

Toelichting

Bestemmingsplan “Appartementen Minister Verschuurstraat”

Gemeente
Zundert



Colofon

Titel:	Toelichting bestemmingsplan "Appartementen Minister Verschuurstraat"
Opdrachtgever:	Thuisvester
Auteur(s):	F. Gevers
Versie:	vastgesteld
Kenmerk:	BPAMV/2023/Fgt/01
Datum:	mei 2023

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en planomschrijving	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend planologisch regime	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijk	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.1.3	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2	Provincie	11
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – Partiële herziening 2014	11
3.2.2	Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
3.2.3	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3	Gemeente	12
3.3.1	Structuurvisie Rijsbergen 2020	12
3.3.2	Woonvisie Zundert 2021-2025	12
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	13
4.1	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	13
4.2	Bedrijven en milieuzonering	13
4.3	Parkeren	15
4.4	Geluid	16
4.5	Geur	17
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Luchtkwaliteit	19
4.8	Bodem	19
4.9	Archeologie	19
4.10	Cultuurhistorie	20
4.11	Ecologie	20
4.11.1	Wettelijk kader	20
4.11.2	Doorwerking	21
4.12	Volksgesondheid	21
4.13	Water	22



4.14	Bezonning	24
4.15	Kabels en leidingen	24
5	Juridische planbeschrijving.....	25
5.1	Verantwoording planvorm	25
5.2	Algemene toelichting verbeelding	25
5.3	Algemene toelichting regels	25
5.4	Toelichting bestemmingen	25
6	Uitvoerbaarheid en procedure	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3	Procedure	27
7	Conclusie.....	28



Opbouw

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en aanduidingen weergegeven. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en planomschrijving

Aan de Minister Verschuurstraat 3 - 5 in Rijsbergen, gemeente Zundert is woningcorporatie Thuisvester voornemens om een kleinschalig appartementencomplex met bijbehorende parkeerplaatsen te realiseren. Het complex zal bestaan uit drie bouwlagen, met op de begane grond en eerste verdieping vier appartementen en op de tweede verdieping nog twee appartementen; in totaal worden dus tien appartementen gerealiseerd. Het voornemen is om deze woningen te realiseren in de sociale huursector, met als specifieke doelgroep senioren. In de bestaande situatie is op deze locatie verouderde bebouwing aanwezig welke dient te worden gesloopt. De planlocatie heeft een maatschappelijke enkelbestemming en ook het bouwvlak en de maatvoeringsvoorschriften staan het beoogde appartementencomplex niet toe. Om de verouderde bebouwing te kunnen vervangen door de beschreven nieuwbouw, is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig. Door middel van een bestemmingsplanprocedure wordt beoogd het onderhavige initiatief ruimtelijk-juridisch mogelijk te maken. Een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt doorlopen volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

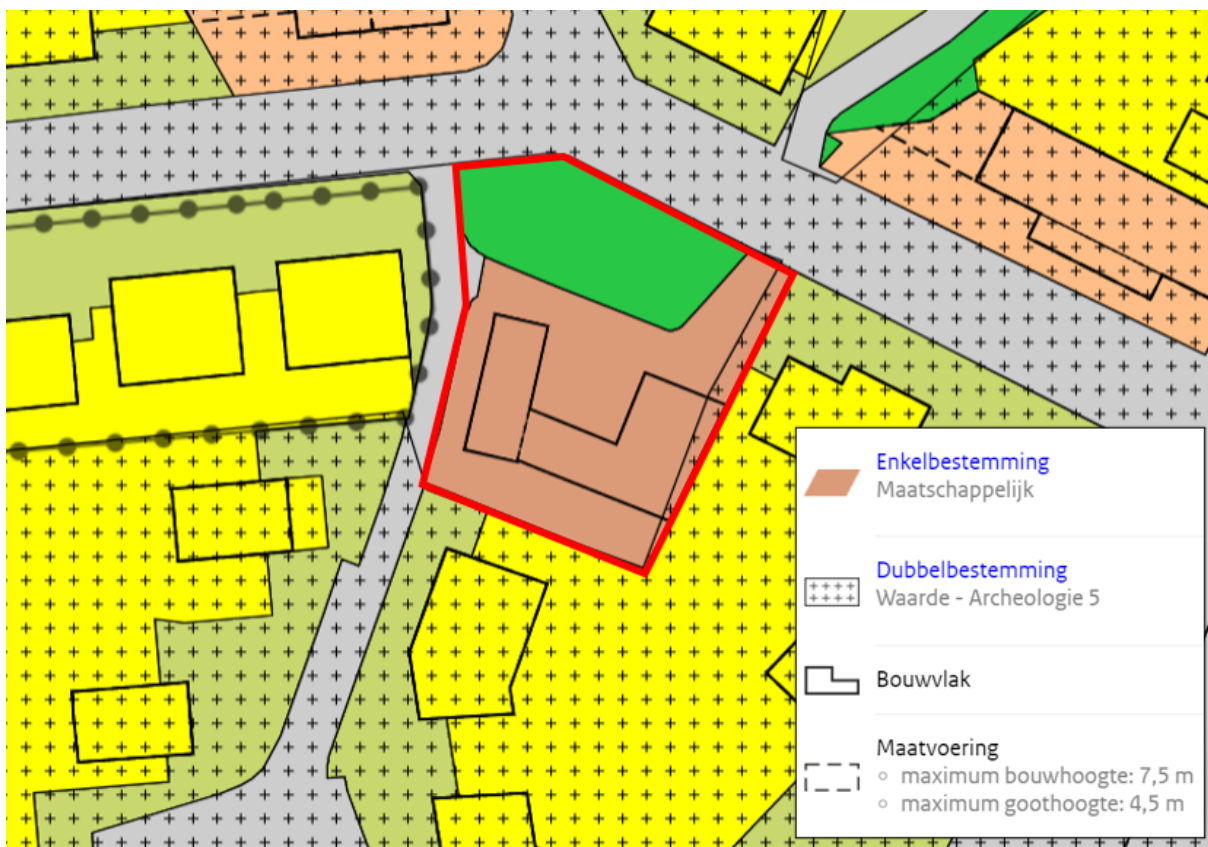
De planlocatie heeft een oppervlakte van 1.145 m² en ligt in het zuidelijke deel van Rijsbergen, gemeente Zundert. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Rijsbergen, sectie H perceelnummer 1822.



figuur 1. Luchtfoto, planlocatie rood omkaderd.

1.3 Vigerend planologisch regime

In het plangebied vigeert "Bestemmingsplan Centrumgebied Rijsbergen", door de gemeente vastgesteld op 13 december 2012. In dit plan is op de planlocatie sprake van enkelbestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen' en gedeeltelijk van dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Er zijn twee bouwvlakken aanwezig met bijbehorende maatvoeringsaanduidingen, één voor een maximum goothoogte van 6 meter en maximum bouwhoogte van 9 meter en één met een maximum goothoogte van 4,5 meter en maximum bouwhoogte van 7,5 meter. Naast "Bestemmingsplan Centrumgebied Rijsbergen" zijn ook "Paraplubestemmingsplan woningaantallen komplannen" en "Paraplubestemmingsplan huisvesting arbeidsmigranten" van toepassing.



figuur 2. Uitsnede verbeelding "Bestemmingsplan Centrumgebied Rijsbergen", planlocatie rood omkaderd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het plan nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, luchtkwaliteit, bodem, et cetera. Vervolgens komen in het vijfde hoofdstuk de juridische planbeschrijving aan bod, gevolgd door de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te volgen procedure in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.



2 Planbeschrijving

In de bestaande situatie is op het perceel bebouwing aanwezig die ten dienste heeft gestaan van gezondheidszorg (Wit Gele Kruis Rijnsbergen). De gezondheidszorgpraktijk is al enkele jaren niet meer in het gebouw aanwezig, sindsdien is de bebouwing gebruikt voor bewoning (anti kraak). Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is een tuin aanwezig en op het perceel is voldoende parkeergelegenheid. De bebouwing is niet meer toekomstbestendig en vanwege de gunstige ligging voor bewoning en de grote behoefte naar betaalbare woningen is woningcorporatie Thuisvester voornemens om deze locatie te herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er zal een nieuw gebouw worden gerealiseerd met daarin 10 sociale huurappartementen. Ten opzichte van het bestaand gebouw zal de nieuwe bebouwing noordelijker worden geplaatst. Hierdoor ontstaat ruimte aan de achterzijde om daar bergingen en parkeerplaatsen te realiseren.



figuur 3. Ontwerptekening bovenaanzicht van de planlocatie in beoogde situatie.

De tien bestaande haakspaarplaatsen aan de Bungalowpark blijven behouden. Daar tegenover worden twee parkeervakken toegevoegd met nog vier reserveparkeerplaatsen. Achter het appartementencomplex worden acht parkeerplaatsen gerealiseerd. In de zuidoostelijke hoek van de planlocatie komen tien bergingen, onder andere als fietsenstalling voor de bewoners. Deze bergingen krijgen een losse, autovrije ontsluiting om ontmoeting tussen fietsers en auto's binnen het plangebied zoveel mogelijk te voorkomen.

Op de begane grond en eerste verdieping worden vier appartementen gerealiseerd, op de tweede verdieping komen er twee. De appartementen hebben een oppervlakte variërend tussen de 69 m² en 72 m² GO en elk appartement wordt voorzien van een balkon. De inpandige galerijen staan met elkaar in verbinding door middel van een trap en een lift. In de navolgende figuren zijn enkele ontwerpen en impressies weergegeven van de planlocatie in de beoogde situatie.



figuur 4. Aanzicht uit noordwestelijke richting.



figuur 5. Aanzicht uit zuidoostelijke richting.



figuur 6. Aanzicht uit noordoostelijke richting.



3 Beleidskader

Gemeente Zundert heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling dient daarnaast ook te passen binnen het gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarna wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.1 Rijk

3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een beleidsdocument dat de ambitie weergeeft voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald naar doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Met de SVIR geeft het Rijk meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder rijksdoelen en eenvoudigere regelgeving.

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen elementen die voorkomen in de omschreven rijksbelangen. Derhalve vormt de SVIR geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd. Deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Derhalve is de laddertoets voor het onderhavige plan niet nodig.

3.1.3 BESLUIT EN MINISTERIËLE REGELING ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) borgen de nationale belangen uit de SVIR door de doorvertaling in juridische kaders. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau. Blijkens de kaarten van het Rarro is de projectlocatie niet gelegen binnen een relevante ruimtereservering op rijksniveau. De locatie is enkel gelegen binnen radarverstoringgebieden van enkele radarstations, waardoor maximale bouwhoogtes van 90 en 113 meter t.o.v. NAP gelden. In onderhavige situatie komen de genoemde hoogtes met zekerheid niet in het geding. Het Barro en het Rarro vormen geen belemmering voor dit initiatief.



3.2 Provincie

3.2.1 STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING 2010 – PARTIËLE HERZIENING 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, vastgesteld op 1 oktober 2010. De partiële herziening is op 7 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (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 geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO 2014 is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

De planlocatie is in de structurenkaart gelegen in 'Kernen in het landelijk gebied'. Het perceel ligt binnen de kom van Rijsbergen; de SVRO 2014 vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

3.2.2 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Om straks als de Omgevingswet in werking treedt (volgens planning in 2022) echt klaar te zijn, wordt er eerst een interim omgevingsverordening gemaakt. Elk van de vijf hoofdopgaven van de Brabantse Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen, waarbij per punt is aangegeven hoe het initiatief hieraan voldoet:

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden.
Er wordt geen nieuwe claim op de ruimte gedaan omdat bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe.
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.
In de omgeving van het plan is voldoende sprake van voorzieningen en groen. Deze liggen op loopafstand.
- De provincie zet in op het vergroten van nabijheid als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.
Voorzieningen en recreatie zijn te voet en per fiets te bereiken.



3.2.3 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting zal de Omgevingswet in 2022 in werking treden. Uit de kaarten behorend bij de Interim Omgevingsverordening volgt dat de planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van een landelijke kern. Er worden geen additionele regels gesteld aan de onderhavige ontwikkeling.

3.3 Gemeente

3.3.1 STRUCTUURVISIE RIJSBERGEN 2020

De structuurvisie Rijsbergen 2020 is op in december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Rijsbergen is één van de 5 kernen in de gemeente Zundert en is na Zundert de tweede grootste kern van de gemeente. Door ontwikkelingen in bijvoorbeeld de maatschappij, techniek, werkgelegenheid en bevolkingssamenstelling veranderen de gemeente Zundert en ook Rijsbergen voortdurend. Daarom is de Structuurvisie Rijsbergen 2020 opgesteld als kaderstellende visie met een doorkijk naar 2030. De gemeente kan hiermee optreden als regisseur en toetser van initiatieven.

De planlocatie is in de plankaart van de structuurvisie gelegen in het woongebied nabij de zuidelijke entree van het dorp. Voor het thema wonen is één van de punten dat appartementen moeten passen bij de schaal en het karakter van de omgeving. Verder moet ruimte worden geboden aan 25% groei van de doelgroep 65+ in de kern Rijsbergen vanwege de vergrijzing. De onderhavige appartementen worden met name voor deze doelgroep gerealiseerd. De herontwikkeling van de locatie aan de Minister Verschuurstraat 3 -5 past binnen de Structuurvisie Rijsbergen 2020.

3.3.2 WOONVISIE ZUNDERT 2021-2025

Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Zundert is een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad van belang. De nieuwe Woonvisie voor Zundert is in lijn met het politiek akkoord, dat er op is gericht te kunnen voorzien in de woningbehoefte van Zundertenaren in elke kern. Voldoende betaalbaar aanbod (voor starters), doorstromingsmogelijkheden voor ouderen, middenhuur, levensloopgeschiktheid en verduurzaming zijn kernthema's. Als trends die zich voordoen op Zunderts woonmarkt wordt onder andere genoemd dat sprake is van dubbele vergrijzing en tegelijkertijd nog een toename van het aantal huishoudens in Zundert. Ook is aandacht nodig voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, met name voor starters (maar ook verderop in de keten). Woningcorporaties hebben een belangrijke taak met betrekking tot de sociale huurwoningvoorraad en richten zich steeds meer op hun kerntaken. Verhogen van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad is in principe een particuliere aangelegenheid, al speelt hier heel duidelijk een algemeen belang.

Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen die nog zeker tien jaar groeit. Daarnaast draagt deze groei ook bij aan de vitaliteit van de kernen en voor het behoud van het voorzieningenniveau. De geografische ligging van Zundert biedt zowel een dorps als landelijk woonmilieu. Deze unieke kwaliteit behouden en waar mogelijk versterken is belangrijk. Zowel in het hart als aan de randen van dorpen willen moeten hier mogelijkheden voor geboden worden. Belangrijk daarbij is dat er divers gebouwd wordt: voor jong en oud, ook in het goedkope segment. Er wordt geconcludeerd dat het onderhavige initiatief invulling geeft aan diverse aandachtspunten en voornemens die zijn beschreven in de Woonvisie Zundert 2021 – 2025.



4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit, zoals bij een herziening van een bestemmingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen deze relevante feiten te worden neergelegd in een toelichting op een bestemmingsplan. Ten behoeve van het onderhavige planvoornemen zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Een activiteit in kolom 1 van onderdeel D nummer 11.2 betreft: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

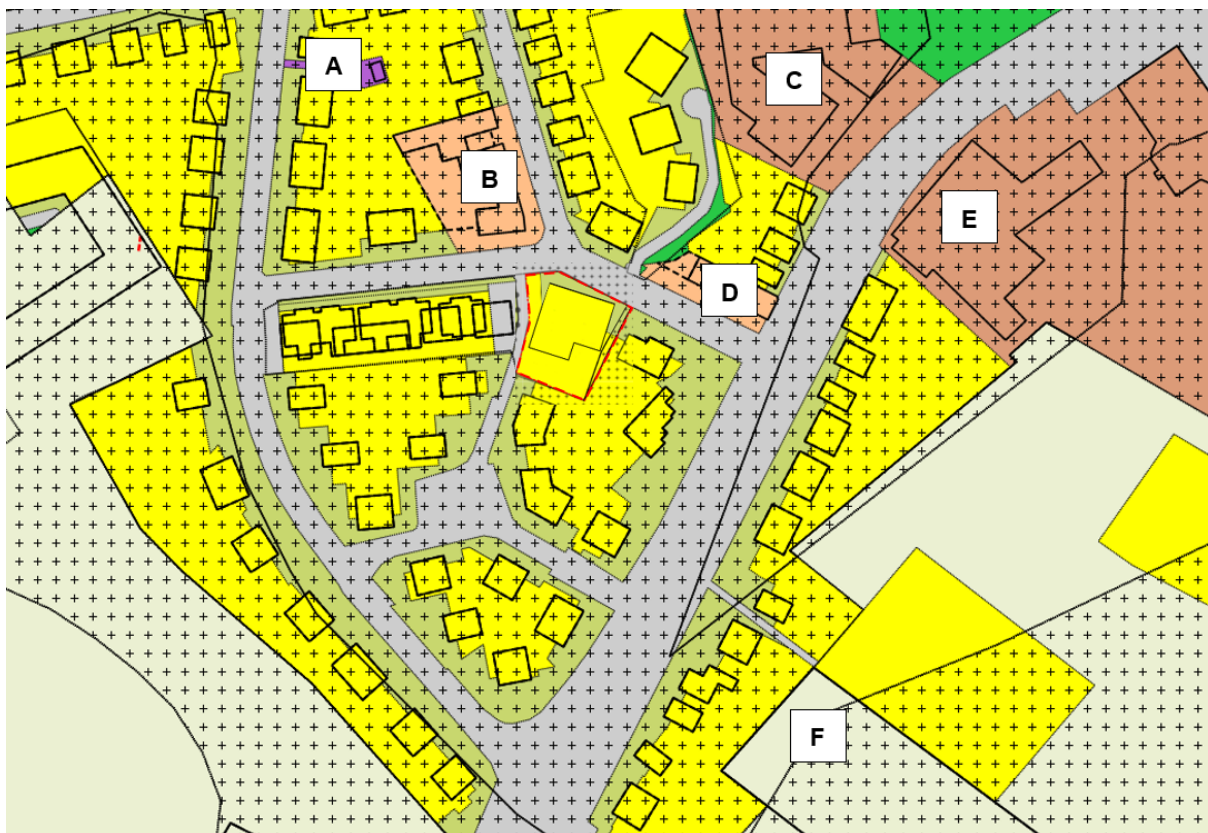
Op de planlocatie is sprake van bestaande bebouwing en het ruimtebeslag van de nieuwe bebouwing is beperkt. Ook al zou sprake zijn van een toename van de bebouwingsmogelijkheden, dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject laat ruimte voor interpretatie, waarbij onder meer aspecten als de aard, de omvang en de omgeving van de voorziene ontwikkeling een rol speelt. Blijkens jurisprudentie (Rechtbank Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2021:4488) wordt de realisatie van 14 appartementen in een bestaand hotel niet als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. gezien. De voorziene ontwikkeling betreft het realiseren van 10 appartementen, waardoor wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) is niet nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het



milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is. In figuur 7 is een afdruk weergegeven van de omgeving van de planlocatie, waarin nabij gelegen functies zijn geletterd die vanuit milieuzonering mogelijk relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.



figuur 7. Planlocatie met nabij gelegen functies.

De nabij gelegen functies hebben milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden. Op de locaties van de nabij gelegen functies zijn planologisch mogelijk hogere milieucategorieën toegestaan dan de milieucategorieën die horen bij de aanwezige functies. Om de maximale planologische invulling van locaties te kunnen beoordelen, zijn de maximale milieucategorieën en richtafstanden van deze locaties toegepast ten opzichte van de planlocatie in de navolgende tabel. Als een inrichting op een kleinere afstand van de nieuwe gevoelige bestemming is gelegen dan de VNG richtafstand, is mogelijk nader milieuonderzoek nodig (bijvoorbeeld naar geluid of geur). De afstand tussen de planlocatie en de inrichtingen is gemeten van bouwvlak tot bouwvlak.

tabel 1. Nabij gelegen functies met bijbehorende milieucategorieën en richtafstanden.

Locatie	Functie	Milieucategorie	VNG richtafstand	Afstand tot planlocatie
A	Nutsvoorziening	-	n.v.t.	100 m
B	Detailhandel	1	10 m	25 m
C	Maatschappelijk	3.1	50 m	85 m
D	Horeca (t/m horeca 4)	2	30 m	32 m
E	Maatschappelijk	3.1	50 m	105 m
F	Agrarisch (bomenteelt)	2	30 m	130 m

De afstanden tot nabij gelegen functies zijn groter dan de VNG richtafstanden die behoren bij de maximaal toegestane milieucategorie blijkens het vigerende bestemmingsplan. Op gronden die zijn aangewezen voor maatschappelijke functies zijn tevens voorzieningen ten behoeve van sport toegestaan, waardoor op deze locaties o.a. een sporthal of een overdekt zwembad wordt toegestaan. Hoewel de aanwezige basisschool en bibliotheek op locatie C en E niet behoren tot milieucategorie 3.1, is daar bij de onderhavige toetsing van de milieuzonering wel vanuit gegaan. De afstanden voldoen aan een worst case-benadering van de milieuzonering. De planlocatie is



niet gelegen in de milieuzone van nabij gelegen functies, waardoor geen nader onderzoek behoeft te worden uitgevoerd naar mogelijke milieuhinder op de planlocatie afkomstig van nabij gelegen functies. Er wordt geconcludeerd dat milieuzonering geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.3 Parkeren

De gemeente Zundert heeft in 2020 de Nota Parkeernormen vastgesteld zodat een uniform toetsingskader voor het beoordelen van parkeervraagstukken en een betere aansluiting op ontwikkelingen op het gebied van duurzame mobiliteit kan worden toegepast. Gemeente Zundert beoordeelt de parkeeroplossing van ruimtelijke initiatieven op basis van CROW- publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In de Nota Parkeernormen worden de gemaakte keuzes toegelicht en wordt gemotiveerd hoe de CROW-richtlijnen voor de gemeente Zundert worden geïnterpreteerd. Om de parkeerkencijfers eenduidig toe te passen, maar ook om duidelijkheid over het parkeren in de gemeente te verschaffen naar adviesbureaus, projectontwikkelaars, woningbouwverenigingen, makelaars etc., is het noodzakelijk om de parkeernormen voor de gemeente formeel vast te stellen. De Nota Parkeernormen geldt als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met als doel het voorkomen van parkeerproblemen in de openbare ruimte als gevolg van deze ontwikkelingen.

De planlocatie ligt buiten het centrumgebied van Rijsbergen waardoor de norm behorend bij 'rest bebouwde kom' dient te worden toegepast. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebaseerd op de gemeentelijke norm waarbij ook ruimte wordt gereserveerd voor groen. Bij een toekomstig parkeertekort kan het groen omgezet worden naar parkeerplaatsen. Door de gereserveerde ruimte om te zetten naar parkeerplaatsen wordt voldaan aan de maximale parkeernorm. Een huurhuis dat behoort tot de sociale sector heeft volgens de Nota Parkeernormen een parkeernorm van 1,4 en een maximale parkeernorm van 1,8. Omdat het voorliggende bestemmingsplan de ontwikkeling van tien sociale huurwoningen mogelijk maakt, is de parkeeropgave als gevolg van deze ontwikkeling 14 parkeerplaatsen, waarbij dit aantal in de toekomst kan worden uitgebreid naar 18 parkeerplaatsen.

Tussen de planlocatie en de woning aan de Prins Bernhardstraat 1 zijn tien openbare parkeerplaatsen aanwezig. In de bestaande situatie worden deze zowel door huidige bewoners van de planlocatie gebruikt als door bewoners en bezoekers in de omgeving. In de parkeerberekening voor het onderhavige plan worden vier van deze bestaande tien parkeerplaatsen meegenomen om bij te dragen in de parkeeropgave van het voorliggende plan; de overige zes parkeerplaatsen blijven (theoretisch) vrij voor overige bewoners of bezoekers in de omgeving. Aan de achterzijde van het appartementencomplex worden op eigen terrein acht parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de westelijke zijde van de planlocatie worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd met daarnaast nog vier reserve parkeerplaatsen. Deze reserveparkeerplaatsen worden ingericht met groen en kunnen in de toekomst worden (half)verhard ten behoeve van extra parkeerplaatsen mocht dit nodig blijken. Vanwege de beoogde doelgroep (senioren) is de verwachting dat het totaal aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd eerder een overschatting van de parkeerbehoefte zal blijken dan een onderschatting. In figuur 8 is het ontwerp van de planlocatie weergegeven met de beoogde parkeerplaatsen.



figuur 8. Overzichtstekening planlocatie met beoogde (reserve)parkeerplaatsen.

4.4 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Op de projectlocatie zullen mensen wonen waardoor het geluidsgevoelige functies betreffen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder. Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Antwerpseweg. De geluidbelasting die door de genoemde weg wordt veroorzaakt ter plaatse van de gevels van de beoogde appartementen dient door middel van berekeningen te worden vastgesteld. De berekende geluidbelastingen worden getoetst aan de grenswaarden verbonden aan de Wet geluidhinder. Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder en of zo nodig hogere waarden moeten worden aangevraagd. Daarnaast is het bouwplan op korte afstand van een aantal 30 km/uur wegen (Minister Verschuurstraat, Prins Bernhardstraat, het Bungalowpark en de Koningin Julianastraat) gelegen, welke geen geluidzone hebben conform de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van deze 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt. Het rapport waarin de modellen, berekeningen en resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen is in de bijlage van de voorliggende toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting van het verkeer op de Antwerpseweg in de plansituatie (planjaar 2031) maximaal 44 dB zal zijn. Daarmee wordt voldaan aan de norm; de geldende voorkeurgrenswaarde. Ten gevolge van de 30 km/uur-wegen wordt voldaan aan de grenswaarde van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. De maximale totale geluidsbelasting van het wegverkeer (ongecorrigeerd) is 50 dB. De geluidsbelasting van wegverkeer ter plaatse van de nieuwbouw van het plan voldoet aan de wettelijke norm en aan de voorwaarden van goede ruimtelijke ordening. Het onderzoeken c.q. treffen van geluidsbeperkende maatregelen is voor het plan daarom niet nodig. Vanuit het oogpunt van geluid kunnen de nieuwe appartementen volgens plan worden gerealiseerd.



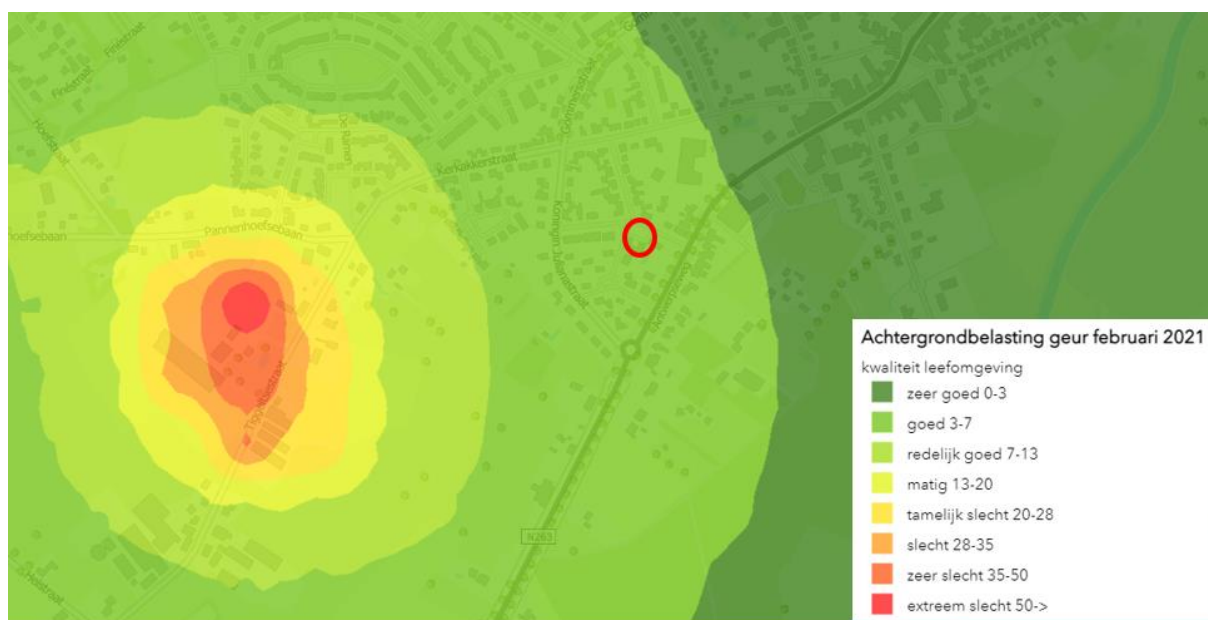
4.5 Geur

Wetten met betrekking tot geurhinder hebben het doel om mens en milieu tegen negatieve effecten van geurbelasting te beschermen. Tevens dient voorkomen te worden dat de vestiging van een nieuwe functie invloed heeft op de mogelijkheden van bestaande functies en bedrijven, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd mag het bevoegd gezag niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

Alle uitstoot van geur van alle veehouderijen bij elkaar opgeteld heeft een opgeteld effect (cumulatie), dit wordt de achtergrondbelasting genoemd. Voor de achtergrondbelasting zijn normen opgesteld die gekoppeld zijn aan een beleving van de kwaliteit van de leefomgeving.

Doorwerking

Ten zuidwesten van de planlocatie zijn veehouderijen gelegen (vleesvee, melkrundvee en vleesvarkens aan de Tiggeltsestraat 6, 9 en Heistraat 7 en 7A). Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot geur op de planlocatie te onderzoeken is de gecumuleerde geurbelasting (achtergrondbelasting) op de planlocatie beoordeeld. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft een kaart gepubliceerd met de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (ouE/m^3). Een afdruk van deze kaart in de omgeving van de planlocatie is weergegeven in figuur 9. De planlocatie is rood omcirkeld.



figuur 9. Afdruk kaart 'Achtergrondbelasting geur', Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Uit de kaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat op de planlocatie sprake is van een goede kwaliteit van de leefomgeving op het gebied van geur. Het aspect geur vorm derhalve geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het



Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Doorwerking

Om te inventariseren of er risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen aanwezig zijn in de nabijheid van de planlocatie is de risicokaart geraadpleegd. In de omgeving van de planlocatie zijn geen risicovolle activiteiten, inrichtingen of wegen aanwezig. Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's binnen de invloedzone van 4 kilometer van de A16, volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet daarom worden ingegaan op de bestrijdbaarheid van rampen en de zelfredzaamheid van personen. Daarnaast ligt de planlocatie binnen 200 meter van de N263 waardoor tevens toetsing aan artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient plaats te vinden.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft de Standaard verantwoording groepsrisico voor de gemeente Zundert opgesteld, deze is in de bijlagen van de voorliggende toelichting gevoegd. In de standaard verantwoording worden binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd. Voor het groepsrisico moet worden beschouwd welke populatie wordt getroffen door een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen. De gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan voor het groepsrisico zijn bekend en vormen samen met de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid van personen de basis voor de verantwoording van het groepsrisico.

De omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door een laag groepsrisico. In vergelijking met de bestaande situatie (bewoning van een voormalige gezondheidszorgpraktijk) is het niet de verwachting dat het aantal personen in het plangebied toeneemt door de voorgenomen ontwikkeling. Het groepsrisico zal daarom niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Het bepalende scenario in het geval van een calamiteit is de ontploffing van een LPG-tankauto. Wanneer een dergelijk incident zich voordoet, kent het plangebied voldoende vluchtmogelijkheden. Zo is het plangebied onder andere te ontvluchten via de Prins Bernhardstraat richting de Koningin Julianastraat en de Kerkakkerstraat.

De planlocatie en de omgeving daarvan bestaan overwegend uit lage bebouwing. Er is in de omgeving van de planlocatie geen sprake van hoogbouw. Op basis van de kengetallen in de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART), uitgegeven door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, wordt geconcludeerd dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Op de planlocatie zelf worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.

Conform artikel 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt verwezen naar het standaard advies en de standaard verantwoording. Op basis van artikel 8 lid 2 Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording.

Er kan voldaan worden aan de vuistregels, er is geen nadere berekening nodig. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.



4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen de gevaren als gevolg van luchtvervuiling. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen. Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van meer dan $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Om de bestaande luchtkwaliteit op de planlocatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse.

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$. Uit de GCN-kaarten blijkt dat er in 2020 in de directe omgeving rondom de planlocatie sprake was van een achtergrondconcentratie van $14,95 \mu g/m^3$ voor PM_{10} . Wat betreft NO_2 geldt voor het jaargemiddelde eveneens een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 is op de planlocatie sprake van een concentratie van $12,39 \mu g/m^3$. Voor de fijnere fractie van fijn stof ($PM_{2,5}$) geldt een grenswaarde van $25 \mu g/m^3$. Op de planlocatie is sprake van een concentratiewaarde tussen de 8 en $10 \mu g/m^3$ $PM_{2,5}$. De jaargemiddelde concentraties PM_{10} , NO_2 en $PM_{2,5}$ op de planlocatie liggen onder de grenswaarden die door het RIVM worden gesteld. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit op de planlocatie aanvaardbaar is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. De bestaande bodemkwaliteit in de voorgaande situatie was nog onbekend. Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen, te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging en een indicatieve uitspraak over het asbestgehalte in de bodem te kunnen doen is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage van de voorliggende toelichting. In het verkennend bodem- en asbestonderzoek zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen aangetoond met cadmium en kwik. De ondergrond bleek niet verontreinigd. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond met zink, cadmium en barium. De aangetoonde verontreinigingen in het grondwater zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetoonde verontreinigingen in de grond zijn niet in overeenstemming met de hypothese. Formeel gezien dient deze derhalve te worden verworpen. De aangetroffen gehalten zijn dermate laag dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Archeologie

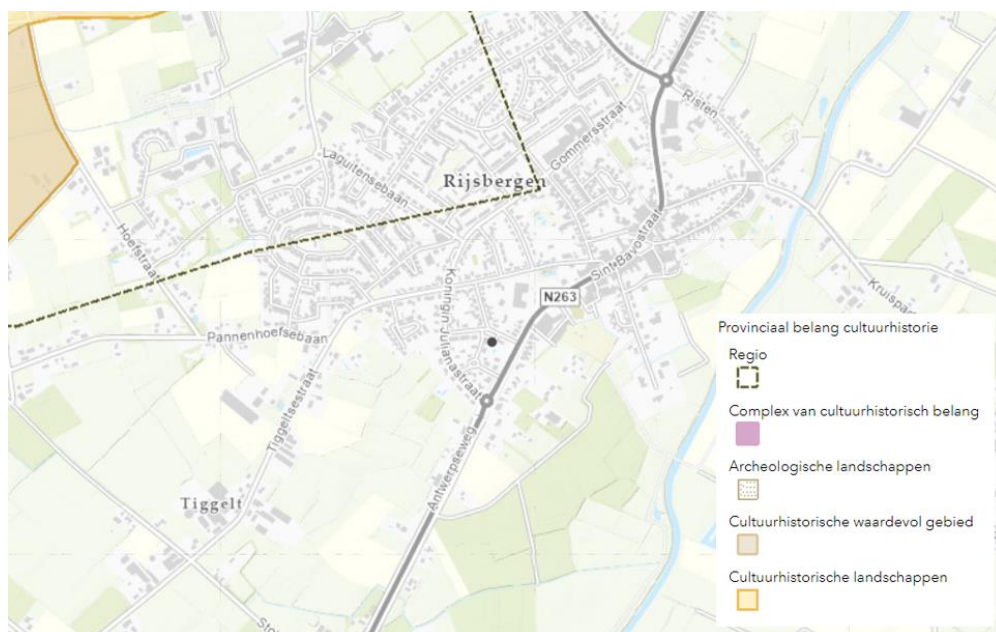
De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven. De gemeente Zundert heeft haar archeologische beleid vastgelegd in de archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten verplicht om archeologie te verankeren in het bestemmingsplan. In het vigerende "Bestemmingsplan Centrumgebied Rijsbergen" zijn dubbelbestemmingen opgenomen die ontwikkelaars verplichten archeologisch onderzoek uit te (laten) voeren. Hierdoor zijn zij op de hoogte van mogelijk aanwezige archeologische



waarden voordat zij bodemingrepen uitvoeren. Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is aanwezig in het plangebied, maar slechts in de vorm van een smalle strook aan de rand van het plangebied waar geen bouwvlak aanwezig is. Deze dubbelbestemming heeft dus geen relevantie voor de realisatie van het beoogde appartementencomplex. Er is dus geen relevante archeologische verwachtingswaarde in het plangebied waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is. De beoogde ingrepen zullen geen archeologische waarden aantasten.

4.10 Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart is opgesteld door provincie Noord-Brabant en brengt in beeld welk erfgoed van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang. Het doel van deze kaart is het inzichtelijk maken van cultuurhistorische vlakken, cultuurhistorische landschappen, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. In figuur 10 wordt een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven. Uit de kaart blijkt dat de planlocatie niet in een landschap van cultuurhistorisch belang is gelegen. Het initiatief heeft geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.



figuur 10. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart.

4.11 Ecologie

4.11.1 WETTELIJK KADER

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden regelt. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Soortenbescherming

Ten aanzien van flora- en faunabescherming zijn in de Wet natuurbescherming verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Ook verplicht de wet de burger zorgplicht te dragen over de flora en fauna. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied.

Gebiedsbescherming

De wet regelt ten aanzien van gebiedsbescherming de aanwijzing, het beheer en de bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Bij de invoering van deze wet



is ook de rolverdeling tussen het Rijk en de provincie veranderd. Bij inwerkingtreden van de Wet natuurbescherming hebben de provincies de bevoegdheid gekregen om te bepalen wat wel en niet mag wat betreft natuur. De voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is vervangen door het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en dit betreft het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebied. De provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van het natuurbeleid met betrekking tot NNN.

Bescherming houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daardoor is er geen sprake van bomen welke vallen onder de Beschermde houtopstanden uit de Wet natuurbescherming. Artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming is hierdoor niet van toepassing.

4.11.2 DOORWERKING

Soortenbescherming

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling dienen enkele bomen te worden gekapt en bestaande bebouwing te worden gesloopt. Het verontrusten van beschermde dier- en plantsoorten kan daardoor niet worden uitgesloten. Om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid beschermde soorten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport behorend bij deze quickscan is in de bijlage van deze toelichting gevoegd.

Op grond van de mogelijke effecten die op kunnen treden ten gevolge van de ingreep blijkt uit de uitgevoerde quickscan dat deze niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd. Het is wel noodzakelijk tijdig aanvullend onderzoek uit te voeren naar huismus en vleermuizen. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient daarnaast rekening gehouden te worden met het broedseizoenen en de algemene zorgplicht. Afhankelijk van de resultaten van het nader onderzoek naar broedvogels en vleermuizen kan het opstellen en uitvoeren van een mitigatieplan en een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn. Op het moment van schrijven van het voorliggende bestemmingsplan is het aanvullend onderzoek in uitvoering.

Gebiedsbescherming

Op een afstand van ca. 8,5 km noordoostelijk van de planlocatie ligt het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied 'Uilenhoutse Bos'. Gezien de afstand van de projectlocatie tot dit Natura 2000-gebied zijn directe effecten (oppervlakteverlies en versnippering) en externe effecten (verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trillingen, optische verstoringen of verstoringen door mechanische effecten) op voorhand uit te sluiten. Mogelijke verzuring en vermesting door stikstofdepositie uit de lucht vanuit het project is op voorhand niet uit te sluiten. Om inzichtelijk te maken of er sprake is van stikstofdepositie die mogelijk significante negatieve effecten kan veroorzaken, is middels de Aeries Calculator berekend welke stikstofdepositie er kan zijn. Deze berekening met onderbouwing is de bijlage van deze toelichting gevoegd. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie. De aanlegfase en gebruiksfase van de appartementen zullen dan ook niet leiden tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4.12 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's voor omwonenden van grootschalige veehouderijen zijn onderwerp van maatschappelijke discussies. Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan als gevolg van de exploitatie van een veehouderij, is dit een van de aspecten die in de voorbereiding op een ruimtelijke ontwikkeling in of nabij het buitengebied beschouwd dient te worden. Een verhoogd risico voor de volksgezondheid kan spelen bij de ontwikkeling of uitbreiding van een veehouderij, maar ook bij de realisatie van een nieuwe gevoelige bestemming. In die gevallen is de zogenaamde 'omgekeerde werking' aan de orde.

Geitenhouderijen

Het RIVM heeft onderzoek gedaan naar de gezondheid van omwonenden van veehouderijen. De conclusie van dit onderzoek luidt dat rond geitenhouderijen longontstekingen vaker voorkomen vergeleken met andere veehouderijen. In het onderzoek werd een verhoogde kans op een longontsteking van 29% gemeten voor mensen die rondom een geitenhouderij wonen tot een afstand van 1,5 tot 2 kilometer vergeleken met mensen zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning. De oorzaak van deze verhoogde kans is onbekend. Uit voorzorg is een bouwstop voor geitenhouderijen ingesteld. In de omgeving het plangebied bevinden zich binnen 2 kilometer geen geitenhouderijen.



Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

Middels de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' wordt een aanpak aangedragen hoe zorgvuldig en praktisch om te gaan met het aspect volksgezondheid bij de ontwikkeling van veehouderijen of het toepassen van de omgekeerde werking. De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de volksgezondheid beoordeelt, of dat een GGD-advies noodzakelijk wordt geacht. Het onderhavige initiatief voldoet aan de bepalingen die worden genoemd in de Wgv en de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen en de bepalingen uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant op het gebied van geur en fijnstof. In het stappenplan is een tabel weergegeven die minimale afstanden weergeeft van woon- en verblijfsruimten tot omliggende veehouderijen waarbinnen een GGD-advies nodig is. In de navolgende tabel zijn de minimale afstanden weergegeven in combinatie met de afstanden van de onderhavige planlocatie tot de dichtstbijgelegen geitenhouderij, pluimveebedrijf en overige veehouderij. Veehouderijen in de omgeving liggen op voldoende afstand van de planlocatie.

tabel 2. Afstandsnormen uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' in relatie tot de planlocatie.

	Norm	Afstand tot planlocatie (ca.)
Geitenhouderij	2 km	4 km
Pluimveebedrijf	1 km	1,9 km
Overige veehouderijen	250 m	560 meter

Er is geen sprake van locaties waar meerdere diersoorten gecombineerd worden gehouden, van mestbewerking als nevenactiviteit of van ongerustheid bij omwonenden over volksgezondheid. Door het bovengenoemde ontbreekt de noodzaak om de GGD om een advies te vragen.

Endotoxine

Uit verkennend onderzoek naar gezondheidseffecten bij omwonenden van veehouderijen is naar voren gekomen dat een te hoge blootstelling aan endotoxine negatieve gevolgen kan hebben voor de gezondheid van mensen. De Gezondheidsraad, een onafhankelijk wetenschappelijk adviesorgaan, heeft een advieswaarde voor de algemene bevolking afgeleid van 30 EU/m³ (endotoxinen units per kubieke meter lucht). In de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' is een beoordelingskader opgenomen. Hiermee kan aan de hand van fijnstof emissie worden geschat op welke afstand van een bedrijf de advieswaarde van 30 EU/m³ voor de concentratie endotoxine wordt overschreden. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die onder de invloedssfeer vallen van de endotoxine. Het planvoornemen is getoetst aan het Endotoxine toetsingskader 1.0; de advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt niet overschreden.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. In de omgeving van de planlocatie bevindt zich geen agrarisch bedrijf waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er is binnen een afstand van 50 meter geen spuitzone aanwezig. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor dit plan.

Voor het realiseren van woningen zijn de gezondheidsrisico's in de omgeving van het plangebied beschouwd. Als gevolg van de beschouwing wordt geconcludeerd dat er geen gezondheidsrisico's bestaan op de planlocatie. Ten behoeve van het planvoornemen is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.13 Water

Per 1 november 2003 is het wettelijk verplicht voor alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Deze toets heeft



zowel betrekking op grondwater als op oppervlaktewater. Er dient in beeld te worden gebracht wat de mogelijke gevolgen zijn van een ontwikkeling. Concreet betekent de invoering van de watertoets dat een toelichting een waterparagraaf dient te hebben. Hierin worden keuzes die betrekking hebben op waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) is vastgesteld op 18 december 2015. Het dient als structuurvisie voor onder andere het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het PMWP geeft de uitgangspunten aan voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten. Ook toetst de provincie aan de hand van dit plan of de plannen van de waterschappen in lijn zijn met het provinciale beleid.

Beleid waterschap

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben de keuren geüniformeerd in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB). Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die invloed hebben op de waterhuishouding en het waterbeheer. Regelgeving omtrent veranderende waterafvoer door verhard oppervlak, wateronttrekking en drainage worden hierin beschreven. Blijks de regels uit de geüniformeerde Keur hoeft geen infiltratievoorziening te worden gerealiseerd bij een ontwikkeling waar het verhard oppervlak minder dan 500 m² wordt vergroot.

Doorwerking

Het bestaande gebouw heeft een oppervlak van 283 m² en de aanwezige bestrating inclusief parkeervlakken heeft een oppervlakte van 311 m². In de bestaande situatie is dus 594 m² van de 1.145 m² (het totale perceeloppervlak) verhard. In de nieuwe situatie zal de gebouwoppervlakte inclusief bergingen en terrassen 478 m² bedragen. De toe te voegen rijstrook en paden op het perceel hebben een oppervlakte van 264 m², de parkeervakken een oppervlakte van 125 m². In totaal wordt in de nieuwe situatie 867 m² verhard. Dit betekent een toename van 273 m². Zoals reeds beschreven geldt vanuit de geüniformeerde Keur van de Brabantse waterschappen geen retentieverplichting voor de vergrotingen van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m². Ondanks dat de retentieverplichting dus voor het onderhavige initiatief niet van toepassing is, wordt voor de onderhavige (beperkte) toename van het verhard oppervlak alsnog een voorziening gerealiseerd waar 60 mm hemelwater per m² vergroting van het verhard oppervlak kan worden geborgen en kan infiltreren in de bodem.

Door de toename van het aantal vierkante meters verharding (273 m²) te vermenigvuldigen met de retentie-eis (60 mm), kan worden berekend wat de capaciteit van de hemelwaterberging moet zijn. Voor het onderhavige planvoornemen heeft de hemelwaterberging een capaciteit nodig van 16,4 m³. Door het groen in de 'voortuin' van het wooncomplex verlaagd aan te leggen, ontstaat een wadi waar het neergeslagen hemelwater kan infiltreren in de bodem. Het gedeelte waar deze wadi zal worden toegepast is in figuur 11 rood omkaderd.



figuur 11. Ontwerp planvoornemen, ruimte voor wadi rood omkaderd.



Voor de afstroming van hemelwater naar de wadi wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen achterwege gelaten zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen zouden zich kunnen ophopen in het water(bodem)systeem en zouden hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie hebben. Waterschap Brabantse Delta heeft de voorliggende waterparagraaf beoordeeld, de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen in het bestemmingsplan. Het waterschap heeft daarop een positief wateradvies gegeven.

4.14 Bezonning

Nieuwbouw kan de lichttoetreding in de omgeving beïnvloeden. Er dient te worden beoordeeld in hoeverre woningen door nieuwe bebouwing in de schaduw worden gezet. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd, de bijbehorende studie is in de bijlage van deze toelichting gevoegd. Uit de resultaten van de bezonningsstudie wordt geconcludeerd dat de schaduw vooral zal vallen op de openbare ruimte en dat die dus niet onevenredig toeneemt op omliggende percelen.

4.15 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere risicovolle stoffen dan aardgas en aardolieproducten.

Op de planlocatie en in de directe omgeving ervan zijn de bovengenoemde kabels en leidingen niet aanwezig. Het planvoornemen is aanvaardbaar vanuit het aspect kabels en leidingen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor één kadastraal perceel, een postzegelplan. Het perceel ligt in het “Bestemmingsplan Centrumgebied Rijsbergen”. Het voorliggende postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

5.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemming is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het één en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

5.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt onderdeel een korte toelichting gegeven:

Wonen en Waarde – Archeologie 5

In de regeling voor wonen en archeologie is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende “Bestemmingsplan Centrumgebied Rijsbergen”.



Algemene regels

In het hoofdstuk “Algemene regels” wordt in de artikelen ‘Antidubbeltelregel’ en ‘Algemene afwijkingsregels’ een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten. De ‘Antidubbeltelregel’ bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de ‘Algemene bouwregels’ worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel ‘Overgangsrecht’ worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de ‘Slotregel’ ten slotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.



6 Uitvoerbaarheid en procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Minister Verschuurstraat 3 en 5 te Rijsbergen betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Zundert. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. Voor het in procedure brengen van het plan is omgevingsdialoog opgezet waarvoor alle mogelijke belanghebbenden (buurtbewoners) zijn benaderd. Tijdens deze omgevingsdialoog is het planvoornemen uitgelegd en er was de gelegenheid om vragen te stellen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is en wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedures.

6.3 Procedure

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt vervolgens plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten.

Het voorliggende bestemmingsplan is als ontwerp ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na de behandeling van de ingebrachte zienswijzen heeft de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Nu het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7 Conclusie

Het onderhavige initiatief om op de planlocatie tien sociale huurwoningen te realiseren in de vorm van een kleinschalig appartementencomplex is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. De planlocatie wordt omringd door voornamelijk woningen wat de omgeving geschikt maakt voor bewoning; uit toetsing blijkt dan ook dat er wordt voldaan aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een uitbreiding van het aantal woningen in deze omvang doet hier geen afbreuk aan. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.