

BESTEMMINGSPLAN KERKAKKERSTRAAT 10 TE RIJSBERGEN

Opdrachtgever : Somnium Real Estate B.V.
Hoefstraat 8
4891 ZE RIJSBERGEN

Projectnummer : 20120201

Status rapport / versie nr. : Definitief 02

Datum : 2 mei 2013

Opgesteld door : ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : ing. mw. M. Kooijman

Voor akkoord : ing. M. van Strien

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	14-02-2013	bestemmingsplan	MS	MK
D02	2-05-2013	Vaststelling	MS	MK

Toelichting

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	DE HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	Rijsbergen	5
2.2	Het plangebied	5
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	8
3.2.1	Structuurvisie Noord-Brabant	8
3.2.2	Verordening ruimte 2012	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie Rijsbergen 2020	11
3.3.2	Woonvisie 2010-2014	12
3.3.3	Welstandsnota	13
3.3.4	Nota Parkeernormen Zundert	13
4	PLANUITGANGSPUNTEN	15
4.1.1	Toekomstige situatie	15
4.1.2	Hoofdbebouwing	16
4.1.3	Verkeer en parkeren	16
4.2	Planologische aspecten	17
4.2.1	Cultuurhistorie en archeologie	17
4.2.2	Akoestiek	18
4.2.3	Bodem	19
4.2.4	Lucht	20
4.2.5	Water	21
4.2.6	Flora en Fauna	23
4.2.7	Milieuzonering bedrijven en externe veiligheid	26
4.2.8	Kabels en leidingen	28
4.2.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
5	JURIDISCHE ASPECTEN	29
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
7	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	33

7.1.1	Vooroverleg	33
7.1.2	Inspraak	33
7.1.3	Zienswijzen	33

Bijlagen

1. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant;
2. Vooroverlegreactie Brandweer Midden- en West Brabant;
3. Vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta.

Separate bijlagen

1. Akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen', AGEL adviseurs, d.d. 3 oktober 2012, met kenmerk 20120201 D01;
2. Waterparagraaf 'Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen', AGEL adviseurs, d.d. 13 november 2012, kenmerk 20120201 D02;
3. Quickscan Flora- en faunawet 'Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen', AGEL adviseurs, d.d. 25 september 2012, kenmerk 20120201 D01;
4. Omgevingsonderzoek Milieuzonering/Externe veiligheid, AGEL adviseurs, d.d. 18 oktober 2012, kenmerk 20120201 D01;
5. Akoestisch onderzoek Industrielawaai Bestemmingsplan Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen, d.d. 13 februari 2013, kenmerk 20120201 D01;
6. Verkennend bodemonderzoek "Kerkakkerstraat 10" Rijsbergen, Wematech Bodem Adviseurs, d.d. 25 oktober 2012, kenmerk RN121790.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Somnium Real Estate B.V. is voornemens het bestaande bedrijfsgebouw aan de Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen te amoveren en hier maximaal vier woningen te realiseren.

Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Centrum Rijsbergen'. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken wil de gemeente Zundert medewerking verlenen aan een nieuw bestemmingsplan.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke toetsing van het initiatief aan de planologische wet- en regelgeving alsmede de diverse milieutechnische aspecten. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een adequate en flexibele planologische regeling voor de herontwikkeling van deze locatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen. Het plangebied ligt hiermee direct ten noorden van het centrumgebied van de kern Rijsbergen, welke zich hoofdzakelijk uitstrekt langs de Sint Bavostraat.

Doordat het plangebied is gelegen nabij het centrum, welke wordt gevormd door de oude kern, kenmerkt de omgeving van het plangebied zich door een open bebouwingsstructuur en de aanwezigheid van diverse historische lintbebouwing op diepe percelen. Zowel de Sint Bavostraat als de Kerkakkerstraat zijn in de loop der tijd verdicht, waardoor hier eveneens veel bebouwing uit de tweede helft van de 20^e eeuw aanwezig is. De achterzijde van deze percelen aan de Kerkakkerstraat zijn echter nog deels onbebouwd. Het voorliggend plan richt zich op de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsp perceel aan de Kerkakkerstraat 10.

De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied binnen de kern Rijsbergen.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter hoogte van het voorliggend plangebied geldt het bestemmingsplan Centrumgebied Rijsbergen. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2012 door de gemeenteraad van Zundert gewijzigd vastgesteld.

Zoals de onderstaande afbeelding toont, is aan het voorliggend plangebied een bedrijfsbestemming en een woonbestemming toegekend.



De bestemming 'Bedrijf' staat echter ter hoogte van het voorliggend plangebied de oprichting van een woning niet toe. Daarnaast wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' de realisatie van reguliere woningen niet toegestaan. De bestemming 'Bedrijf' maakt enkel bedrijfswoningen en de vestiging van bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante beleid van de te onderscheiden overheden en geeft hiermee de planologische en juridische uitvoerbaarheid met betrekking tot het beleid aan. In hoofdstuk 4 komen de planuitgangspunten naar voren, alsmede de milieutechnische randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven welke regels binnen dit bestemmingsplan zijn opgenomen en welke werking hiervan uitgaat. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hier worden naast de procedure de resultaten van het overleg met overheden en belanghebbenden beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorliggend plan en de wijze waarop het kostenverhaal is verzekerd.

2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Rijsbergen

De kern Rijsbergen is één van de grotere kernen binnen de gemeente Zundert. Hoewel Zundert als hoofdkern kan worden aangemerkt, kent Rijsbergen een zeer compleet voorzieningen aanbod.

Tot 1 januari 1997 was Rijsbergen een zelfstandige gemeente waarna het grootste deel van de gemeente is samengevoegd met de gemeente Zundert. Een klein deel van de gemeente is overgegaan naar de gemeente Breda.

De kern Rijsbergen is ontstaan op de overgang van het beekdal van de Aa of Weerijds naar de hogere zandgronden. Het dorp is van oorsprong een tiendakkerdorp, een agrarisch dorp dat zich in de middeleeuwen ontwikkelde. De meest historische bebouwing van Rijsbergen is gelegen aan de Sint Bavostraat, de voormalige Napoleonroute, en langs de Hoge en Lage Straat. In de loop der tijd is de kern verder verdicht, waarbij open ruimtes tussen de bebouwing zijn opgevuld.

2.2 Het plangebied

Hoewel de Kerkakkerstraat nabij het centrumgebied van Rijsbergen ligt, maakt deze straat hier geen onderdeel van uit en kan deze straat worden aangemerkt als woonstraat. De bebouwing aan de Kerkakkerstraat bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande bebouwing op diepe percelen, welke op enige afstand van de weg zijn gelegen. Hierdoor kent de Kerkakkerstraat, met name in westelijke richting een open en groen karakter.

De Kerkakkerstraat kent een relatief smal wegprofiel van circa 4 meter met aan weerszijde een smal trottoir van circa 1 meter breed. Binnen de openbare ruimte zijn geen parkeervoorzieningen aanwezig. Het parkeren vindt dan ook hoofdzakelijk op het eigen terrein en langs de weg plaats.

Het voorliggend plangebied is gelegen in het oostelijk deel van de Kerkakkerstraat en betreft de voormalige bedrijfsvestiging met bedrijfswoning van garagebedrijf H. van Riel.

Het plangebied de Kerkakkerstraat 10 heeft een breedte van circa 40 meter. De aanwezige bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zorgen ervoor, dat het perceel over de hele breedte is bebouwd. Daarnaast is het terrein aan de voorzijde volledig verhard. Als gevolg van de inrichting van het perceel kent het plangebied hierdoor een stenig en massief karakter.

Aan de overzijde van de Kerkakkerstraat zijn ter hoogte van het plangebied enkele garageboxen een oude tuinmuur van circa 2 meter hoog aanwezig. Achter deze hoge tuinmuur is de voormalige pastorie gelegen. Het perceel van de voormalige pastorie heeft aan de zijde van de Kerkakkerstraat een breedte van circa 95 meter, welke over de gehele lengte wordt begrensd door de tuinmuur. Door de situering van de muur direct aan de openbare ruimte, de aanwezige garageboxen en de inrichting van het voorliggend plangebied, ontstaat hier een besloten en stenig straatbeeld.

Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan een onbebouwd perceel welke in gebruik is als grasland. Aan de oostelijke zijde grenst het plangebied aan het woonperceel van de Kerkakkerstraat 8. Het betreft hier een vrijstaande woning in twee bouwlagen met kap. De woning is gesitueerd op circa 9 vanaf de weg en heeft een eigen inrit aan de Kerkakkerstraat.

Direct ten zuiden van het plangebied is de Kerkakkerstraat gelegen met aan de overzijde de tuinmuur bij de voormalige pastorie en de garageboxen.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan het perceel van de vrijstaande woning aan de Kerkakkerstraat 12a. Deze woning bestaat uit 1 bouwlaag met kap en is eveneens op circa 9 meter vanaf de weg gesitueerd en heeft eveneens een inrit aan de Kerkakkerstraat.

De onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de Kerkakkerstraat ter hoogte van het plangebied.



Zicht op de Kerkakkerstraat in oostelijke richting



Zicht op de overzijde Kerkakkerstraat vanaf plangebied



Zicht op de plangebied

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van de nationale belangen. Het Rijk zal, als daarom wordt gevraagd door gemeente, in de voorbereidingsfase van de bestemmingsplanprocedure haar nationale belangen toelichten en, indien nodig, daarover advies geven.

Conclusie

De omzetting van één bedrijfswoning en het toevoegen van maximaal 4 nieuwe woningen wordt niet aangemerkt als nationaal belang. Het rijksbeleid is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Structuurvisie RO (SVRO) van de provincie Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het Integraal Strategisch Milieubeleid (2006), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie RO opgenomen en verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structurenkaart van de Structuurvisie.

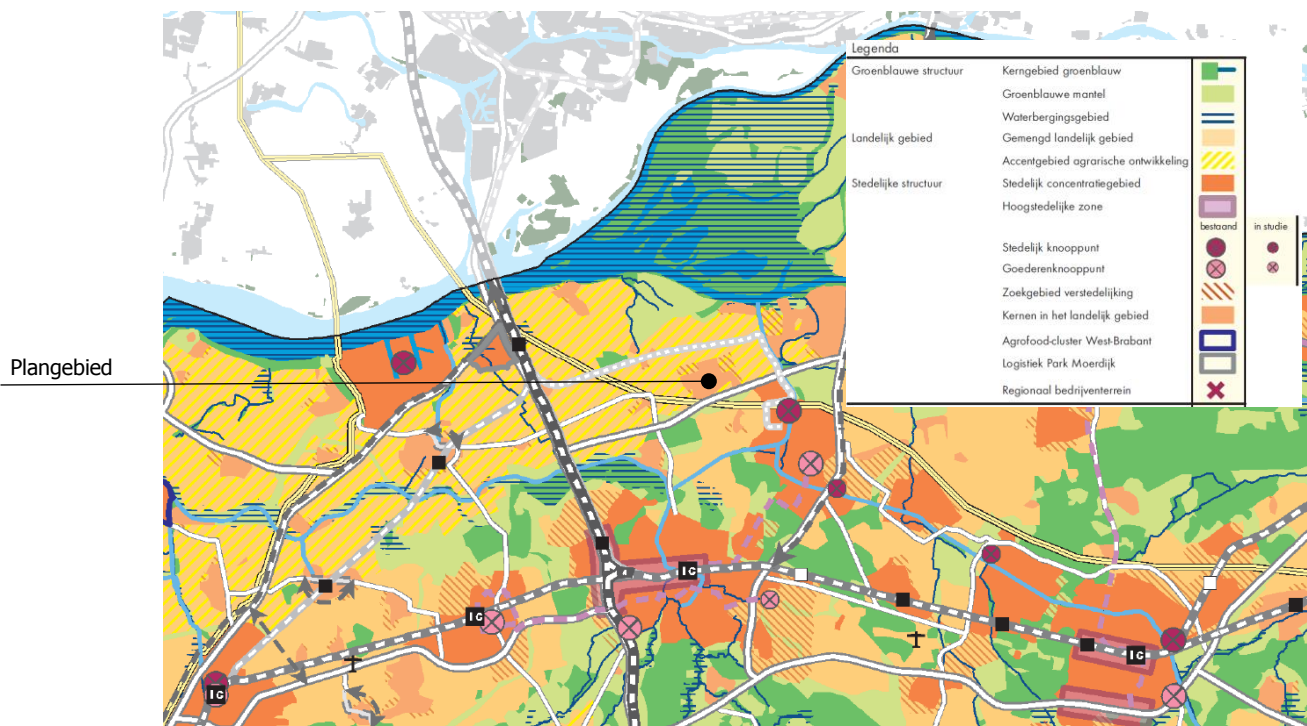
Daarnaast houdt de Structuurvisie RO rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Natuur- en landschapsoffensief. De provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan zijn opgenomen in de Verordening Ruimte.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

De onderstaande kaart toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.



In de SVRO geeft de provincie aan het belangrijk te vinden dat er verschil blijft tussen de steden, de (suburbane) kernen en de dorpen in de provincie. Binnen het stedelijk concentratiegebied zijn er mogelijkheden voor dynamische stadscentra en stadswijken maar ook voor subuurbaan wonen bij de steden en ruimte voor wonen in de dorpen. In het stedelijk concentratiegebied wordt de boven lokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben deze gebieden een belangrijke functie voor het overig stedelijk gebied door een hoog voorzieningenniveau te bieden en de behoefte aan werklocaties op te vangen. Daardoor kunnen de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied hun karakter behouden.

3.2.2 Verordening ruimte 2012

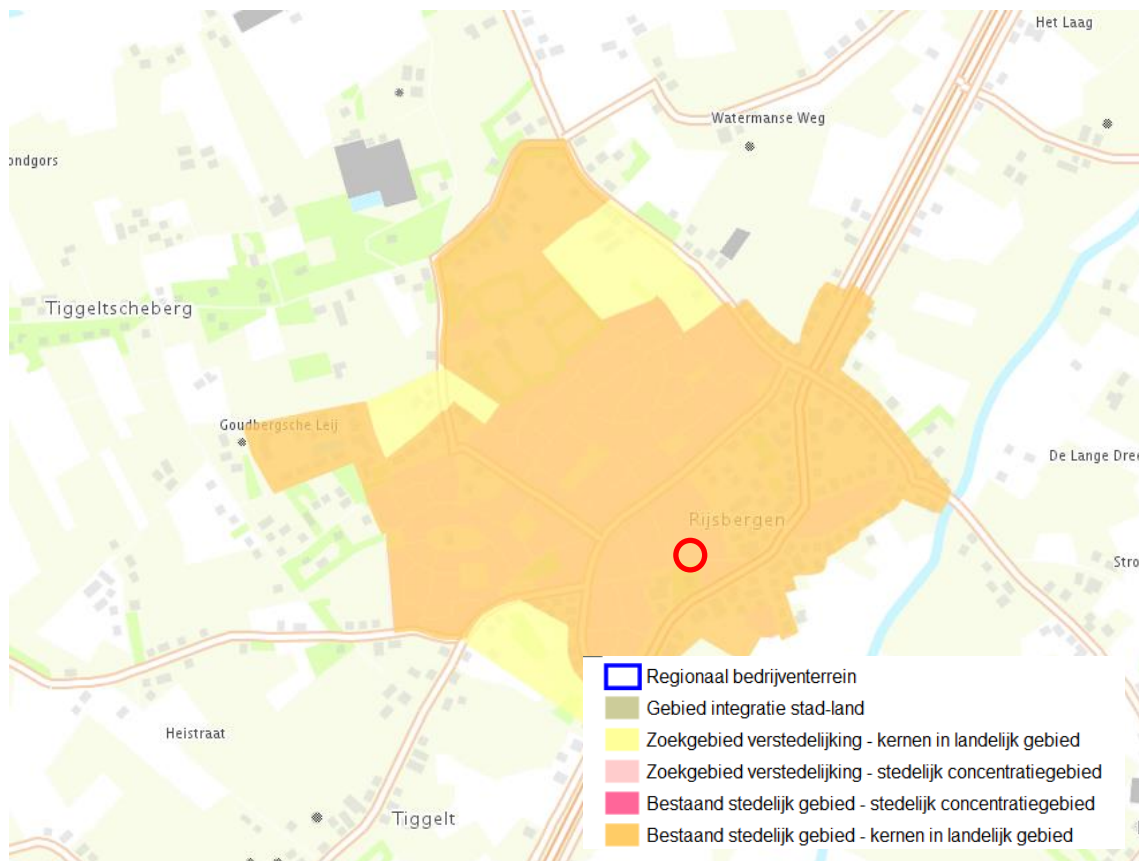
De Verordening ruimte Noord- Brabant 2012 is op 11 mei 2012 in werking getreden. In de Verordening ruimte 2012 staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

De Verordening ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening ruimte behandelt de volgende onderwerpen:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Voor een paar onderwerpen zijn in de Verordening ruimte 2012 regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten.

Zoals de onderstaande figuur toont is het voorliggend plangebied gelegen binnen de zone aangeduid als bestaand 'stedelijk gebied' aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'.



De Verordening ruimte 2012 stelt dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast vereist de verordening dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt hier op inbreiden en herstructureren.

Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen - zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (de ondergrondse ruimte) - bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut.

3.3 Gemeentelijk beleid

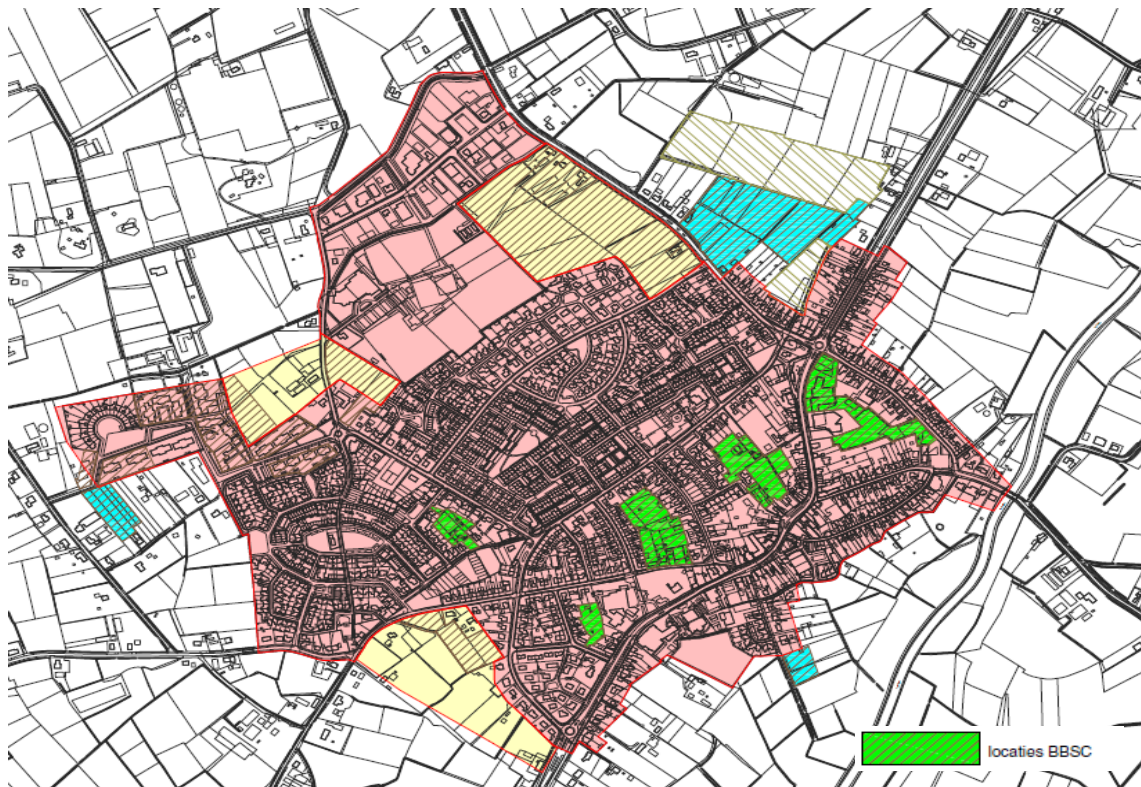
3.3.1 Structuurvisie Rijsbergen 2020

De visie is zowel thematisch als gebiedsgericht uitgewerkt. In de gebiedsgerichte uitwerking is de Structuurvisie doorvertaald naar uitwerkingen per opgavegebied en worden de ontwikkelingsvoorwaarden benoemd. De verschillende thema's zijn hierin integraal vertaald.

Het voorliggend plangebied wordt in de Structuurvisie apart benoemd. Hierbij maakt het plangebied onderdeel uit van een grotere inbreidingslocatie, aangeduid als 'locaties BBSC' (Bouwen Binnen Strakke Contouren).

De Structuurvisie geeft aan dat ten behoeve van de inbreiding het garagebedrijf wordt geamoveerd. De nieuwe inrichting van het gebied wordt beschreven als een gebied met een lage bebouwingsdichtheid en voldoende groen in aansluiting op de omgeving.

Ten aanzien van de segmentering dient deze locatie ruimte te bieden aan reguliere woningbouw in de categorieën betaalbare koop, middeldure koop en dure koop. Daarnaast dient hier ook ruimte geboden te worden aan zorgwoningen aangezien de locatie grenst aan het centrumgebied met de voor deze categorie gewenste voorzieningen. Tenslotte dient het plangebied bij te dragen aan het groene en landelijke karakter van het dorp.



Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Rijsbergen 2020.

3.3.2 Woonvisie 2010-2014

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad van Zundert de Woonvisie Zundert 2010- 2014 vastgesteld. De Woonvisie richt zich niet alleen op het bouwen, maar ook op het wonen in algemene zin.

Aangegeven wordt dat binnen de gemeente Zundert, de kern Rijsbergen de sterkste verhuisbinding heeft met Breda en in die zin ook aantrekkelijk is voor potentiële vestigers. Ook zijn de bewoners van Rijsbergen wat meer dan de andere kernen gericht op Etten-Leur. Daarnaast wordt gesteld dat in Rijsbergen redelijk wat voorzieningen aanwezig zijn, ook op het gebied van zorg.

De samenstelling van de bevolking in Rijsbergen ligt dicht tegen het gemiddelde van de gemeente Zundert aan. Er zijn iets meer gezinnen met kinderen dan gemiddeld en iets minder alleenstaanden. De verwachting is dat het aantal inwoners afneemt en dat in 2020 een kwart van de bevolking 65 jaar of ouder is. De vergrijzing is in Rijsbergen het sterkst van alle kernen.

In de afgelopen jaren (2004- 2008) zijn er bijna 100 woningen gerealiseerd in Rijsbergen. Bijna de helft daarvan betreft zorgappartementen. In de afspraken met de provincie zijn circa 125 woningen in Rijsbergen opgenomen.

Resumerend vat de woonvisie de gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Rijsbergen als volgt samen:

- Realisatie van ongeveer een kwart van het gemeente brede nieuwbouwprogramma, ofwel 220 à 240 woningen in de periode 2010- 2020;
- Divers nieuwbouwaanbod zowel naar prijsklasse als naar woningtype, zoeken naar mogelijkheden voor aantal vrije kavels;
- Extra aandacht voor het behouden van jongeren en jonge gezinnen, i.v.m. de sterke vergrijzing de komende jaren, dus ook een deel betaalbare koop en huur;
- Ook het deel (middel)dure koop inzetten op aantrekken vestigers, gezien ligging;
- Appartementen in zeer beperkte mate realiseren en passend bij de schaal en het karakter van de omgeving, (zoals bijvoorbeeld Koutershof);
- Thuisvester realiseert 9 grondgebonden woningen voor starters, uitgegeven in MGE in de Rubertstraat;
- Behoud aantrekkelijke uitstraling en groen van Rijsbergen.

Daarnaast heeft de gemeente de woningbouwcapaciteit, voor de periode 2012-2022, per kern vastgelegd. Het voorliggend plan is opgenomen binnen deze capaciteit.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het voorliggend plan aansluit bij de doelstellingen zoals opgenomen in de Woonvisie en de woningbouwcapaciteit.

3.3.3 *Welstandsnota*

De gemeente Zundert heeft een welstandsnota opgesteld als beoordelingskader van bouwplannen. Vanuit de zorg voor de schoonheid van gebouwen vragen burgemeester en wethouders voor de afgifte van een (voormalige bouw)vergunning advies aan de welstandscommissie. Bij de beoordeling van initiatieven beoordeelt de welstandscommissie deze ook in relatie tot hun omgeving. Hierbij is de welstandsnota van de gemeente het toetsingskader. De welstandsnota bevat beleidsregels met betrekking tot de welstandscriteria. Hierbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders, specifieke objectgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen, aanbouwen en bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuur, kleurstelling en het materiaalgebruik. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende indeling:

- Niveau 1: zeer waardevolle welstandsgebieden. Extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande veelal cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteiten;
- Niveau 2: bijzondere welstandsgebieden. Extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit;
- Niveau 3: reguliere welstandgebieden. Normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit;
- Niveau 4: welstandsvrije gebieden. Geen welstandstoetsing.

Welstandsniveau

Het plangebied is in de welstandsnota onderdeel van het gebied aangeduid als 'Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen'. Deze gebieden kennen een divers straatbeeld. Dit is het gevolg van de ontwikkelingsgeschiedenis van de kern. Uitbreiding van de kern vond in eerste instantie plaats langs historische landwegen. Vanaf midden 19e eeuw werden percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Nu nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van woningen en/of beëindiging van (agrarische) bedrijven. Het gebied kent dan ook een rijke afwisseling in oude boerderijen en woningen vanaf midden 19e eeuw tot en met nu.

Voor het gebied aangeduid als 'Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen' geldt welstandsniveau 2. Bij de indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal het plan worden getoetst aan de hier geldende eisen met betrekking tot de redelijke eisen van welstand.

3.3.4 *Nota Parkeernormen Zundert*

Door de gemeente Zundert is in oktober 2010 de Nota Parkeernormen vastgesteld. Bij de totstandkoming van de gemeentelijke parkeernormen is aangesloten bij de landelijk gehanteerde parkeernormen op basis van het ASVV 2004, met dien verstande dat er geen minimale of maximale normen zijn gegeven, maar concrete eenduidige normen per woonsegment zijn benoemd. De parkeernota is erop gericht te voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen binnen de kern leiden tot een toename van de parkeersdruk in de directe omgeving van het plangebied. Daarom hanteert de gemeente Zundert de stelling dat het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft niet is toegestaan.

Het voorliggend gebied behoort tot de categorie 'niet stedelijk, rest bebouwde kom'. Hiervoor gelden de volgende normen:

- woningen duur: 2,2 parkeerplaats per woning;
- woningen midden: 1,9 parkeerplaats per woning;
- woningen goedkoop: 1,7 parkeerplaats per woning.

Om te kunnen beoordelen of binnen nieuwbouwplannen voldaan wordt aan de gestelde parkeernorm worden de onderstaande rekenwaarden gehanteerd.

<u>Parkeervoorziening</u>	<u>Theoretisch aantal</u>	<u>Berekeningsaantal</u>	<u>Opmerking</u>
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	oprit min. 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 5,0 meter diep en 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	garage min. 5,0 meter diep en 2,80 meter breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	garage min. 5,0 meter diep en 2,80 meter breed
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 5,0 meter diep en 4,5 meter breed
Privé parkeerterreinen of -garages	1	0,8	

In het kader van de bouwplantoetsing dient dan ook op basis van deze rekenwaarden bepaald te worden of voldaan wordt aan de gestelde norm.

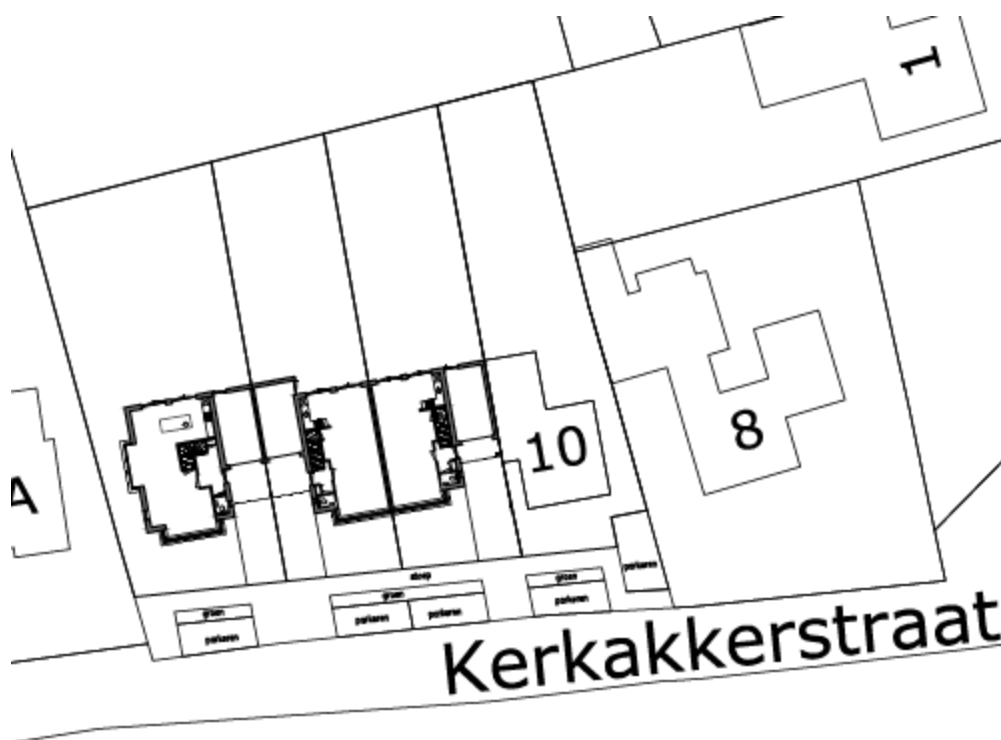
4 PLANUITGANGSPUNTEN

4.1.1 Toekomstige situatie

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van het huidige bedrijfsperceel aan de Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen. Hierbij wordt de huidige bedrijfswoning herbestemd tot reguliere (burger-)woning. Daarnaast wordt ter hoogte van het huidige bedrijfsgebouw de realisatie van maximaal 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan voorziet in een flexibele regeling ten aanzien van de toegestane woningtypen en aantallen. Het bestemmingsplan voorziet dan ook in de realisatie van maximaal vijf woningen binnen de categorie vrijstaand of twee-aan-één gebouwd. Deze flexibiliteit vloeit voort uit de huidige onzekere woningmarkt en zorgt ervoor dat aangesloten kan worden bij de vragen uit de markt.

De onderstaande afbeelding geeft een indicatieve weergave van het voorgestane ontwikkelingsplan.



Indicatieve weergave ontwikkelingsplan

4.1.2 Hoofdbebouwing

Voor wat betreft de situering van de hoofdgebouwen (woningen) wordt aangesloten bij het regime van de bestaande voorgevelrooilijnen. De hier voorgestane maximale voorgevelrooilijn sluit aan bij uiterste bebouwingscontour van de woning aan de Kerkakkerstraat 8. Hierdoor wordt een minimale afstand tot de openbare weg gewaarborgd.

Door het vastleggen van de maximale bebouwingscontour wordt aan de voorzijde van de woningen een onbebouwde ruimte gewaarborgd. Deze ruimte kan worden ingericht als tuin en biedt tevens ruimte voor de noodzakelijke parkeerplaatsen bij de woningen.

Tenslotte wordt door de realisatie van twee-onder-één-kap woningen en/of vrijstaande woningen tevens het open karakter van de Kerkakkerstraat teruggebracht in dit deel van de straat. De gesloten bebouwingswand van het voormalig garagebedrijf zal immers verdwijnen, waarvoor een open bebouwingsstructuur van vrijstaande en/of twee-aaneen gebouwde woningen in de plaats komt.

4.1.3 Verkeer en parkeren

De hier voorgestane woningen worden ieder voorzien van een eigen inrit aan de Kerkakkerstraat. Gezien de functie van deze straat als woonstraat leidt het toevoegen van deze inritten niet tot een verkeersonveilige situatie. Deze straat is immers gericht op de ontsluiting van aangrenzende percelen

In overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid dient bij de verdere uitwerking van het ontwikkelingsplan voorzien te worden in de afwikkeling van de volledige parkeerbehoefte op het eigen terrein. Conform het gemeentelijk beleid dienen de volgende parkeernormen gehanteerd te worden:

Woningtype	Aantal
woningen duur	2,2 parkeerplaats per woning
woningen midden	1,9 parkeerplaats per woning
woningen goedkoop	1,7 parkeerplaats per woning

Hoewel de inrichting van de percelen nog niet is vastgelegd, bepaalt het bestemmingsplan dat hier uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen mogen worden opgericht. Deze woningen zullen worden voorzien van een eigen inrit aan de Kerkakkerstraat, waardoor voor de woning op het eigen perceel voorzien kan worden in de noodzakelijke parkeerplaatsen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid enkele parkeervoorzieningen aan de openbare weg te realiseren. Het voorliggend bestemmingsplan anticipeert hierop door het opnemen van de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer' aan de voorzijde van de bestemming 'Wonen'.

Ondanks het feit dat de parkeernorm in het voorliggend plan nog niet is uitgewerkt in concrete parkeerplaatsen en aantallen, is duidelijk dat het plan voldoende ruimte biedt voor het realiseren van parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de geldende parkeernormen en rekenwaarden wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3. van de voorliggende toelichting.

4.2 Planologische aspecten

4.2.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen relevante cultuurhistorische objecten aanwezig.

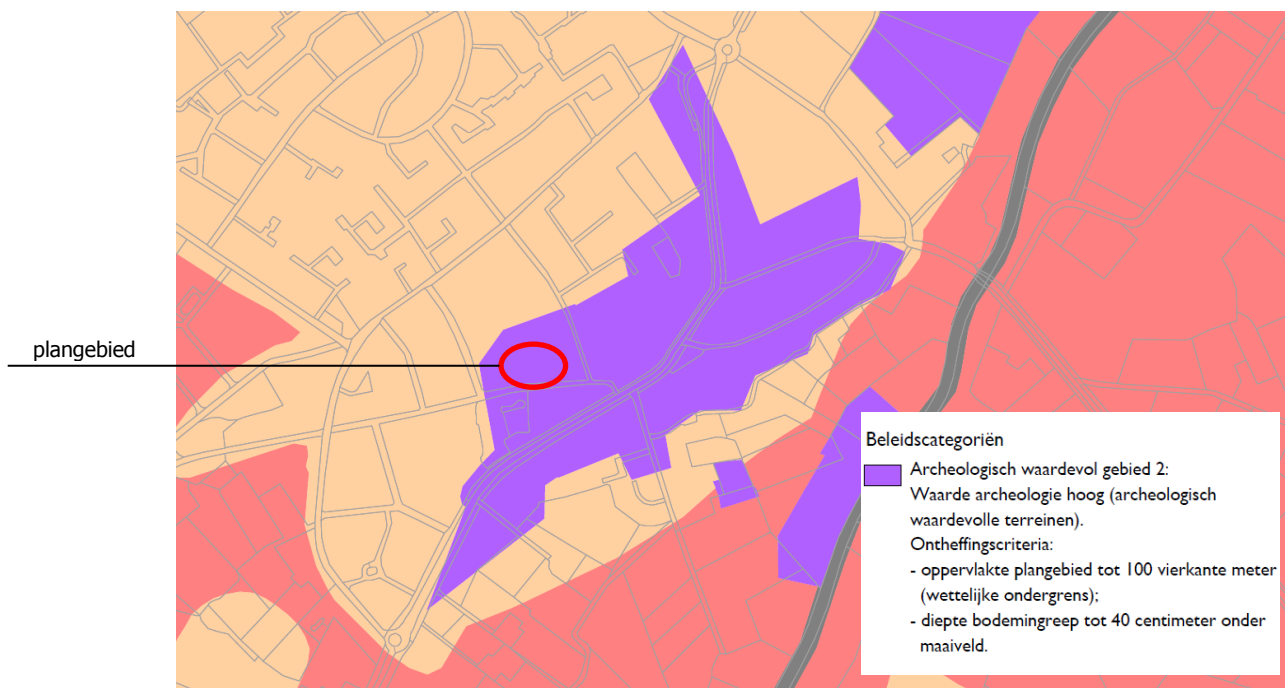
Archeologie

Het gemeentelijke archeologiebeleid wordt gestuurd door het beleid en de wet- en regelgeving op hogere niveaus. Voor het gemeentelijk archeologiebeleid is met name de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van belang. Deze wijzigingswet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 mede ondertekende.

In de wet is vastgelegd dat gemeenten bij (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen rekening dienen te houden met niet alleen de bekende maar ook met te verwachten archeologische resten.

Om aanwezige en de te verwachten archeologische waarden inzichtelijk te maken is door de gemeente Zundert een gemeentespecifieke archeologische beleidskaart opgesteld. Deze kaart vormt de vertaling van het beleid dat de gemeente hanteert in het kader van de archeologische monumentenzorg.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de gemeentespecifieke archeologische beleidskaart.



Op basis van de beleidskaart is het voorliggend plangebied aangewezen als 'Archeologisch waardevol gebied, gebied 2'.

Deze aanduiding betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid van archeologische resten is vastgesteld. Ook de historische dorpskernen, waarvan in voorliggend geval sprake is, zijn opgenomen in deze gebieden. De bescherming van deze archeologische waarden wordt dan ook geregeld via het voorliggend bestemmingsplan. In de regels bij dit bestemmingsplan is dan ook de medebestemming 'Waarde-Archeologie 2' opgenomen. Op basis van deze medebestemming dient in het kader van de omgevingsvergunning nader onderzoek plaats te vinden.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het voorliggend plan in overeenstemming is met het archeologisch beleid.

4.2.2 Akoestiek

In het kader van het voorliggend bestemmingsplan is in opdracht van Somnium Real Estate B.V. door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen', d.d. 3 oktober 2012, met kenmerk 20120201 D01. Deze rapportage is als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Indien de planlocaties wordt getoetst aan de zoneringsbepalingen van de Wet geluidhinder dan blijkt dat de planlocatie gelegen is binnen de geluidzone van de Sint Bavostraat. In het onderzoek is uitgegaan van de verkeersgegevens welke de gemeente Zundert beschikbaar heeft gesteld.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Sint Bavostraat ter plaatse van de voorzijde van het bouwvlak op de 1e en de 2e verdieping wordt overschreden. De overschrijding ter hoogte van de 1e verdieping varieert van 1 dB ter plaatse van de huidige bedrijfswoning Kerkakkerstraat 10 tot 2 dB voor de overige delen aan de voorzijde van het bouwvlak.

De overschrijding ter hoogte van de 2e verdieping varieert van 4 dB links van de huidige bedrijfswoning Kerkakkerstraat 10 tot 3 dB voor de overige delen aan de voorzijde van het bouwvlak.

De gecumuleerde geluidbelastingen bevinden zich binnen de bandbreedte van de normering van de Wgh. Middels voorzieningen is het mogelijk om in de woningen een acceptabel leefklimaat te waarborgen. Op basis hiervan is er sprake van een goede ruimtelijk ordening. Uit de rekenresultaten blijkt dat geluidwerende gevelmaatregelen mogelijk nodig zullen zijn bij alle woningen aan de voorgevel ter hoogte van de 1e en 2e verdieping. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit.

Conform het ontheffingenbeleid van de gemeente Zundert zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet doelmatig zijn. Daarnaast is de situatie zodanig dat voldaan wordt aan het subcriterium dat er sprake is van vervanging van bestaande bebouwing. Gezien de hoogte van de overschrijding is een geluidluwe gevel conform het ontheffingenbeleid niet is vereist.

Conclusie

De geluidbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaaï overschrijden de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder. Het terugbrengen van de geluidbelasting blijkt uit onderzoek niet doelmatig. Ontheffing van de hogere waarde is wel mogelijk omdat voldaan wordt aan de criteria van het ontheffingenbeleid van het bevoegd gezag (gemeente Zundert). Om het bestemmingsplan mogelijk te maken dient bij het bevoegd gezag een ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te worden aangevraagd.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit.

4.2.3 Bodem

Ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan is door Wematech bodem Advies B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd ter hoogte van het voorliggend plangebied. Het bodemonderzoek met RN121790, d.d. 25 oktober 2012 is als separate bijlage toegevoegd aan het voorliggend plan. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen.

Wet bodembescherming

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kobalt en minerale olie. Plaatselijk is de bovengrond, na uitsplitsing en separate analyses op de parameters koper, lood, zink en nikkel, licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, lood molybdeen, zink en PAK. De bovengrond ter plaatse van boring 04 is tevens matig verontreinigd met zink.

De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd.

Besluit bodemkwaliteit

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bovengrond plaatselijk voldoet aan de klasse industrie en plaatselijk niet voldoet aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit en niet zondermeer elders toepasbaar is.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" voor de locatie (overig terrein) formeel gezien verworpen te worden. Formeel gezien geeft het matig verhoogde gehalte zink aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek om aan te tonen of er al dan niet sprake is van een plaatselijke spot met sterke zinkverontreiniging in de bovengrond.

De restverontreiniging ter plaatse van de in 1999 gesaneerde locatie (noordwestzijde locatie) is met onderhavig onderzoek niet aangetroffen. Mogelijk is de eerder geconstateerde restverontreiniging zeer plaatselijk.

Conclusie

Uit de rapportage bodemonderzoek Kerkakkerstraat te Rijsbergen (VBE-50120434, d.d. 25 oktober 2012, uitgevoerd door Wematech Bodem Adviseurs BV), blijkt dat de bodem geschikt is voor het gebruik voor woondoeleinden, met uitzondering van de directe omgeving van boring 4. Ter plaatse van deze boring zal, parallel aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, aanvullend onderzoek worden verricht naar de aard, omvang en urgentie van de geconstateerde verontreiniging. Op basis van dit onderzoek zal de eventuele noodzaak tot sanering worden vastgesteld.

Voor zover, op basis van dit aanvullend onderzoek, sanering noodzakelijk blijkt, zal de uitvoering van deze sanering bij het verlenen van de omgevingsvergunning middels een vooraf goed te keuren plan van aanpak, vereist worden gesteld.

Bij graafwerkzaamheden dient extra aandacht besteedt te worden aan de restverontreinigingen van eerdere bodemsaneringen. Aanwezige restverontreiniging dient direct gemeld te worden en, in overleg met het bevoegd gezag, afgevoerd te worden naar een erkend verwerker. Van de bouwlocatie afkomstige overtollige grond (bodemklasse "Industrie") moet worden afgevoerd naar een erkend verwerker of naar een werk waar deze grond mag worden toegepast. Eventuele aanvulgrond moet voldoen aan de bodemklasse: "Wonen", zoals gesteld in het Besluit bodemkwaliteit.

4.2.4 Lucht

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer. Net als die uit het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gaan deze regels over het naleven van de gestelde normen, maar zijn er belangrijke nieuwe elementen toegevoegd. Die waren nodig om te zorgen dat de grenswaarden in Nederland worden gehaald en tegelijk projecten voldoende doorgang kunnen vinden.

De grenswaarden in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn afkomstig uit de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit en gelden voor de buitenlucht. Het gaat om de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10 en vanaf 2015 PM2,5), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, kwik, nikkel en PAK's. Hiervan zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) de maatgevende stoffen. De andere stoffen hebben slechts een beperkte invloed op de luchtkwaliteit en kunnen daarom in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten.

De onderstaande tabel geeft de luchtkwaliteitseisen weer voor NO₂ en PM10.

Luchtkwaliteitseisen voor NO₂ en PM₁₀.

Stof	type norm	eis	van kracht vanaf
NO ₂	grenswaarde (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)	200	2015
	plandrempel voor zeer drukke verkeerssituaties (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden)		
	grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m³)	40	
	plandrempel (jaargemiddelde in µg/m³)		
PM ₁₀	grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m³)	40	2011
	grenswaarde (24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m³)	50	

De EU heeft Nederland in april 2009 grotendeels uitstel verleend van de termijn waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn, waardoor grenswaarden voor PM10 en NO₂ in respectievelijk 2011 en 2015 zullen moeten worden behaald.

Bij de nieuwe bepalingen in de Wet milieubeheer horen ook uitvoeringsregels, vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen:

- AMvB Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling Niet in betekenende mate bijdragen

- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is het percentage van 3 procent ook uitgewerkt in concrete getallen. Dat is gebeurd in de Regeling NIBM bijdragen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. In het voorliggend plan is er sprake maximaal vier nieuwe woningen zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.2.5 Water

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is door AGEL adviseurs een waterparagraaf opgesteld. De waterparagraaf 'Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen', d.d. 13 november 2012 met kenmerk 20120201 D02, is als separate bijlage aan het voorliggend plan toegevoegd. Onderstaand zijn de conclusies uit de rapportage overgenomen.

Planbeschrijving

Met de voorgenomen planontwikkeling zal de huidige bedrijfswoning gehandhaafd blijven en het aangrenzende bedrijfspand met bijbehorende verharding gesloopt worden. Op de locatie van het huidige aangrenzende bedrijfspand zullen maximaal vier nieuwe woningen worden gerealiseerd. Ten gevolge van de toekomstige ontwikkeling vindt er een wijziging in de oppervlakteverdeling plaats. De verdeling van de oppervlaktes is weergegeven in de onderstaande tabel.

Oppervlaktes	Huidig m ² (bijlage 1)	Toekomstig m ² (bijlage 2)
Dak oppervlak	674	359
Parkeerplaats	0	76
Verharding	739	112
Tuin	0	1.047
(openbaar) Groen	205	24
<i>Totaal</i>	<i>1.618</i>	<i>1.618</i>

Vanuit de Leidraad Riolering wordt voor tuinen een verhardingspercentage aangehouden van 50%. Voor het plangebied zal de tuinverharding hierdoor uitkomen op 524 m² (1.047 m² * 50%). Het totaal oppervlak aan verharding/bebouwing komt in de toekomstige situatie uit op 1.071 m². In de huidige situatie bedraagt het totaal oppervlak aan verharding/bebouwing 1.413 m². Het blijkt dat het oppervlak aan verharding/bebouwing met 342 m² afneemt.

Waterbezwaar

Met de voorgenomen planontwikkeling is er een afname in verhard oppervlak. Vanuit het waterschap Brabantse Delta is er alleen een retentie eis indien er een toename in verhard oppervlak is van meer dan 2.000 m². Het gehele plangebied beslaat een oppervlak van 1.618 m², waarvan momenteel 1.413 m² is verhard. Een verhardingstoename van meer dan 2.000 m² is hierdoor niet mogelijk. Bij elke wijziging in de voorgenomen planontwikkeling, zonder dat het plangebied wordt uitgebreid, wordt er onder de ondergrens van de retentie eis van het waterschap Brabantse Delta gebleven.

De gemeente Zundert conformeert zich qua retentie eis en 'voorkeurtrots behandeling regenwater' aan het beleid van waterschap Brabantse Delta. Het is hierdoor geoorloofd direct af te koppelen op het oppervlaktewater, infiltratie in ondergrond of (gescheiden) afvoer naar gemeentelijk rioleringsstelsel.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Vanuit het waterschap Brabantse Delta dan wel de gemeente Zundert worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging / infiltratie van regenwater geëist. Geadviseerd wordt derhalve, ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling, het regenwater gescheiden af te voeren.

Het regenwater afkomstig van de daken en verharding dient te worden aangesloten op het gemeentelijk GEM-stelsel in de Kerkakkerstraat doormiddel van een RWA-huisaansluiting per woning. Door de planontwikkeling zal er minder verharding op het GEM-stelsel worden aangesloten, waardoor de belasting op het rioolstelsel afneemt.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

Er wordt gemiddeld 120 liter per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoner. Dit betekent dat er vanuit het plangebied met 4 woningen dus $4 \times 2,5 \times 120$ liter = 1.200 liter per dag wordt "geproduceerd".

De DWA-huisaansluitingen per woning vanuit het plangebied dienen te worden aangesloten op het gemeentelijke GEM-stelsel in de Kerkakkerstraat. Bij de gemeente Zundert dient voor de huisaansluitingen op het gemeentelijk GEM-stelsel een vergunning te worden aangevraagd.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de planontwikkeling (onder de retentie eis) en de afname in verharding ten opzichte van de huidige situatie, wordt de planontwikkeling hydrologisch neutraal ontwikkeld. Het aspect water vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de onderhavige planontwikkeling. Om te voldoen aan de watertoets is deze waterparagraaf formeel voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies.

In het kader van het vooroverleg is de watertoets beoordeeld door waterschap Brabantse Delta. Het waterschap concludeert in haar vooroverlegreactie dat de belangrijkste uitgangspunten van het waterschap correct zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het waterschap geeft dan ook een positief wateradvies af. De vooroverlegreactie, d.d. 13 december 2012, is als bijlage 3 aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

4.2.6 Flora en Fauna

Beleidskaders

Europees

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn wetten die door de Europese Unie zijn opgesteld. In deze richtlijnen wordt aangegeven welke dieren en planten en hun leefomgeving (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten van de Europese Unie.

Landelijk

De natuurwet- en regelgeving in Nederland kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht spoor (Natuurbeschermingswet 1998) en een soortgericht spoor (Flora- en faunawet 2002). Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving geïmplementeerd.

Provinciaal

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies (voorheen streekplannen) uitgewerkt. In Noord-Brabant is de EHS opgenomen in de Groene Hoofdstructuur (GHS).

Gemeentelijk

In september 2011 zijn door de gemeenteraad van de Gemeente Zundert de volgende kaders vastgesteld:

- Gedragscode 'ruimtelijke ontwikkeling';
- Gedragscode 'bestendig beheer en onderhoud';
- Leidraad flora- en faunawet gemeente Zundert.

Het aantoonbaar toepassen van de gedragscodes houdt in dat voor ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer op locaties met beschermde dier- en plantensoorten (uitgezonderd tabel 3 soorten en jaarrond beschermde vogelnesten), geen ontheffingsaanvraag hoeft plaats te vinden bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Om specifieker aan te geven hoe in Zundert met de gedragscodes wordt omgegaan, is de "Leidraad Flora- en faunawet gemeente Zundert" opgesteld.

Quickscan Flora- en faunawet

Om inzichtelijk te maken of beschermde natuurwaarden binnen het voorliggend plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere planontwikkeling, is door AGEL adviseurs op 25 september een onderzoek verricht in het kader van het aspect Flora en Fauna. Naast de aanwezigheid van eventuele natuurwaarden binnen het plangebied, beoordeeld het uitgevoerde onderzoek eveneens of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied. Het onderzoek Quickscan Flora- en faunawet 'Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen', d.d. 25 september 2012 met kenmerk 20120201 D01, is als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op grote afstand, 8,5 kilometer ten oosten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Ulvenhoutse Bos". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijngebied.

Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat behoort tot (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). In de verdere omgeving zijn er wel diverse gebieden aangewezen die deel uitmaken van de PEHS. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als PEHS, zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Planten

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Eventueel aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Het plangebied vervult gezien de terreingesteldheid geen functie voor de eekhoorn die conform de 'Quickscanhulp' op korte afstand van het plangebied voorkomt. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Openingen die toegang (kunnen) bieden aan vleermuizen en bewoningssporen zijn rondom het bedrijfswoning, bedrijfspand en de aanwezige begroeiing niet waargenomen. In de bedrijfswoning zijn geen spouwgaten geconstateerd, in het bedrijfsgebouw wel. Er zijn geen sporen van vleermuizen rondom de spouwgaten waargenomen. De bedrijfswoning heeft een dak met sneldekken met daaronder dakplanken. Het dak van het bedrijfsgebouw is opgebouwd uit dakplanken met dakleer. De conditie van het dak is slecht met vele openingen, waardoor het naar binnen kan regenen. Beide daken bieden weinig tot geen kieren en gaten die voor vleermuizen interessant kunnen zijn. In het gehele bedrijfsgebouw zijn de dakplanken direct waarneembaar. Gezien het bovenstaande zijn vast rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten niet waarschijnlijk en is een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

In de bomen die in de verwilderde tuin en borders staan zijn geen grote zichtbare holtes of kieren aangetroffen. Deze bomen vervullen geen functie als vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten, gezien het feit dat de openingen te klein zijn en het hier solitaire bomen betreft.

Binnen het plangebied zijn geen relevante groene lijnelementen aanwezig, waardoor het gebied geen cruciale functie vervult als vaste aanvliegroute. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling dan ook niet te verwachten.

Vogels

Gedurende het veldbezoek zijn er geen vogels dan wel (jaarrond beschermde) nestplaatsen binnen het plangebied waargenomen, welke mogelijk zouden kunnen voorkomen, conform de literatuurstudie naar verspreidingsgegevens. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels en gebouwbewonende, jaarrond beschermde, vogelsoorten (zoals uilen) zijn ten tijden van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Amfibieën

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen oppervlaktewater worden gedempt en zal de verharding afnemen, waardoor er geen afname is van het leefgebied van amfibieën. Hierdoor is er met de planontwikkeling geen sprake van afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Overige soortgroepen

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde en reptielen), binnen het plangebied, is naar voren gekomen dat deze soortengroepen binnen het plangebied niet te verwachten zijn. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van de overige soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling, waarbij het oppervlakte water en de oevers behouden blijven, niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect Flora en Fauna geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de hier voorgestane ontwikkeling.

4.2.7 Milieuzonering bedrijven en externe veiligheid

In opdracht van Somnium Real Estate BV is door AGEL adviseurs een milieukundig onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering van de milieubelastende activiteiten gelegen in de directe omgeving van het plangebied Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen. Daarnaast heeft een milieutoets plaatsgevonden ten aanzien van het milieuaspecten externe veiligheid.

Het doel van het milieukundig onderzoek is, om op basis van een beoordeling van de milieudossiers van de nabij gelegen milieubelastende activiteiten en aan de hand van de onderzoeksresultaten, de invloed op de ruimtelijke zonering te bepalen voor het plangebied Kerkakkerstraat 10. Aan de hand van deze beoordeling is het mogelijk om te bepalen of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van invloed is voor de nabij gelegen bedrijfsactiviteiten dan wel aanpassingen gewenst zijn van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Deze doelstelling kan vertaald worden naar twee uitgangspunten:

- het zorg dragen van een goed woon- en leefklimaat of verblijfsklimaat bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van de milieubelastende activiteiten is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009'. Deze publicatie geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid gebaseerd op een gewenste omgevingskwaliteit geldend voor een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Aan de hand van een SBI codering zijn voor deze thema's richtafstanden vastgesteld. Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig deze publicatie is middels een milieukundig onderzoek en mede op basis van jurisprudentie afwijking mogelijk mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt.

Ten behoeve van het onderzoek is door de gemeente Zundert informatie aangeleverd en zijn de bedrijfslocaties en andere milieubelastende activiteiten in de directe omgeving beoordeeld. Daarnaast zijn de bedrijfsactiviteiten, zoals deze binnen het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, beoordeeld. Op basis van het bestemmingsplan wordt op de betreffende gronden het realiseren van bedrijven in maximaal milieucategorie 2 mogelijk gemaakt.

De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Omgevingsonderzoek Milieuzonering/Externe veiligheid Bestemmingsplan Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen', d.d. 18 oktober 2012 met kenmerk 20120201 D01. Deze rapportage is als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

Beoordeling beperking gebruiksmogelijkheden:

- Van geen enkele bedrijfslocatie loopt voor de huidige bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1) de maximale richtafstand over een bouwvlak van een woonbestemming van het plangebied.
- Op basis van de vigerende planvoorschriften is voor de locaties Kerkakkerstraat 8 en 14 ruimte tot het vestigen van een milieucategorie 2 activiteit. De maximale richtafstand voor deze milieucategorie bedraagt 30 meter en loopt voor een deel over het bouwvlak van de woonbestemming. In deze situatie geeft dit geen beperking voor de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsbestemmingen omdat tussen deze bestemmingen en de nieuwe woonbestemming reeds bestaande woonbestemmingen zijn gelegen welke

bepalend zijn voor de toelaatbare geluidsbelasting op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Voor Kerkakkerstraat 8 bedraagt de afstand van de perceelgrens van de bedrijfsbestemming tot de bestaande woning 5 meter en de afstand tot de nieuwe woonbestemming 22 meter. Voor Kerkakkerstraat 14 is respectievelijk sprake van een afstand van 4 meter tot de bestaande woning en 20 meter tot de nieuwe woonbestemming. Omdat de bestaande woningen op een kleinere afstand van de bedrijfsbestemming zijn gelegen zijn deze woningen dan ook bepalend voor de geluidruimte op basis van het Activiteitenbesluit. De ruimtelijke ontwikkeling geeft dan ook geen beperking voor de bedrijfsbestemmingen gelegen op de percelen Kerkakkerstraat 8 en 14. Voor de functieaanduiding bedrijf op het adres St. Bavostraat 17 wordt voldaan aan de maximale richtafstand van 30 meter.

Beoordeling externe veiligheid:

- De beoordeling van het aspect externe veiligheid geeft aan dat er in de directe omgeving geen gevaarbronnen aanwezig zijn die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen kan gesteld worden dat een route voor het vervoer over de weg gelegen is op een afstand circa 70 meter van het plangebied. Uit de rapportage 'Gemeente Zundert Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen' blijkt voor deze route dat er geen sprake is van de aanwezigheid van enige relevantie van vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de N263, St. Bavostraat is geen sprake van de aanwezigheid van een PR 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast ligt het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde en is deze lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Beoordeling goed woon- en leefklimaat woonbestemming:

- Voor een rustige woonwijk geldt als richtwaarde een geluidsbelasting van 45 dB(A) etmaalwaarde en een maximaal geluidniveau van 65 dB(A) etmaalwaarde. Op basis van het Activiteitenbesluit is een 5 dB hogere geluidsbelasting toegestaan. In deze situatie geldt deze geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande woningen, o.a. Kerkakkerstraat 8 en 12. Omdat deze woningen gelegen zijn tussen de bedrijfsbestemmingen en de nieuwe woonbestemming is de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woonbestemming altijd lager dan 50 dB(A) omdat er vanuit de nieuwe woonbestemming sprake is van een grotere afstand tot deze bedrijfsbestemmingen. Daarnaast is sprake van geluidafscherming van de tussen liggende bebouwing. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er ter plaatse van de nieuwe woonbestemming een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Nadere onderzoek industrielawaai

Hoewel op basis van de voorgaande (beleidsmatige) benadering wordt geconcludeerd dat ter hoogte van het voorliggend plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar het aspect industrielawaai. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek Industrielawaai Bestemmingsplan Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen', d.d. 13 februari 2013, met kenmerk 20120201 D01, welke als bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

Het doel van het akoestisch onderzoek is om op basis van de beschikbare geluidruimte voor een tweetal bedrijfsbestemmingen de geluidbelasting in beeld te brengen ter plaatse van de nabij gelegen bestaande woningen alsmede de nieuwe woningen binnen het plangebied van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat beide bedrijfsbestemmingen niet worden beperkt door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De geluidsruimte voor beide bestemmingen wordt bepaald door de aanwezigheid van de bestaande woningen.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied kan voldoen aan het toetsingskader geluid geldend voor een rustige woonwijk. Alleen voor het onderdeel maximaal geluidniveau (piekgeluiden) is er in de dagperiode sprake van een kans op een overschrijding van de gestelde richtwaarde van 65 dB(A) als gevolg van piekgeluiden bij laad- en loshandelingen. Dit betreft piekgeluiden met een bronvermogen van 106 dB(A) en meer. Op basis van de beperkte omvang van de bedrijfsbestemming en de matige bereikbaarheid van de locaties door grote transportmiddelen kan gesteld worden dat deze laad- en loshandelingen maar beperkt van omvang zijn en geen nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat.

4.2.8 Kabels en leidingen

Om een goede belangenafweging mogelijk te maken over de nieuwe (woon)functie binnen het voorliggend plangebied is het noodzakelijk om de ligging en eigenschappen van de binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen inzichtelijk te maken. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang. Voor dergelijke leidingen gelden bepaalde afstanden die aangehouden dienen te worden en waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Buiten de reguliere huisaansluitingen bevinden zich binnen het plangebied echter geen relevante kabels en leidingen, welke een belemmering kunnen vormen voor de hier voorgestane ontwikkeling.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient er een KLIC-melding te worden aangevraagd om definitief te bepalen waar zich mogelijk leidingen bevinden.

4.2.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-merplichtig, project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten, die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding en de regels dienen ten allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan worden gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De regels

In de regels van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksbepalingen voor de bestemming 'Verkeer', 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen. Daarnaast voorzien de regels in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De bestemming is opgenomen ter bescherming van de (potentiele) aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Per bestemming is beschreven welke gebruiks- en bebouwingsregels hier gelden.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen, waarbij de systematiek aansluit op de SVBP2008. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten bij de plansystematiek van recente bestemmingsplannen van de gemeente Zundert. Onderstaand wordt de opbouw kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in dit artikel uitleg gegeven over wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsbeschrijving bevat de omschrijving van de functies die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden

(bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegestane functies.

De bestemming 'Tuin' biedt de mogelijkheid tot de aanleg en instandhouding van tuinen. Daarnaast wordt de realisatie van erkers, luifels en balkons onder voorwaarden toegestaan.

De bestemming 'Verkeer' biedt de mogelijkheid tot de realisatie van wegen, langzaamverkeerroutes en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, kramen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Daarnaast worden binnen de bouwregels gebouwen toegestaan, zoals een kiosk, abri, telefooncel of nutsgebouw. Hiervoor geldt een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Het bebouwde oppervlak mag maximaal 6 m² bedragen.

De bestemming 'Wonen' biedt de mogelijkheid tot de realisatie van maximaal vijf woningen in de segmenten twee-aaneen gebouwd of vrijstaand. Binnen de woningen zijn aan-huis-verbonden beroep direct mogelijk, mits voldaan wordt aan de vermelde voorwaarden. Op de verbeelding is voorts het bouwvlak aangeduid waarbinnen de bebouwing moet komen. Verder wordt de realisatie en de ontsluiting van enkele garageboxen mogelijk gemaakt.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is opgenomen om de (potentiele) aanwezige archeologische waarden te beschermen. Ten tijde van de aanvraag van de "omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen", zal door middel van een archeologisch onderzoek de archeologische waarde in kaart moeten worden gebracht en indien noodzakelijk veilig worden gesteld.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de van toepassing zijnde bouwregels aangegeven. Hierbij is eveneens aangegeven waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd. In de regels kan worden verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te benoemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsregels in acht moeten worden genomen, zijn hierbij aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregel

Bouwwerken, welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van het voorliggend plan hoeft door de gemeente Zundert geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Zundert heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de kosten is vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat de kosten voortvloeiend uit planschade, planrealisatie en exploitatie volledig voor rekening komen van de initiatiefnemer. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd waardoor geen exploitatieplan is vereist.

7 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

7.1.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Kerkakkerstraat 10' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het vooroverleg toezonden aan de betreffende personen en instanties. Van zowel de Provincie Noord-Brabant, de Brandweer Midden- en West Brabant als het waterschap Brabantse Delta is een vooroverlegreactie ontvangen. De ingekomen reacties hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging van het plan en zijn als bijlage aan het voorliggend plan toegevoegd.

7.1.2 Inspraak

Op 31 oktober 2012 is er een informatieavond in het kader van de bestemmingsplanprocedure georganiseerd. Direct omwonenden zijn door Somnium Real Estate persoonlijk aangeschreven en uitgenodigd deze avond te bezoeken. De informatieavond is goed bezocht door omwonenden en de reacties waren unaniem positief.

Op basis van deze reacties is besloten het plan direct als ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

7.1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken heeft met ingang van 7 maart 2013 tot en met 17 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging is een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze naar voren brengen. Tegen het voorliggend bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1:
VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE NOORD-BRABANT

Gemeente Zundert

Reg nr: 2012/16959
Behandelaar: projecten

Ingekomen: 06 NOV. 2012

Class code: -1.731.21
CC :

Aantekening:

Het college van burgemeester en
wethouders van Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



VERZONDEN 05 NOV 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Kerkakkerstraat 10
(te Rijsbergen)'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op
het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kerkakkerstraat 10 (te Rijsbergen)'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de
provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.
Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van
opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

5 november 2012

Ons kenmerk

C2098929/3299217

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



BIJLAGE 2:
VOOROVERLEGREACTIE BRANDWEER MIDDEN- EN WEST BRABANT

BRANDWEER



Gemeente Zundert

Reg nr: 2012/17060
Behandelaar: Projecten

Gemeente Zundert

Afdeling Beheer Openbare Ruimte

Cluster vergunningverlening

De heer T. van Oosterhout

Postbus 10001

4880 GA Zundert

Ingekomen: - 7 NOV. 2012
Class code: - 173121
CC

Aantekening:

Cluster Etten-Leur, Rucphen,
Zundert

Wipakker 8

Etten-Leur

Postbus 3208

5003 DE Tilburg

Telefoon (013) 532 63 26

info@brandweermwb.nl

www.brandweermwb.nl

Datum	7 november 2012	Behandeld door	Gert Castelijin
Onze referentie	U12.004207	Doorkiesnummer	(076) 5024093
Uw referentie		E-mail	gert.castelijin@brandweermwb.nl
Uw aanvraag van	1 november 2012	Onderwerp	Brandveiligheidsadvies concept ontwerpbestemmingsplan Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 1 november 2012 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van het concept ontwerpbestemmingsplan Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen. Uw verzoek is door ons beoordeeld op brandveiligheid. In de bijlage treft u het brandweeradvies aan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Gert Castelijin, bereikbaar op bovenstaand doorkiesnummer.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
sectorhoofd Risicobeheersing,

Jack Suijkerbuijk

Bijlage: Brandveiligheidsadvies

Brandveiligheidsadvies

Ten behoeve van de inhoudelijke toetsing is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Plankaart (verbeelding) bestemmingsplan Kerkakkerstraat; kenmerk 20120201 d.d. 17-10-2012;
- Regels en toelichting Kerkakkerstraat 10 en
- Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid uitgegeven door NVBR.

Externe veiligheid:

In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf externe veiligheid opgenomen. Gezien het ontbreken van risicobronnen in de nabijheid van het project zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk vanuit externe veiligheid.

Bereikbaarheid:

De locatie is vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Er zijn geen nadere maatregelen, tot aan het plangebied, ten behoeve van de bereikbaarheid noodzakelijk.

Bluswatervoorziening:

Het plangebied dient te worden voorzien van primaire bluswatervoorziening¹. De primaire bluswater-voorziening dient aan onderstaande eisen te voldoen:

- o Na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren.
- o Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.
- o Brandkranen dienen op een onderlinge afstand van maximaal 80 meter te worden geprojecteerd.

Ter hoogte van de Kerkakkerstraat nummer 8 & 14 zijn ondergrondse brandkranen aanwezig. Gezien de afstand tot aan het plangebied en de capaciteit van de ondergrondse brandkranen wordt voldaan aan bovenstaande opsomming. Er zijn geen nadere maatregelen ten behoeve van de bluswatervoorziening noodzakelijk.

Opkomsttijd brandweer:

Globaal is de opkomsttijd te definiëren als de tijd tussen het moment dat een incident wordt gemeld bij de meldkamer en het moment dat de brandweer ter plaats is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument 'dekkingsplan' Brandweer Midden- en West-Brabant. In dit besluit/beleid is voor alle gebouwtypen bepaald wat de maximale opkomst mag bedragen. Bij deze ontwikkeling (woningbouw) dient de brandweer binnen 12 minuten ter plaatse te zijn. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de brandweerpost Rijsbergen kan gesteld worden dat de brandweer binnen de gestelde 12 minuten ter plaatse kan zijn. Er zijn geen nadere maatregelen ten behoeve van de opkomsttijd noodzakelijk.

¹ Bij bebouwingssoorten waarbij volgens de handleiding Brandweezorg en Technische hulpverlening voor de eerste inzet 1 tankautospuit wordt gehanteerd en waarbij de brandpreventieve voorzieningen blijvend zijn gegarandeerd, kan worden volstaan met een capaciteit van 30 m³ per uur.

BIJLAGE 3:
VOOROVERLEGREACTIE WATERSCHAP BRABANTSE DELTA

Ingekomen: 14 DEC. 2012

Glass code: -173121
CC :

Aantekening:

Gemeente Zundert
De heer T. van Oosterhout
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Uw brief van : 1 november 2012

Uw kenmerk :

Ons kenmerk :

Barcode :

Behandeld door : de heer G. Hendrickx

Doorkiesnummer : 076 564 15 42

Datum : 13 december 2012

Verzenddatum :

13 DEC. 2012



Onderwerp: wateradvies concept ontwerp bestemmingsplan Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen

Geachte heer Van Oosterhout,

Op 1 november 2012 heeft u concept ontwerp bestemmingsplan Kerkakkerstraat 10 te Rijsbergen toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept ontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept ontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer G. Hendrickx van het waterschap op telefoonnummer 076 564 15 42.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

