de ambities worden gerealiseerd.

4 PLANBESCHRIJVING

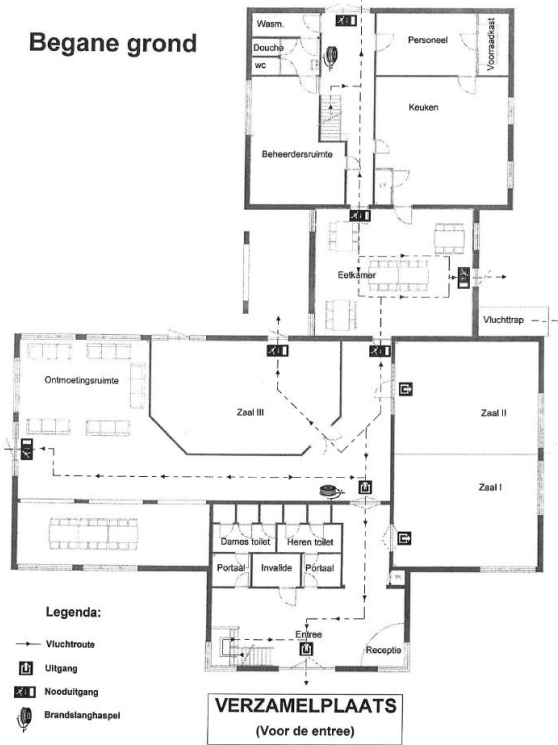
Het onderhavig initiatief voor het in gebruik nemen van De Boshoeve als permanente (niet-zelfstandige) woonruimte voor jeugdige volwassenen met een verstandelijke beperking, staat niet op zichzelf. De behoefte aan dergelijke woonvormen is groeiende. Ons Thuis (Stichting Wonzorgprojecten), is gestart in 2008, heeft een eerste “echte” huis gestart in 2009 nabij de kern Ulicoten op het landgoed De Wildzone (2,5 ha). Dergelijke initiatieven zijn reeds gestart in de Brabantse gemeenten Alphen en Chaam, Baarle-Nassau, Breda, Oosterhout en Loon op Zand. Voorts zijn er vergevorderde plannen voor deze woonvorm in de gemeente Dongen. In het spreidingsbeleid van de initiatiefnemer past de locatie van De Boshoeve aan de Pater Taksweg in Rijsbergen, gemeente Zundert.

Gelet op de vorm en lay-out van de bestaande gebouwen van het conferentieoord, kan De Boshoeve multifunctioneel worden ingezet voor het leveren van zorg aan (jongvolwassenen) met een verstandelijke beperking, dagbesteding voor cliënten (ouderen en jongeren) uit andere eigen huizen en als laatste huisvesting van kantoren, vergader- en opleidingsruimte voor de zorgverleners.

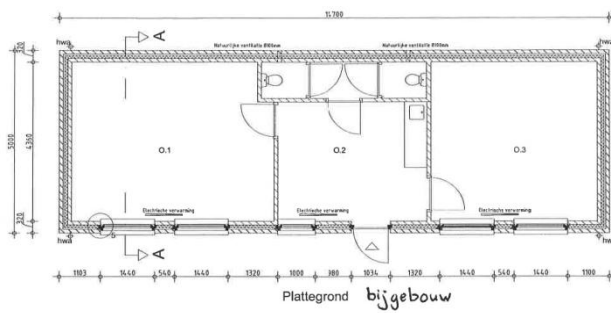
De gemeente Zundert ondersteunt de strategische visie van Ons Thuis en wil invulling geven aan het initiatief om het gebruik van het voormalige conferentieoord De Boshoeve om te vormen tot een permanente woonvoorziening die het mogelijk maakt dat zorgbehoevende inwoners van de gemeente Zundert in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. De strategische visie van Ons Thuis gaat uit van “meedoen, samen met elkaar” en “participatie”. De gemeente Zundert wil met de beoogde ruimtelijke orderingsprocedure een bijdrage leveren aan de uitvoering van dit voornemen om inwoners blijvend in haar gemeente te behouden.

Inrichting

Begane grond



1ste Verdieping



5 MILIEU EN LANDSCHAP

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht:

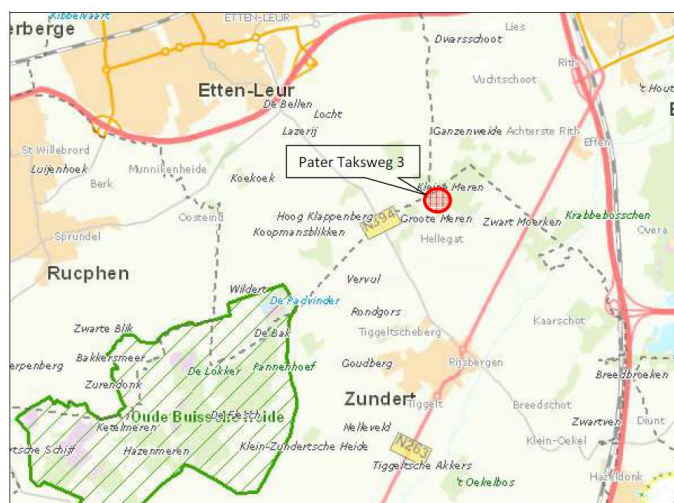
1. Geluid
2. Luchtkwaliteit
3. Externe veiligheid
4. Bedrijven en milieuzonering
5. Watertoets
6. Flora- en faunatoets
7. Archeologie
8. Bodem

Op deze acht aspecten zal hierna nader worden ingegaan.

5.1. Geluid

Het woonzorgcomplex heeft een eigen milieuzonering en is ingedeeld onder de categorie: "Verpleeghuizen" (SBIcode:8710). Volgens de VNG-publicatie Bedrijven valt een verpleeghuis onder de milieucategorie 2 met een richtafstand voor milieu van 30 meter. De milieubelasting van een verpleeghuis wordt in hoofdzaak bepaald door geluid van die inrichting, voornamelijk afkomstig van vast opgestelde installaties, alsmede van het aan- en afrijden door personeel, bezoekers, bevoorrading en parkeren.

De omgeving waarin de locatie is gelegen betreft een agrarisch gebied met natuurwaarden. De omgeving is niet aangemerkt als een stiltegebied, waardoor er geen strengere geluidsnorm geldt. Er wordt getoetst aan de Handreiking: "Meten en rekenen industrielawaai" moet er voor deze landelijke omgeving een langtijdgemiddelde geluidsniveau van 40, 35 en 30 dB(A) voor respectievelijk dag-, avond- en nachtperiode worden aangehouden.



Figuur 4: Uitsnede uit de provinciale kaart met stiltegebieden



Locatie Pater Taksweg 3

Industrielawaai:

Volgens de omgevingstabel hebben alle omliggende bedrijfsactiviteiten een richtafstand voor het aspect geluid. De richtafstanden worden gemeten van de rand van het bestemmingsvlak, zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. De bestemmingsvlakken met de grootste richtafstanden (voor geurhinder) zijn ingetekend en opgenomen (zie memo Milieuaspecten gemeente Zundert). De richtafstanden voor geluid zijn maximaal gelijk aan die van geurhinder. De richtafstand voor geluid die aan het woon-zorgcomplex wordt toegerekend bedraagt 30 meter en valt buiten de woonlocatie gelegen aan de Pater Taksweg 2.

Wegverkeerslawaa:

De locatie Pater Taksweg 3 ligt buiten de geluidszone Wet geluidhinder van de Ettenseweg en Hellegatweg. Wijzigingen in de huidige infrastructuur wordt voorts niet voorzien. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa naar geluid van deze wegen is daardoor niet vereist.

Conclusie: de voorgenomen functiewijziging ondervindt gelet op het bovenstaande geen hinder wat betreft het aspect geluid.

5.2 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141).

In de Regeling NIBM is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen.

Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende mate" (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de regeling NIBM is opgenomen dat de ontwikkeling van 1500 woningen NIBM is. Het te ontwikkelen woon-zorgcomplex valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De onderhavige ontwikkeling is daardoor niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Conclusie: de voorgenomen functiewijziging is gelet op het bovenstaande niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

5.3 Externe veiligheid

Omgeving

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de invloedsgebieden van opgeslagen gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en wegen en spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, worden nieuwe plannen getoetst aan externe veiligheidseisen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen tengevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op de risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen leidingen of risicovolle bedrijven aanwezig zijn. Daarnaast zijn binnen een afstand van 200 meter geen spoor-, rijks-, of provinciale wegen gelegen.

De richtafstand voor gevaar bedraagt (gemeten vanuit het bestemmingsplan Maatschappelijke doeleinden) ingevolge de omgevingstabel 0 meter. Aan de noordzijde van de dorpskern Rijsbergen zijn verder geen BEVI-inrichtingen aanwezig, wel is er een transportleiding voor aardgas aanwezig, evenals een verkeersweg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De locatie voor het woon-zorgcomplex ligt echter zo ver van de invloedsgebieden van deze transportaders dat hier geen risicoberekening voor opgesteld dient te worden.

Groepsrisico en zelfredzaamheid

De verantwoording groepsrisico kent een beoordelingskader dat is opgebouwd uit 3 hoofdstappen (aanleiding, nader onderzoek, verantwoording) en een aantal deelstappen.

De eerste vraag die gesteld moet worden is of er een potentieel groepsrisicoknelpunt bestaat en of deze redelijkerwijs al dan niet in deze fase verantwoord kan worden? De twee essentiële vragen in deze stap zijn:

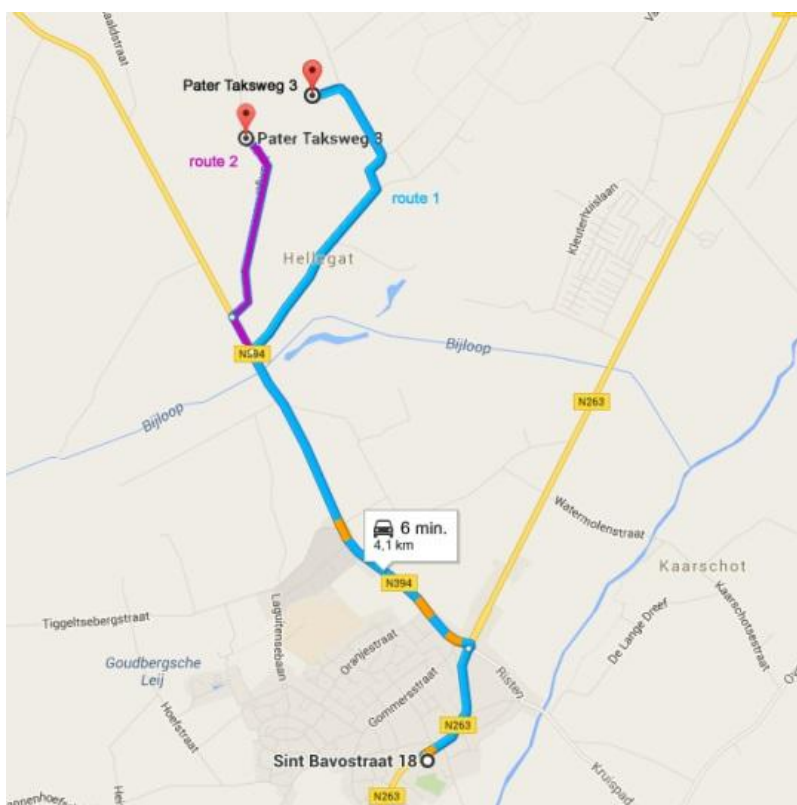
1. wat is de effectafstand / het invloedsgebied?
2. wat is de afstand tot de risicobron.

Op basis van vorenstaande analyse is reeds geconcludeerd dat in de omgeving van het woon-zorgcomplex De Boshoeve geen bijzonder gevaar te verwachten is. Er is dan ook geen sprake van een 'effectafstand' en/of een afstand tot een 'risicobron' te benoemen. In deze lijn is ook geredeneerd dat er in de omgeving van De Boshoeve geen sprake is van een werkelijke groepsrisicosituatie. Omdat de afstand 0 meter bedraagt zijn de uitkomsten van nader onderzoek eveneens 0 m. Met betrekking tot de verantwoording omtrent gevaar en veiligheid resteert de zelfredzaamheid van de zorgbehoevenden.

De Boshoeve op zich zal maximaal 17 zorgbehoevende personen met dagbesteding kunnen huisvesten van Ons Thuis. In het kader van de zelfredzaamheid van deze personen bij een eventueel zwaar ongeval is het van belang de mogelijkheden van deze personen, verzorgers en eventueel overig personeel in beeld te hebben.

bereikbaarheid

De aanrijroute voor de brandweer vanuit Rijsbergen is onderstaande route 1 via de Ettenseweg. De weg is vanaf de afslag van de Hellegatweg onverhard maar van redelijke kwaliteit en kent geen beperkingen voor de as-last. De route is volledig eigendom van de gemeente zodat de doorgang geborgd is. De breedte van de aanrijroute bedraagt minimaal 5 m, met ruime bochtstralen. De alternatieve route 2 is vanaf de afslag van de Ettenseweg onverhard, in eigendom bij de gemeente en voldoet aan de eisen tav breedte en as-last. Bij slechte weersomstandigheden is deze route echter niet geborgd en derhalve niet als alternatieve route geschikt. Dit betekent dat route 1 de enige aanrijroute is, dit is niet optimaal, aangezien deze route mogelijk tijdelijk geblokkeerd kan zijn.

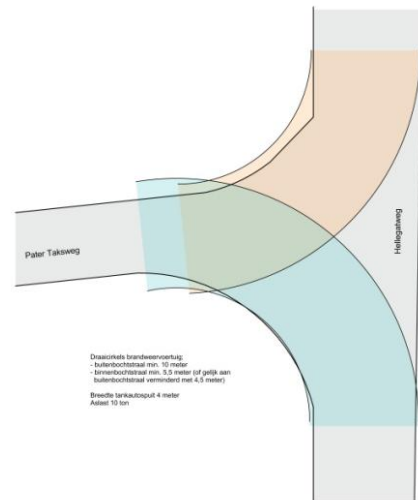


Figuur 5 Aanrij-route vanaf brandweerkazerne Rijsbergen
Bron: www.google.nl

Uit de rapportage Brandveiligheid die is opgesteld door van Doc/sa d.d. 7 juni 2016, blijkt dat de brandweer heeft aangegeven dat de opkomsttijd met ruim 2 minuten wordt overschreden. Om een voldoende veiligheidsniveau te realiseren worden er daarom enkele (bovenwettelijke) maatregelen getroffen, omdat niet aan de wensen en eisen van de brandweer wordt voldaan, maar omdat er in voldoende mate aanvullende brandveiligheidsmaatregelen en/ of gelijkwaardigheidsvoorzieningen worden getroffen ten aanzien van brandveiligheid, waarbij de overschrijding van de opkomsttijd is verantwoord. Deze maatregelen staan beschreven in de rapportage van Doc/sa (welke is bijgevoegd in de bijlage van deze Ruimtelijk onderbouwing).

Op het terrein is voldoende ruimte voor het opstellen van brandweervoertuigen. Hierbij zal de klinkerweg vrijgehouden worden van obstakels en is parkeren uitsluitend in de daarvoor bestemde vakken toegestaan.

In figuur 6 is de draaicirkel van een brandweervoertuig (tankautospuit 4 m met een as-last van 10 ton) weergegeven waarbij voor de buitenbochtstraal 10 meter is gehanteerd en voor de binnenbochtstraal 5,5 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,5 meter).



Figuur 6 Bochtstralen toegang Hellegatweg
Bron: Woningstichting Etten-Leur

Onderstaande foto's geven voorts de situatie aan van de Hellegatweg en de Pater Taksweg (Kogelvanger).



Figuur 7: Afslag Pater Taksweg vanaf de Hellegatweg.



Figuur 8: Hellegatweg



Figuur 9: Afslag Pater Taksweg vanaf de Ettenseweg



Figuur 10: Pater Taksweg

Brandveiligheid

Woonstichting Etten-Leur is voornemens om het gebouw Boshoeve in Rijsbergen te verkopen. Doc/sa heeft hiervoor een rapportage brandveiligheid opgesteld d.d. 7 juni 2016 (welke is bijgevoegd in de bijlage van deze Ruimtelijk onderbouwing) om vast te stellen of het gebouw de Boshoeve geschikt is om in gebruik te nemen als ‘woonfunctie met zorg’ op het gebied van brandveiligheid. Bij deze hetgeen in hoofdstuk 4 van betreffende document is opgenomen.

Woonstichting Etten-Leur is voornemens om het gebouw Boshoeve in Rijsbergen te verkopen. Na verkoop zal de gebruiksfunctie van het gebouw worden gewijzigd naar een ‘woonfunctie voor zorg’ (voor 24-uurs zorg). Bij wijziging van gebruik dient het gebouw volgens de Woningwet ten minste te voldoen aan het niveau bestaande bouw (als bedoeld in het Bouwbesluit) van de nieuwe gebruiksfunctie. Wanneer er verbouwd moet worden om dit niveau te behalen, dan dient er voor wat betreft de te verbouwen delen uitgegaan te worden van het in het Bouwbesluit beschreven ‘verbouwniveau’, waarbij rekening gehouden dient te worden met het ‘rechtens verkregen niveau’.

Gebouw de Boshoeve voldoet ten aanzien van de brandveiligheid momenteel niet aan het niveau bestaande bouw van de toekomstige gebruiksfunctie ‘woonfunctie voor zorg’. Zo zijn er onder andere tekortkomingen geconstateerd aan brandscheidingen van brandcompartimenten en beschermde subbrandcompartimenten. Het betreft met name gebreken ten aanzien van de uitvoering van de brandwerende wanden van de wooneenheden (slaapkamers) op de verdieping. Per wooneenheid zijn er in deze scheidingen diverse kieren, wandcontactdozen en doorvoeringen van leidingen aangetroffen die niet brandwerend zijn uitgevoerd. Ook aan diverse deuren in brandscheidingen zijn tekortkomingen geconstateerd.

Wel is het gebouw reeds voorzien van de benodigde brandbeveiligingsinstallaties zoals een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie en voldoende blusmiddelen. Het gebouw is tevens voorzien van noodverlichting en verlichte vluchtrouteaanduiding, hetgeen voor een woonfunctie voor zorg niet verplicht is. Omdat het gebouw momenteel niet in gebruik is, meldt de brandmeldinstallatie momenteel niet door naar de regionale alarmcentrale en is deze niet voorzien van de vereiste inspectiecertificaten. Ook is er al enige tijd geen onderhoud meer uitgevoerd aan de brandmeldinstallatie en de blusmiddelen.

Het gebouw beschikt over voldoende vluchtwegen. Vanaf de eerste verdieping kan vanuit het bouwdeel met 10 wooneenheden onder andere gevlucht worden over het dak. De uitvoering van deze vluchtweg is momenteel echter onvoldoende veilig. Ten behoeve van een veilige ontvluchting zal er daarom een stalen bordes worden geplaatst.

Gezien de bewonersdoelgroep en uit oogpunt van veiligheid worden enkele maatregelen geadviseerd, aanvullend op hetgeen wettelijk is vereist. Zo wordt onder andere geadviseerd om de niet verplichte deurdrangers, noodverlichting en vluchtrouteaanduiding in gebruik te houden, en om de CV-ruimte op de eerste verdieping brandwerend te scheiden ten opzichte van de overige ruimten. Daarnaast wordt aanbevolen om toekomstige medewerkers op de hoogte te stellen van de functie van beschermde subbrandcompartimenten en brandcompartimenten, en de wijze waarop de indeling hiervan een rol speelt bij ontruiming van het gebouw. Daarnaast is er het solitaire bijgebouw waarin een persoon zal verblijven, aan dit gebouw hoeven geen aanpassingen te worden verricht.

De brandweer heeft aangegeven dat de opkomsttijd met 2 minuten wordt overschreden. Om

een voldoende veiligheidsniveau te realiseren worden er daarom enkele (bovenwettelijke) maatregelen getroffen, zoals het zelfsluitend uitvoeren van slaapkamerdeuren en het uitvoeren van de slaapkamers als afzonderlijke beschermde subbrandcompartimenten.

Primaire bluswatervoorziening

Op 20 meter van de hoofdentree is een open geboorde put met zuigbuis gesitueerd. Deze voorziening zou moeten zorg dragen voor een minimale capaciteit van de bluswatervoorziening van 60m³ /uur. Bij controle van deze voorziening bleek deze niet naar behoren te werken. Inmiddels is deze hersteld. (zie bijlage voor de offerte en factuur voor de uitgevoerde werkzaamheden).

Doordat de primaire bluswatervoorziening weer functioneel is gemaakt is een adequate brandweer inzet ter plaatse mogelijk.

Naast de primaire voorziening zijn er ook verschillende secundaire brand- en blusvoorzieningen (bovenwettelijk) in het pand aanwezig:

- Brandmeldinstallatie
- Kunst- en noodverlichting
- Kleine blusmiddelen (slanghaspels + blustoestellen)

Uit bovenstaande blijkt dat aan de eisen van de brandweer kan worden c.q. wordt voldaan.

Conclusie: Er is een aanrijroute waarbij de opkomsttijd met ruim 2 minuten wordt overschreden. De alternatieve route is bij slechte omstandigheden niet bruikbaar dus niet geschikt. Aangezien er preventieve (brand)veiligheidsmaatregelen zijn getroffen waaronder de aanwezigheid van 24 per dag zorg, een brandmeldinstallatie, 60m³ /uur bluswatervoorziening en de cliënten in principe zelfredzaam zijn, is een iets hogere opkomsttijd te verantwoorden.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Nabij de locatie Pater Taksweg 3 zijn enkele in het bestemmingsplan geprojecteerde agrarische bedrijven aanwezig. De drie meest relevante bedrijven zijn in de hierna vermelde omgevingstabel opgenomen, met de op basis van de VNGpublicatie Bedrijven en milieuzonering van toepassing zijnde richtafstanden.

Omgevingstabel: "Pater Taksweg 3", in Rijsbergen

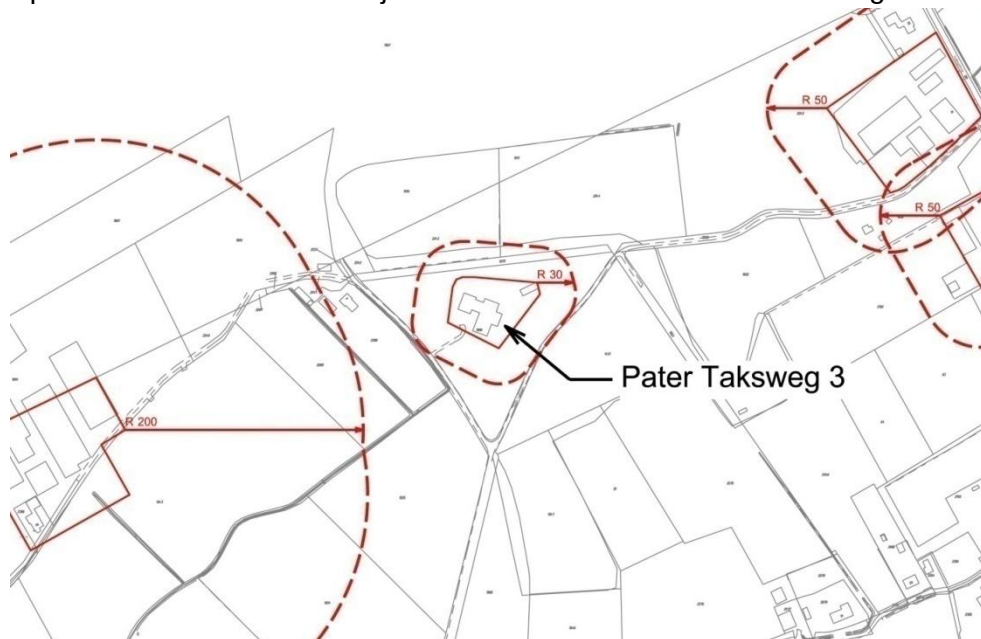
Bedrijfstype met adres:	SBI-Code:	Mil. Cat.:	Richtafstanden in meters:				Indices:			
			geur	stof	geluid	gevaar	ver-keer	visueel	bodem	lucht
Foesenek BV Vleeskalverenbedrijf Ettenseweg 70	0146	4.1	200	30	50C	0	1G	1	-	-
C. de Bruijn Paardenhouderij Hellegatweg 29A	0145	3.1	50	30	30C	0	1G	1	-	-
Mts. Verschuren Rundveehouderij Hellegatweg 31	0141	3.2	100	30	30C	0	1G	1	-	-
Woon- zorgcomplex Verpleeghuis Rater Taksweg 3	8710	2	10	0	30C	0	1P	1	-	-

Toelichting omgevingstabel:

C = continu, P = personenvervoer, G = goederenvervoer, B = bodemverontreiniging, L = Lucht (o.a. drift)

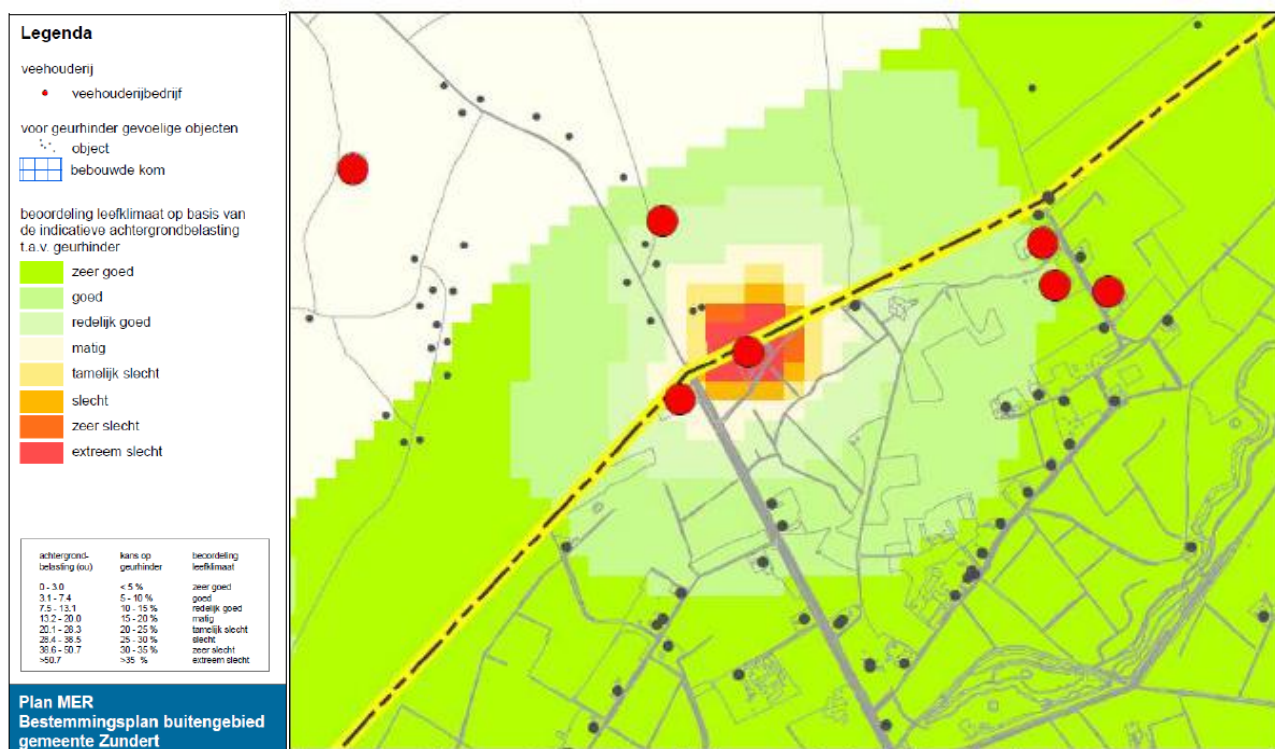
1 = gering, 2 = aanzienlijk, 3 = zeer groot

Op onderstaand kaartbeeld zijn de richtafstanden in meters in beeld gebracht.



Geur

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij kan voor veehouderijen met een vaste afstand, mag deze minimumafstand bij rundveehouderijen worden gehalveerd, mits de inrichting in het buitengebied ligt. De aan te houden minimum afstand voor rundveehouderijen bedraagt dan 50 meter. Voor de intensieve veehouderij aan de Ettenseweg 70 geldt de geurnorm van 8 OU als grenswaarde, met een richtafstand van 200 meter. In het kader van het MER bestemmingsplan Buitengebied Zundert (2012) is een indicatieve achtergrondwaarde voor geur van veehouderijbedrijven bepaald. In bijlage 3, figuur 3, is een uitsnede van deze MER-kaart geurhinder opgenomen, de gepresenteerde situatie is representatief voor de actuele situatie. De omgeving van de locatie PaterTaksweeg 3 is op deze kaart als "Redelijk goed" aangeduid. Uit de legenda van de MER-kaart blijkt dat de geurbelasting ligt tussen 7,5 en 13,1 OU, met een kans van 10-15 % op geurhinder. De locatie voldoet daarmee aan de norm voor wonen bij een agrarisch bedrijf, gelegen in het buitengebied. De norm voor wonen binnen de bebouwde kom bedraagt 0-3 OU, met een kans van 0-5 % op geurhinder.



Figuur 3, Overzichtskaart uit Plan MER, geurhinder van veehouderijbedrijven (huidige situatie)

Stof:

Uit de voormelde omgevingstabel blijkt dat grootste richtafstand voor stofhinder 30 meter bedraagt. Deze afstand behoort tot de drie in de omgevingstabel genoemde bedrijven. Gezien de relatief grote afstand tot de bedrijven gelden er geen beperkingen in relatie tot stofhinder.

Verkeer:

De indices voor verkeer zijn in de omgevingstabel vermeld. De indices zijn gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten van de genoemde bedrijven.

Visueel:

De omgeving staat bekend als een agrarisch gebied met natuurwaarden. Uit de omgevingstabel blijkt dat een woonzorgcomplex een score heeft van 1 voor het aspect visueel. Het bestaande pand wijzigt uiterlijk niet. Het voorliggende verzoek omvat 'slechts' de wijziging van de huidige maatschappelijke doeleinden met aanduiding congresfunctie naar maatschappelijke doeleinden met aanduiding woonzorgfunctie. Er vinden geen uiterlijke aanpassingen aan het gebouw plaats. Rondom het erf zal een erfscheiding worden opgericht van maximaal 2 meter ten behoeve van het afbakenen van het terrein.

5.5 Verkeer en parkeren

Volgende de Nota Parkeernormen Zundert, vastgesteld op 29 oktober 2010, wordt in onderstaande tabel de parkeeropgave bepaald. Conform de parkeernormen dienen er minimaal 24 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Het terrein voorziet hierin ruimschoots waarmee voldaan wordt aan de gestelde parkeernorm. De huidige parkeerplaatsen hebben allen een openbaar karakter waardoor tevens voldaan wordt aan de genoemde minimale percentage van het aantal parkeerplaatsen wat in openbaar karakter aanwezig dient te zijn.

Functie	Norm (weinig stedelijk)	Aantal in plan	Parkeeropgave
Zorgvoorzieningen: Verpleeg-/verzorgingstehuis	0,7 per wooneenheid waarvan minimaal 60% in openbaar karakter	17 zorgbehoevende (nacht)verblijven plus kamer tbv nachtzuster= 18 eenheden	12,6 pp
Zorgvoorzieningen: Maatschap/therapeutisch	2,0 per behandelruimte Waarvan minimaal 65% in openbaar karakter	3 zalen + atelier= 4 behandelruimtes	8,0 pp
Kantoor met balie	3,3 per 100 m ² waarvan min. 20% in openbaar karakter	100 m ² kantoor incl. bijbehorende ruimten	3,3 pp
Totaal			24 parkeerplaatsen

5.6 Watertoets

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

Gelet op het feit dat het verzoek geen fysieke ingrepen vergt en er geen verharding wordt toegevoegd verandert de bestaande situatie niet. Het aspect waterhuishouding vormt om die reden dan ook geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

5.7 Flora- en faunatoets

Vorenstaande argumenten gelden ook voor de flora- en faunatoets. Daarnaast kan worden opgemerkt dat het gebruik als woonzorg-centrum minder verkeer- en vervoersbewegingen heeft en daardoor minder (negatief) van invloed is op het gebied c.q. natuur- en landschappelijke waarden in de omgeving.

5.8 Archeologie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en de Beleidsadvieskaart van de gemeente Breda staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

Gelet op het feit dat het verzoek geen fysieke ingrepen vergt en er geen ingrepen in de bodem worden uitgevoerd, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.9 Bodem

Vanuit het historisch gebruik hebben er geen bodem verontreinigde activiteiten plaatsgevonden en het voorliggende plan omvat geen bodemingrepen zodat in casu geen bodemonderzoek vereist is en/of wordt uitgevoerd.

6 UITVOERBAARHEID

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling.

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.

Doordat er geen sprake is van nieuwbouw en/of verbouwing of uitbreiding, is een exploitatieplan niet vereist. Het enige fysieke element dat aan het huidige perceel wordt toegevoegd betreft de plaatsing van een erfscheiding.

De aanvraag om de omgevingsvergunning valt in één van bovenstaande categorieën omdat het geen nieuwbouw of verbouwing van een (hoofd)gebouw betreft. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de legesverordening zijn voorts de gemeentelijke kosten met betrekking tot de te volgen procedure opgenomen welke als leges worden geheven bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. Voorts is met betrekking tot eventuele planschade een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer overeengekomen. Hiermee is het kostenverhaal zoals bedoeld in de Wro verzekerd.

6.2 Communicatie

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedurerondom de omgevingsvergunning toegelicht.

Ter voorbereiding op het ontwerp heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie, Gemeente Zundert en de Brandweer Midden- en West-Brabant. De Provincie en Gemeente hebben geen opmerkingen op het ontwerp. De brandweer heeft wel opmerkingen aangegeven op het ontwerp en deze zijn verwerkt in de rapportage onder hoofdstuk 5.3 Externe Veiligheid.

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college een definitief besluit over het afgeven van de omgevingsvergunning.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze opnieuw voor zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en later eventueel in hoger beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.