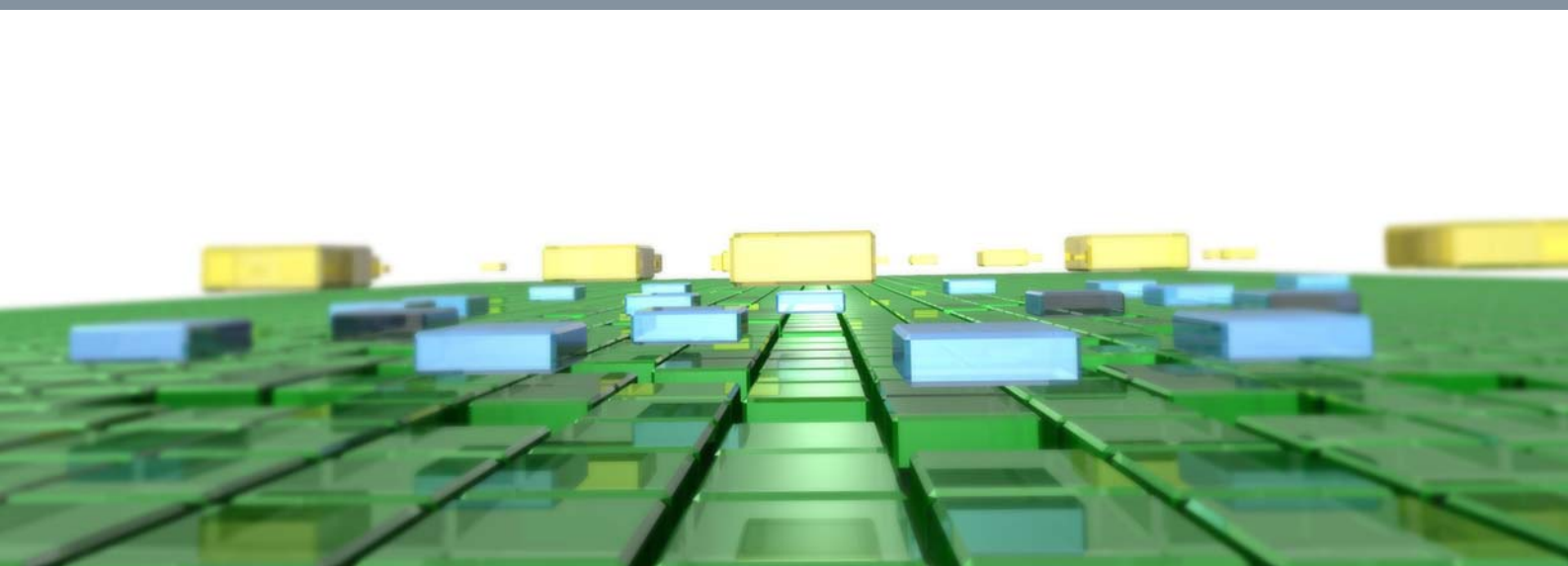


Bestemmingsplan  
Uitbreiding Conijnsberghe te Rijsbergen  
Gemeente Zundert  
Vaststelling





# Bestemmingsplan

## Uitbreiding Conijsberghe te Rijsbergen

### Gemeente Zundert

### Vaststelling

|                               |                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211X03207.049960_1                                                     |
| Datum:                        | September 2013                                                         |
| IMRO nr.                      | NL.IMRO.0879.BPuitbrconijnsbghe-VS01                                   |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Aannemersbedrijf Hanegraaf BV<br>De heer H. Hanegraaf                  |
| Projectteam BRO:              | Luke Vredeveld, Wim de Ruiter,<br>Ellen van den Oetelaar, Rob van Dijk |
| Concept:                      | februari 2009                                                          |
| Voorontwerp:                  | -                                                                      |
| Ontwerp:                      | maart 2013                                                             |
| Vaststelling:                 | 26 september 2013                                                      |
| Onherroepelijk:               |                                                                        |
| Bron foto kافت:               | Abstract 4                                                             |
| Beknopte inhoud:              | -                                                                      |

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



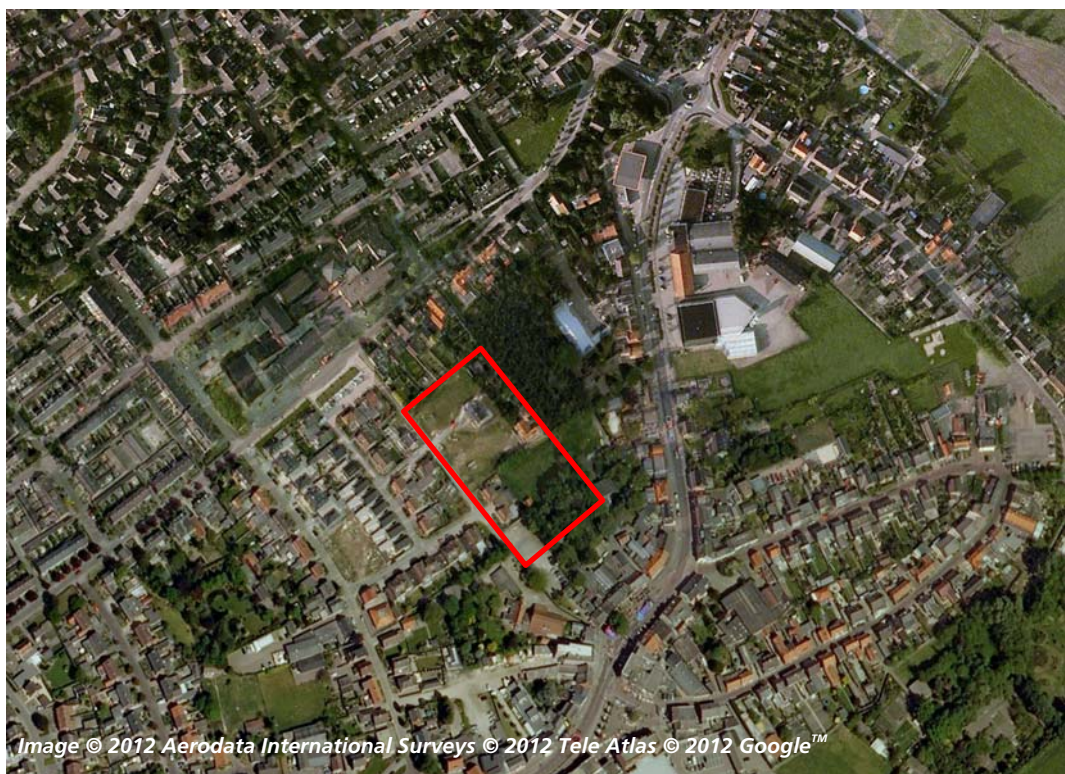
## Inhoudsopgave

pagina

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                              | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                   | 5         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied             | 5         |
| 1.3 Leeswijzer                                   | 5         |
| <br>                                             |           |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>                       | <b>7</b>  |
| 2.1 Algemeen                                     | 7         |
| 2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied     | 7         |
| 2.3 Vigerende regeling                           | 7         |
| <br>                                             |           |
| <b>3. BELEIDSKADERS</b>                          | <b>9</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid                                  | 9         |
| 3.2 Provinciaal beleid                           | 11        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                          | 13        |
| <br>                                             |           |
| <b>4. PLANUITGANGSPUNTEN</b>                     | <b>19</b> |
| 4.1 Inleiding                                    | 19        |
| 4.2 Milieu                                       | 19        |
| 4.2.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling               | 19        |
| 4.2.2 Geluid                                     | 21        |
| 4.2.3 Bedrijven en milieuzonering                | 21        |
| 4.2.4 Bodem                                      | 25        |
| 4.2.5 Flora en fauna                             | 27        |
| 4.2.6 Luchtkwaliteit                             | 28        |
| 4.2.7 Externe veiligheid                         | 29        |
| 4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden | 32        |
| 4.4 Watertoets                                   | 34        |
| 4.5 Verkeer en parkeren                          | 38        |



|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| <b>5. PLANBESCHRIJVING</b>             | <b>39</b>     |
| 5.1 Stedenbouwkundig ontwerp           | 39            |
| 5.2 Juridisch-planologisch opzet       | 39            |
| 5.3 Indeling van de regels             | 41            |
| 5.3.1 Inleidende regels                | 41            |
| 5.3.2 Bestemmingsregels                | 42            |
| 5.3.3 Algemene regels                  | 44            |
| 5.3.4 Overgangs- en slotregels         | 45            |
| <br><b>6. UITVOERBAARHEID</b>          | <br><b>47</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid        | 47            |
| 6.2 Grondexploitatie                   | 47            |
| 6.3 Overleg en inspraak                | 48            |
| 6.3.1 Inspraak                         | 48            |
| 6.3.2 Overleg                          | 48            |
| 6.3.3 Vaststelling                     | 48            |
| <br><b>SEPARATE BIJLAGEN:</b>          |               |
| Bijlage 1: Akoestisch onderzoek        |               |
| Bijlage 2: Bodemonderzoek 1            |               |
| Bijlage 3: Bodemonderzoek 2            |               |
| Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek     |               |
| Bijlage 5: Verantwoording groepsrisico |               |
| Bijlage 6: Archeologisch onderzoek     |               |
| Bijlage 7: Reacties overlegpartners    |               |
| Bijlage 8: Ingekomen zienswijzen       |               |
| Bijlage 9: Nota van zienswijzen        |               |
| Bijlage 10: Raadsvoorstel              |               |
| Bijlage 11: Raadsbesluit               |               |



*Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: ligging in nabije omgeving)*

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het aannemersbedrijf Tektoon Planontwikkeling B.V. is voornemens om 12 woningen in Rijsbergen te realiseren, als uitbreiding van de reeds bestaande wijk Conijnsberghe. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. BRO is gevraagd om voor het plangebied een bestemmingsplan op te stellen waarmee bovengenoemde ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van de bebouwde kom van Rijsbergen, ten noorden van de woonwijk Conijnsberghe. Ten zuidoosten van het plangebied is de Sint Bavostraat (N263) gesitueerd, de hoofdontsluitingsroute voor Rijsbergen.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de perceelsgrenzen van de woningen aan de Gommersstraat. Aan de (noord)oostzijde zijn 't Rijkepad en de perceelsgrens van de woning aan 't Rijkepad 4 (deze woning behoort niet tot het plangebied) de grens van het gebied. De perceelsgrenzen van de panden aan de Sint Bavostraat vormen de plangrens in het zuiden, de perceelsgrenzen van de woningen aan de Pastoor Bontestraat en Koos Roksstraat zijn de grenzen in het (noord)westen.

Op nevenstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

## 1.3 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er

sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'De bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Daarnaast wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Het laatste hoofdstuk geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan en er zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

## **2. HUIDIGE SITUATIE**

### **2.1 Algemeen**

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemmingsplannen in het plangebied.

### **2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied**

Het plangebied ligt in het noordoosten van de bebouwde kom van Rijsbergen, ten noorden van de woonwijk Conijnsberghe. De voorgestane ontwikkeling vormt dan ook een uitbreiding van deze wijk. De Sint Bavostraat (N263) ten zuidoosten van het plangebied is een hoofdontsluitingsweg waaraan woningen, maar ook diverse functies gesitueerd zijn. Ten (noord)westen van het plangebied is een bosschage gelegen. Daarnaast bestaat de omgeving aan de zuid-, west-, en noordzijde voornamelijk uit woonbebouwing in de vorm van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Ten noordwesten van het plangebied, direct aangrenzend daaraan, is één vrijstaande woning gelegen aan 't Rijkepad 4. De bestaande woningen die ingesloten liggen in het plangebied betreft één vrijstaande woning in het noorden van het plangebied en twee twee-onder-één-kapwoningen in het zuidwesten. Deze woningen zijn in de huidige situatie met twee eigen toegangswegen op de wegenstructuur in de wijk Conijnsberghe aangesloten. De wegen naar de woningen zijn doodlopend en dus alleen aangelegd voor de ontsluiting van de woningen.

Het plangebied bestaat voor een belangrijk deel uit onbebouwd terrein. Aan de zuidelijke zijde van het gebied is een bosschage gesitueerd, het overige deel van het onbebouwde terrein is niet voorzien van bomen en struiken.

### **2.3 Vigerende regeling**

Het bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" is het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert op 13 december 2012.



## 3. BELEIDSKADERS

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>1</sup> staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

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

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

---

<sup>1</sup> Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Hieronder zijn deze weergegeven.

1. een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurale besluiten.

Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

### ***Doorwerking plangebied***

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, betreft een inbreiding in de bebouwde kom van Rijsbergen. De bouw van woningen op een onbebouwde locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

### *Concentratie van verstedelijking*

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

### *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

### *Doorwerking plangebied*

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van 12 woningen op een onbebouwd terrein in een kern (Rijsbergen) in het landelijk gebied. De karakteristiek van de kern blijft in tact en er is sprake van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er

met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

### **Verordening ruimte**

De Verordening ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2012 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Rijsbergen 2020**

De structuurvisie Rijsbergen 2020 is op 19 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. In 2020 profileert Rijsbergen zich als een sterk samenhangend forenzendorp, met het hart in het centrum van het dorp, waarbij voor alle doelgroepen woningen beschikbaar zijn.

In 2020 hebben de huidige woonbuurten van Rijsbergen een levendige en gevarieerde dorps woonkwaliteit. Kleinschalige herontwikkelingen zijn zorgvuldig ingepast in het woongebied en hebben gezorgd voor vernieuwing. Naast wonen is er

ruimte andere functies zoals dienstverlening, zorg en werken aan huis. De meeste woonbuurten hebben een bijzonder centrale groene ruimte. Deze plekken vormen een ontmoetingsplaats voor jong en oud.

Op het moment kent Rijsbergen 15 in- en uitbreidingslocaties, waarvan 5 locaties behoren tot het project Bouwen Binnen Strakke Contouren (BBSC) en 4 locaties die (deels) buiten de grens van het stedelijk gebied liggen. Alle locaties zijn hard nodig het gewenste woningbouwprogramma te realiseren.

Een belangrijke opgave is de afstemming van de woningvoorraad op de doelgroepen. Kwantitatief ligt de aandacht bij de doelgroepen starters, senioren en zorgbehoevenden. Kwalitatief ligt de aandacht bij de doelgroep 30 tot 50 jaar i.v.m. nieuwvestigers. Voor deze groep zal meer moeten worden gebouwd voor de "vraagzijde". Mogelijk zal in nieuwe woonwijken minder in de gangbare woningdifferentiatie en dichtheden worden gebouwd. Een andere opgave ligt in de programmatische invulling van de verschillende nieuwbouw- en herstructureringslocaties. Wat is een goede locatie voor zorgplaatsen, senioren of starters? Daarnaast dient als opgave de fasering tussen de bouwplannen zorgvuldig te worden afgestemd. Hiermee kan grip gehouden worden op de woningmarkt om zodoende het aanbod niet te groot te laten worden. Bijzonder aandachtspunt zijn de inbreidingsplannen vanwege de ligging in de bestaande kern. Het is niet gewenst de plangebieden lang braak te laten liggen of woningen leeg te laten staan.

Conijnsberghe is een inbreidingslocatie binnen het project BBSC. Op deze locatie zijn circa 16 woningen in het segment dure koop voorzien. Het plan heeft een lage dichtheid met voldoende groen in aansluiting op de omgeving en het Rijkepad is geïntegreerd en versterkt bij de ontwikkeling. De locatie draagt bij aan het groene en landelijke karakter van het dorp.

### ***Doorwerking plangebied***

De voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied is als zodanig opgenomen in de Structuurvisie Rijsbergen 2020. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het beleid in de Structuurvisie.

### **Woonvisie gemeente Zundert**

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zundert 2010-2014 vastgesteld. Het gemeentelijk beleid uit de Woonvisie gemeente Zundert 2010 –2014 is erop gericht om kwantitatief voldoende en kwalitatief hoogwaardige huisvesting te realiseren. De Woonvisie richt zich op hoofdlijnen op drie ambities:

- Levendige kernen voor oud en jong;
- Woningbouw met kwaliteit en passend bij de gemeente Zundert;
- Regie nemen, sturen en faciliteren.

De gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in Rijsbergen zijn:

- Nieuwbouwprogramma, 220 à 240 woningen in 2010-2020;
- Divers nieuwbouwaanbod zowel naar prijsklasse als naar woningtype, mogelijkheden voor aantal vrije kavels;
- Extra aandacht voor het behouden van jongeren en jonge gezinnen, (huur en goedkope koop en betaalbare koop). Nieuwbouwaanbod voor deze doelgroep is totaal 60% van het te realiseren programma. Dit is 20% (sociale) huur, 15% goedkope koop en 25% betaalbare koop;
- Ook met 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;
- Behoud aantrekkelijke uitstraling en groen van Rijsbergen;
- Ruimte bieden aan 25% groei van de doelgroep 65+ in de kern Rijsbergen (vergrijzing).

Naar aanleiding van de Woonvisie is in 2010 een woningbouwprogramma opgesteld voor de verschillende kernen van de gemeente Zundert. Het woningbouwprogramma is vastgesteld door het college van B&W op 23 februari 2010. Voor de kern Rijsbergen is een programma opgenomen van 288 woningen. Het programma is verdeeld naar de verschillende locaties en naar prijscategorieën. Bij het opstellen van het woningbouwprogramma is uitgegaan van 20% plan uitval. Dit betekent dat 288 woningen het uitgangspunt is bij het verdelen van het programma over de verschillende locaties. Volgens de Woonvisie moeten daarvan 173 (60% van 288) woningen gerealiseerd worden voor de doelgroep jongeren en jonge gezinnen, (huur en goedkope koop en betaalbare koop).

### ***Doorwerking plangebied***

De voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied past binnen het beleid van de woonvisie. Het voldoet aan de drie ambities. Daarnaast wordt, doordat het de realisatie van 12 vrijstaande woningen betreft, ingezet op het aantrekken van vestigers.

### **Welstandsnota**

In de gemeentelijke welstandsnota zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstandscriteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders, specifieke objectgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen/aanbouwen/bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik. Hierbij is 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.

#### ***Doorwerking plangebied***

Voor het plangebied geldt gedeeltelijk welstandsniveau 1 en gedeeltelijk welstandsniveau 3 waarbij het handhaven van de basiskwaliteit dus als uitgangspunt geldt. Het bouwplan is getoetst door de welstandscommissie en zij zijn akkoord met het plan.

#### **Nota parkeernormen Zundert**

Het doel van de 'Nota parkeernormen Zundert' kan als volgt worden geformuleerd: Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen in de gemeente Zundert te waarborgen.

Hierbij moeten de volgende aandachtspunten in ogenschouw genomen worden:

- De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Zundert. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enz.).
- De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert en niet voor bestaande parkeersituaties.
- De nota kent een algemene strekking. Dit betekent dat de nota niet in alle gevallen direct toepasbaar is, omdat in specifieke gevallen maatwerk noodzakelijk en wenselijk is. In deze gevallen zal in de geest van de nota worden gehandeld.

De gemeente Zundert maakt gebruik van haar eigen parkeernormen die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. De parkeernormen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

| Functie                    | Centrumgebied<br>Zundert en Rijsbergen (weinig stedelijk) | Overig gemeente<br>Zundert (weinig<br>stedelijk) | Bezoek / minimaal<br>openbaar karakter<br>(zit in norm) | Eenheid    |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|
| Parkeerkencijfers woningen |                                                           |                                                  |                                                         |            |
| Woning duur                | 2,0                                                       | 2,2                                              | 0,3 per wo                                              | per woning |
| Woning midden              | 1,5                                                       | 1,9                                              | 0,3 per wo                                              | per woning |
| Woning goedkoop            | 1,3                                                       | 1,7                                              | 0,3 per wo                                              | per woning |

Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare ruimte niet toegestaan. Tenzij aantoonbaar is dat nu en in de toekomst er

op de openbare weg in de directe omgeving van de functie voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeervraag te kunnen voorzien. In deze afweging speelt het effect op de kwaliteit van het openbare gebied in relatie tot het eventueel aanleggen van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte een grote rol.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied ligt in de zone die is aangeduid als 'Overig gemeente Zundert (weinig stedelijk)'. Op basis van de Nota parkeernormen en vanwege de (te lage) parkeernorm in de huidige buurt heeft de gemeente bepaald dat voor het bouwplan uit dient te worden gegaan van een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. In de paragraaf Verkeer en parkeren in het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de te realiseren parkeerplaatsen in relatie tot de parkeernormen.

#### **Richtlijnen inrichting openbare ruimte 2010**

Gestreefd dient te worden naar het toepassen van functioneel groen. Hierbij staat het clusteren van groenvoorzieningen voorop en wordt versnippering, welke leidt tot hoge onderhoudskosten, tegengegaan. Daarbij kan groen worden toegepast als middel om een scheiding/overgang (straatbeeld) teweeg te brengen of als recreatieve functie toe te passen.

Het plaatsen van bomen is een zeer dominant middel om de openbare ruimte in te richten. Rekening moet worden gehouden met een zeer lange groeiperiode en levensduur. Gestreefd moet worden om bomen tot de volledige wasdom te laten komen, dit door de bomen voldoende onder en bovengrondse ruimte te geven. Met het toepassen van "hagen" dient zeer terughoudend te worden omgegaan in verband met de hoge onderhoudskosten hieraan.

#### ***Doorwerking plangebied***

De initiatiefnemer dient een voorgenomen groeninrichtingsplan als onderdeel van het inrichtingsplan openbaar gebied voor te leggen aan de gemeente Zundert ter instemming.



## 4. PLANUITGANGSPUNTEN

### 4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 4.2 Milieu

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

#### 4.2.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009<sup>2</sup>. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er

---

<sup>2</sup> 1 HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### **Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling**

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

#### *Drempelwaarden Lijst D*

In het plangebied worden 12 woningen mogelijk gemaakt. In geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden deze drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

#### *Gevoelig gebied*

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

Uit de flora- en fauna paragraaf in deze toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

#### *Milieugevolgen*

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### **Conclusie**

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

#### 4.2.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Sint Bavostraat heeft een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. De onderzoekzone van deze weg overlapt het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek<sup>3</sup> heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

##### **Conclusie**

In waarneempunt 16 t/m 21 wordt op één of meerdere bouwlagen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 51 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuit op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Als de bestaande wegverharding zou worden vervangen door een geluidstille wegverharding dan kan hiermee een geluidreductie van circa 5 dB worden bereikt. De gevelbelasting zou daarmee kunnen worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager, de kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd op  $200\text{m} \times 6\text{m} \times \text{€ } 50,-/\text{m}^2 = \text{€ } 60.000,-$  en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard. Bij de gemeente Zundert is een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend.

#### 4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

##### *Milieuzonering*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bestemmingsplan uitbreiding Conijnsberghe te Rijsbergen, gemeente Zundert (projectnr. M8 517.403). K+ Adviesgroep bv, 16 januari 2013.

enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven<sup>4</sup>. Bij de milieuzonering onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevings-type.

De VNG hanteert daarbij een richtafstandenlijst. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen de afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

#### *Gebied met functiemenging*

De aard van de omgeving rechtvaardigt niet altijd milieuzonering (scheiding van functies). Daarom heeft de VNG ook gebieden met functiemenging gedefinieerd, waar functies gemengd voorkomen. Gebieden met functiemenging zijn gebieden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen kennen dergelijke gebieden al een hogere milieubelasting. Een gebied met functiemenging is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In gebieden met functiemenging wordt dus niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

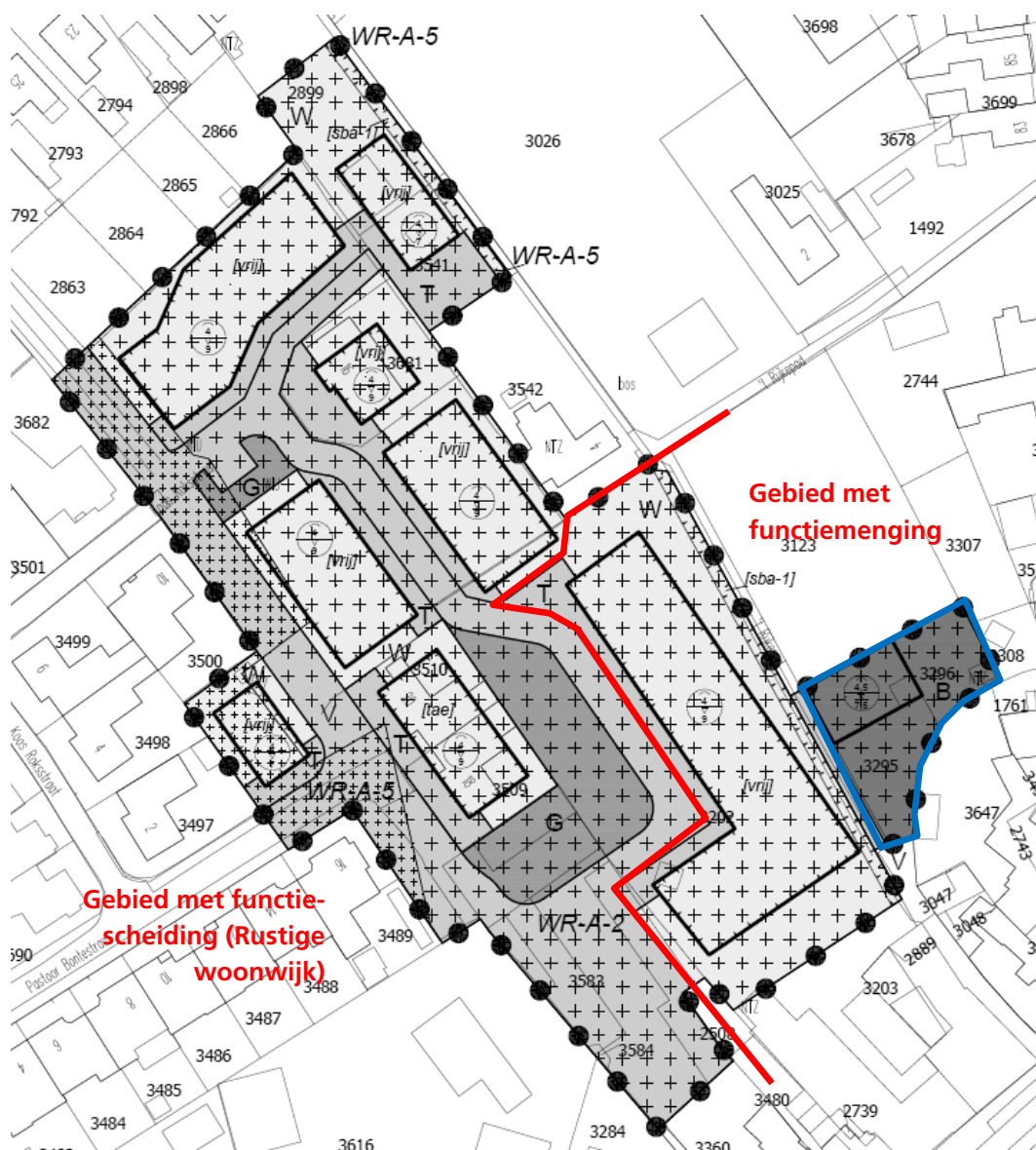
#### *Plangebied van onderhavig bestemmingsplan*

De vier zuidoostelijke percelen binnen het plangebied grenzen direct aan de percelen aan de Sint Bavostraat, waar woningen en winkels, horeca en kleine bedrijven direct naast elkaar gesitueerd zijn. Dit gebied aan en in de directe nabijheid van de

---

<sup>4</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Het overige deel van het plangebied ligt op zo grote afstand van de Sint Bavostraat dat dit gebied niet meer onderdeel uitmaakt van het gebied met functiemenging. Dit gebied heeft een lagere milieubelasting van zich zelf en kan getypeerd worden met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Hier dient de woonfunctie op voldoende afstand van bedrijven gesitueerd te worden (functiescheiding).



*Overzicht gebied met functiemenging en gebied met functiescheiding*

In voorgaande afbeelding is de grens tussen de twee verschillende gebieden aangege-  
duid met de rode lijn.

### ***Doorwerking in het plangebied***

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. In de hierna vol-  
gende tabel zijn deze bedrijven genoemd, met de daarbij behorende specifieke ge-  
gevens. De zone die opgenomen is in deze tabel betreft de aan te houden afstand  
uit de richtafstandenlijst ten opzichte van de woningen gelegen binnen het gebied  
met functiescheiding (rustige woonwijk).

| Naam inrichting:                 | Adres                     | SBI:         | Zone:           | Omschrijving:                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------|--------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Café-Bar The Jolly Jester        | Sint Bavostraat 35        | 5540         | 30 m.           | Discotheken                                                                       |
| China Garden                     | Sint Bavostraat 37        | 5530         | 10 m.           | Restaurants, e.d.                                                                 |
| RABO Bank (tijde-<br>lijk)       | Sint Bavostraat 39A       | 6500         | 10 m.           | Financiële instellingen                                                           |
| E. Geene                         | Sint Bavostraat 45        | 5170         | 30 m.           | Grth met showroom en werkplaats                                                   |
| J.C.A.M. Douenburg               | Sint Bavostraat 53        | 5224         | 10 m.           | Detailhandel brood en banket met bak-<br>ken voor eigen winkel                    |
| t Smidshuis                      | Sint Bavostraat 55        | 5530         | 10 m.           | Cafetaria's, snackbars, e.d.                                                      |
| Anton van der Heij-<br>den       | Sint Bavostraat 57-<br>61 | 5200         | 10 m.           | Detailhandel                                                                      |
| De Klaproos Bloem-<br>en Planten | Sint Bavostraat 63        | 5200         | 10 m.           | Detailhandel                                                                      |
| Salon Ellie                      | Sint Bavostraat 69        | 5200         | 10 m.           | Detailhandel                                                                      |
| CA FNZ AGRI BV                   | Sint Bavostraat 76        | 5155         | 100 m.          | Grth met opslag chemische prod. < 10 ton                                          |
| Café Ut Krisje                   | Sint Bavostraat 77        | 5540         | 30 m.           | Muziekcafe's, bars                                                                |
| Het Kaffee                       | Sint Bavostraat 79        | 5540         | 30 m.           | Muziekcafe's, bars                                                                |
| TOTAL Nederland<br>N.V.          | Sint Bavostraat 95        | 5050         | 30 m.           | Benzineservisestations:- zonder LPG                                               |
| Abemec B.V.                      | Sint Bavostraat<br>104A   | 3492<br>2840 | 100 m.<br>50 m. | Reparatie landbouwmachines (VNG '92)<br>Reparatie, bankwerkerij, lasserij <200 m² |

Alle bedrijven en voorzieningen uit bovenstaande tabel bevinden zich op voldoende  
afstand van het deel van het plangebied dat gekenmerkt is als rustige woonwijk.

Ten opzichte van het deel van het plangebied dat gekenmerkt is als gebied met  
functiemenging kan gesteld worden dat de bedrijven (die behoren tot categorie A  
of B) niet aanpandig, maar bouwkundig afgescheiden van de woningen gesitueerd  
zijn en ze zich aan een hoofdweg (de Sint Bavostraat) bevinden en daarop ook ont-  
sluiten. Daarmee zijn de bedrijven ook op voldoende afstand gesitueerd van het  
deel van het plangebied dat gekenmerkt is als gebied met functiemenging.

Daardoor vormen de bedrijven uit bovenstaande tabel geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

#### *Geprojecteerde bedrijfsbestemming*

Het perceel H 3295 grenst direct aan het plangebied. Op voorgaande afbeelding is het perceel met een blauw kader aangeduid. Op dit perceel kan zich een categorie A of B bedrijf vestigen (zie de bestemming Bedrijf). Ten opzichte van het gebied met functiemenging kan een afstand van 0 meter aangehouden worden tussen de woningen en het perceel, mits de woningen niet aanpandig, maar bouwkundig afgescheiden van het bedrijfsperceel gesitueerd zijn. Ten opzichte van een rustige woonwijk dient deze afstand 30 meter te zijn. Aan deze afstanden wordt voldaan. Dit perceel met de bedrijfsbestemming vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

#### *Kruisboogschietvereniging 'Gilde St. Joris'*

Aangrenzend aan het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich kruisboogschietvereniging 'Gilde St. Joris' aan het Rijkepad. Deze schietvereniging behoort volgens de VNG-brochure tot de categorie 'Schietinrichtingen: buitenbanen met voorzieningen: boogbanen'. Dit zijn inrichtingen in categorie 2. Daarmee dient volgens de VNG-brochure een afstand van 30 meter aangehouden te worden tussen deze schietvereniging en woningen. Deze afstand uit de VNG-brochure betreft een indicatieve afstand waar gemotiveerd van afgeweken kan worden. In de bestaande situatie zijn reeds woningen aangrenzend aan het terrein van de schietvereniging gesitueerd. Daarnaast heeft het deel van het plangebied dat aangrenzend aan het terrein ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijsbergen' reeds een woonbestemming. Er is daardoor geen sprake van een verandering in de situatie waardoor de schietvereniging geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkelingen.

#### **4.2.4 Bodem**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.<sup>5</sup> Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

#### **Conclusie**

Gebaseerd op de verzamelde gegevens is de locatie onderzocht als een niet verdachte locatie. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de bijlage B.1 van de NEN 5740 voor een locatie van 11.000 m<sup>2</sup>. Er zijn op de locatie in totaal 19 boringen tot een maxi-

---

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek Bestemmingsplan Conijnsberghe te Rijsbergen (projectnr. 08121138-011). Goorbergh Geotechniek bv, 28 januari 2009.

male diepte van 3,0 m-mv uitgevoerd, twee daarvan zijn uitgevoerd met een peilbuis. Het grondwatermonster en de grondmonsters van de boven- en ondergrond zijn geanalyseerd op de voorgeschreven NEN analysepakketten.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. In de bovengrond worden licht verhoogde concentraties cobalt ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In de ondergrond zijn nikkel en cobalt in licht verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater uit peilbuis 10 wordt een licht verhoogd gehalte aan zink en barium aangetroffen. In het grondwater van peilbuis 3 zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. Zware metalen worden op de Brabantse zandgronden frequent in licht tot matig verhoogde concentraties aangetroffen.

De resultaten van het grond- en grondwateronderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Het gebruik van de locatie voor nieuwbouw is vanuit milieukundig oogpunt niet bezwaarlijk.

Naast het bovengenoemde onderzoek is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Sint Bavostraat ong. te Rijsbergen (dit is een gedeelte van het plangebied).<sup>6</sup> Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

De puinhoudende laag onder het asfalt is licht verontreinigd met kobalt, lood, zink, PAK en PCB. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Geconcludeerd kan worden dat zowel de boven- als ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde. Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese 'niet verdachte locatie' formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruikbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

---

<sup>6</sup> Verkennend bodemonderzoek 'Sint Bavostraat ong.' Rijsbergen (projectnr. VBB-50110329). Wematech Bodem Adviseurs B.V., 16 september 2011.

#### 4.2.5 Flora en fauna

##### *Natuurwetgeving*

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gemeente Zundert heeft een leidraad Flora- en faunawet die gebaseerd is op de gedragscode 'Bestendig beheer en onderhoud'. Delen uit deze leidraad zijn ook van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij het ruimtelijk plan zijn, mede gezien de ligging in een groene omgeving, mogelijk beschermde natuurwaarden betrokken. Middels een flora- en faunaonderzoek<sup>7</sup> is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan strijdig is met de natuurwetgeving. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

---

<sup>7</sup> Verkennend Flora- en faunaonderzoek Conijnsberghe, Rijsbergen (rapportnummer 211x03207\_050001\_2). BRO, 19 februari 2013.

#### *Conclusie verkennend flora- en faunaonderzoek*

Het plangebied is mogelijk onderdeel van geschikt foerageergebied voor vleermuissoorten zoals gewone dwergvleermuis. De geplande ontwikkelingen zouden negatieve effecten kunnen hebben op vleermuizen die in het plangebied foerageren. Gezien de omvang en de locatie van het plangebied, zal het niet gaan om essentieel foerageergebied. In de directe omgeving zijn daarnaast voldoende potentiële foerageergebieden te vinden. Door het algehele groene karakter van het plangebied en de opgaande groenstructuur langs het Rijkepad te handhaven zijn effecten afdoende uit te sluiten. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is in dat geval niet nodig.

Behoud van het groene karakter is mogelijk door bomen uit de bosschage op te nemen in het openbaar groen of in de tuinen van de meest zuidelijk geplande woningen. Het is aan te bevelen om deze bomen in te meten of anderszins aandacht hieraan te besteden. Daarnaast is het aan te bevelen om het Rijkepad en het pad aan de westzijde van het plangebied als beplantingstructuur te versterken om het verdwijnen van bomen te compenseren.

Om verstoring van vogels te voorkomen is het noodzakelijk dat de kapwerkzaamheden buiten de broedperiode van vogels plaatsvinden. De Leidraad Flora- en Faunawet Gemeente Zundert geeft aan dat dit moet plaatsvinden in de periode september tot maart. Ten slotte is het aan te bevelen om in het plan rekening te houden met vogels door de aanleg van geschikte bomen en struiken in het openbaar groen en als erfafscheiding.

#### *Doorwerking in bestemmingsplan*

De groenstructuur ten oosten van het Rijkepad vormt geen onderdeel van het plangebied en blijft bij de ruimtelijke ontwikkeling behouden. Om de groenstructuur langs het Rijkepad te behouden, is in het bestemmingsplan een twee meter brede strook opgenomen ter bescherming van de aanwezige opgaande beplanting (aanduiding sba-1). Binnen deze strook is het plaatsen van gebouwen en het kappen van opgaande beplanting niet toegestaan. Hiermee kan voldoende worden gewaarborgd dat de beplantingsstructuur die van waarde kan zijn als vliegroute voor vleermuizen, behouden blijft. De aantasting van het algehele groene karakter van het plangebied zal worden verzacht door de aanplant van 19 bomen aan de westzijde van het plangebied. Wanneer de conclusie met betrekking tot het uitvoeren van kapwerkzaamheden in acht wordt genomen, kan worden gesteld dat het plan in overeenstemming met de Flora- en faunawet wordt uitgevoerd.

#### **4.2.6 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten

moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de regeling NIBM is opgenomen dat de ontwikkeling van 1500 woningen NIBM is.

### **Conclusie**

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 12 woningen. Dit valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De onderhavige ontwikkeling is dus niet in betekenende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

#### **4.2.7 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>8</sup> en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

---

<sup>8</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>9</sup>.

### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan is bekeken of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### **Beleidsvisie externe veiligheid**

Met de beleidsvisie externe veiligheid geeft de gemeente Zundert haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen. In de beleidsvisie zijn drie gebiedstypen opgenomen: woonwijken, buitengebied en bedrijventerreinen. Per gebiedstype zijn de ambities weergegeven. Het plangebied behoort tot het gebiedstype woonwijken. De gemeente hanteert voor het gebiedstype woonwijken het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico.

---

<sup>9</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

| Inrichtingen/Objecten                                              | Beleid PR                                  |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Bestaande BEVI bedrijven                                           | Toestaan, met voorwaarden                  |
| Nieuwe BEVI bedrijven                                              | Niet toestaan                              |
| Bestaande overige risicovolle bedrijven                            | N.v.t.                                     |
| Nieuwe overige risicovolle bedrijven                               | Niet toestaan                              |
| Bestaande kwetsbare objecten Wettelijk niet toegestaan binnen      | PR=10-6–contour                            |
| Nieuwe kwetsbare objecten Wettelijk niet toegestaan binnen         | PR=10-6–contour                            |
| Bestaande beperkt kwetsbare objecten                               | N.v.t.                                     |
| Nieuwe beperkt kwetsbare objecten Wettelijk niet toegestaan binnen | PR=10-6–contour, tenzij gewichtige redenen |

### ***Doorwerking plangebied***

Woningen zijn kwetsbare object en waardoor getoetst moet worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op de risicokaart van de provincie en op de gemeentelijke signaleringskaart zijn de volgende risicovolle activiteiten aangegeven:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de Sint Bavostraat;
- de inrichting Loodet BV.

### ***Transport gevaarlijke stoffen***

De Sint Bavostraat wordt gebruikt voor het transporteren van gevaarlijk stoffen. Er is een berekening uitgevoerd aangaande het plaatsgebonden risico en groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg.<sup>10</sup> Uit deze berekeningen blijkt dat er voor de onderzochte weg geen sprake is van een plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar.

Het groepsrisico op de Sint Bavostraat ligt onder de oriënterende waarde (OW) voor het groepsrisico ( $0.030 \times OW$ ). Naast het berekenen van de risico's voor de huidige situatie zijn eveneens de toekomstige risico's berekend. Hierbij is uitgegaan van de bouwambities van gemeente Zundert. Ook het plan Conijsberghe met 12 woningen is in de berekeningen meegenomen.

Uit de risicoberekeningen blijkt dat er ook voor de toekomstige situatie geen sprake is van een plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar. Het groepsrisico is gelegen onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Sint Bavostraat geen belemmeringen oplevert. Wel dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico

<sup>10</sup> Externe veiligheid aspecten vervoer gevaarlijke stoffen kern Rijsbergen. Regionale Milieudienst West-Brabant, 15 december 2010.

opgesteld te worden. Deze verantwoording van het groepsrisico is opgesteld door de gemeente Zundert en is opgenomen als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

#### *Risicovolle bedrijven*

Het bedrijf Loodet BV valt onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Het bedrijf is daardoor verplicht een Veiligheidsrapport (VR) beschikbaar te hebben. Een onderdeel van het VR is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA). Het meest recente VR dateert van 2008, daarin is een QRA uit 2007 opgenomen. Een VR, alsmede het QRA, dient conform het BRZO eens in de vijf jaar geactualiseerd te worden. Voor zover is na te gaan bij de gemeente Breda (binnen het grondgebied van deze gemeente ligt het bedrijf), is nog geen actualisatie van het VR uitgevoerd/ingediend. De huidige QRA is opgesteld met een rekenmethodiek die inmiddels niet meer gebruikt mag worden. De inrichting zou in 2012/2013 een nieuwe QRA in moeten dienen die voldoet aan de nieuwe rekenmethodiek.

Voor Loodet BV is in de huidige QRA een invloedsgebied berekend van 9 m. Volgens de brandweer Midden en West Brabant dient er anno februari 2013 rekening te worden gehouden met een invloedsgebied van 4,5 km. Dit betekent dat het plangebied binnen dit invloedsgebied gelegen is waardoor een verantwoording van het groepsrisico opgesteld moet worden. Deze verantwoording van het groepsrisico is opgesteld door de gemeente Zundert en is opgenomen als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

#### **Conclusie**

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

### **4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

#### **Cultuurhistorie**

Het plangebied is een terrein dat voor een belangrijk deel onbebouwd is. Er zijn geen monumentale panden in het gebied aanwezig. Daarnaast zijn er op de cultuurhistorische waardenkaart ook geen andere elementen binnen het plangebied en de omgeving daarvan gemarkeerd. Cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

#### **Archeologie**

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Voor het plangebied wordt aangegeven dat er geen gegevens beschikbaar zijn. Om te achterhalen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn, is het belangrijk om een arche-

ologisch onderzoek uit te voeren. Een archeologisch onderzoek<sup>11</sup> heeft dan ook plaatsgevonden. Hieronder wordt de conclusie weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Sinds de opstelling van het rapport heeft de gemeente Zundert een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld, op basis van een gemeentedekkend bureauonderzoek waar een archeologische beleidskaart uit is voortgevloeid. Op de gemeentelijke kaart is te zien dat het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt in twee verschillende zones, te weten Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 5 (hoge archeologische waarde en middelhoge archeologische verwachting).

### *Conclusie*

Op basis van het bureauonderzoek uit 2009 en het verkennend booronderzoek uit 2010 blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten, binnen de voorgenomen verstoringsdiepte van de bouwplannen van maximaal 150 cm-mv, uit de periode neolithicum tot en met de nieuwe tijd hoog is. Vanaf 150 cm-mv worden eveneens archeologische resten verwacht, namelijk van een nog eerdere periode; vroeg- en midden-paleolithicum. Indien aanwezig, bevinden deze resten zich op een diepte van meer dan 150 cm beneden het maaiveld en worden dus niet verstoord door de voorgenomen ontwikkelingen.

Ten einde de mogelijk aanwezige archeologische resten in de eerste 150 cm-mv in kaart te brengen en ze bij aanwezigheid en behoudenswaardigheid daarna in situ of ex situ te kunnen behouden, zal het plangebied in eerste instantie middels proefsleuven worden onderzocht. Het proefsleuvenonderzoek dient te voldoen aan een vooraf opgesteld Programma van Eisen (PvE) dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid (gemeente Zundert).

Omdat het onderzoek nog niet uitgevoerd is en nog niet is gebleken dat er voor wat betreft archeologie geen belemmeringen zijn, heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' om de archeologische waarden te beschermen. Zoals eerder gesteld, valt het plangebied van onderhavig bestemmingsplan op de archeologische beleidskaart van de gemeente in twee verschillende zones, te weten Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 5. Het onderzoek heeft echter aangetoond dat de grenzen van Waarde – Archeologie 5 niet van toepassing zijn, waardoor het hele plangebied voorzien is van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' worden zowel de archeologische waarden uit de laag tot 150 cm-mv (periode neolithicum tot en met de nieuwe tijd) als de waarden uit de laag vanaf 150 cm-mv (periode vroeg- en midden-paleolithicum) beschermd. Dit doordat archeologisch onderzoek verplicht wordt

---

<sup>11</sup> Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek Conijnsberghe te Rijsbergen gemeente Zundert (rapport S100080). Synthesgra bv, 19 april 2010.

gesteld als een bouwwerk een oppervlakte heeft van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm onder maaiveld moeten worden gegraven of geheid. Daarbij moeten de twee verschillende archeologische perioden wellicht verschillend archeologisch benaderd worden.

#### 4.4 Watertoets

Een watertoets is een verplicht onderdeel in ieder ruimtelijke plan. In de watertoets wordt op hoofdlijnen het relevante waterbeleid beschreven en hoe bij de ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het aspect water.

##### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010 – 2015 van het Waterschap Brabantse Delta, het nationaal Waterplan, Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

##### *Provincie Noord-Brabant*

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

#### *Waterschap De Brabantse Delta: Waterbeheersplan 2010 – 2015*

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Zundert. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Het algemeen bestuur heeft het nieuwe plan vastgesteld in 2009. Dit plan is geldig t/m 22 december 2015. Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterplan vormen de kaders voor het waterbeheerplan, samen met de wet- en regelgeving. gemeenten en belangengroepen hebben de basis voor het waterbeheerplan gelegd tijdens gebiedsprocessen waarbij ook de thema's zoals waterberging, beek- en kreekherstel en waterdoelen zijn opgenomen.

#### *Waterschap Brabantse Delta: Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009*

Deze beleidsregel is op 7 juli 2009 door het dagelijks bestuur van het waterschap vastgesteld. In deze beleidsregel wordt uitgegaan van de basisprincipes zoals die in WB21 en het NBW zijn vastgelegd. Het waterschap geeft invulling aan het 'niet afwentelen' principe, zoals dat in WB21 is aangegeven, door bij ruimtelijke ontwikkelingen het uitgangspunt van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' te hanteren. Dit principe houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang tot gevolg heeft. Dit uit zich in deze beleidsregel vooral in het tegengaan van een toename van piekafvoeren van hemelwater naar het watersysteem.

#### **Overleg met de waterbeheerder**

In het kader van de watertoets is contact geweest met de gemeente Zundert. De gemeente geeft aan dat de gemeente een beleid kent dat gericht is op het afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Hiernaast zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Nieuwe in- en uitbreidingsplannen dienen te worden aangelegd met een gescheiden rioolstelsel (DWA/RWA). De nieuwbouw binnen het plan dient het regenwater en afvalwater gescheiden aan te leveren aan het nieuwe hoofdriool.
- Indien mogelijk dient het regenwater, met goedkeuring van de gemeente Zundert, binnen het plangebied te worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan het regenwater worden geloosd op het bestaande stelsel van Zundert. Daarbij dient er door de ontwikkelaar een bijdrage per vierkante meter geloosd regenwater te worden geleverd aan de gemeente Zundert.
- Vuilwater kan, met goedkeuring van de gemeente Zundert, worden gekoppeld aan het bestaande (gemengde) stelsel. Daarbij dient wel onderzocht en aangetoond te worden of de capaciteit van vuilwater, afkomstig van de nieuwbouw, kan worden verwerkt door het bestaande stelsel.
- Het stelsel in de omgeving van genoemd plan bestaat uit een gemengd stelsel.

Het bestemmingsplan dient in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg door de gemeente te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

#### **Huidige waterhuishoudkundige situatie**

Het plangebied vormt in de huidige situatie een onbebouwde ruimte in het bestaand stedelijk gebied van de kern Rijsbergen. Het plangebied ligt circa 8,5 meter + NAP. Het aanwezige watersysteem in de omgeving van het plangebied is ingericht op het stedelijke gebruik van de gronden.

#### *Bodem en grondwater*

Op de bodemkaart van Nederland valt niet af te lezen wat het bodemtype in het plangebied is. De bodem in de omgeving van Rijsbergen bestaat uit enkeerdgronden. Dit zijn zandgronden met een, als gevolg van jarenlange agrarische bewerking, zwarte bovenlaag. De globale bodemopbouw ter plaatse is als volgt:

- 0,0 – 1,0 m-mv      Zeer fijn zand, zwak siltig, matig humeus
- 1,0 – 3,0 m-mv      Matig fijn zand, matig siltig

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het plangebied bedraagt 1,50 – 1,70 meter onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op minimaal 180 centimeter onder maaiveld. Dit komt overeen met Grondwatertrap VII. Uit het op de projectlocatie uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater noordoostelijk gericht is.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied en de directe omgeving ervan is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### *Riolering*

In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Het waterschap Brabantse Delta streeft met het oog op een duurzaam goede waterhuishouding naar afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Het hemelwater van nieuwe woningen dient te worden afgekoppeld van de riolering. Dit wil zeggen dat (schoon) hemelwater afkomstig van daken en verhardingen niet op de riolering wordt aangesloten.

#### *Wateroverlast*

Voor zover bekend is er in het plangebied in het recente verleden geen sprake geweest van (grond)wateroverlast.

#### **Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen**

Onderhavig initiatief voorziet in een toename van het verharde oppervlak in het plangebied. Het verharde oppervlak neemt als volgt toe:

|                                            |                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Oppervlakte totale plangebied</b>       | <b>10.948 m<sup>2</sup></b> |
|                                            |                             |
| Omvang percelen                            | 7.153 m <sup>2</sup>        |
| reeds bestaand                             | 1.186 m <sup>2</sup>        |
| reeds vergund                              | 1.724 m <sup>2</sup>        |
| <b>Toename verharding percelen*</b>        | <b>2.122 m<sup>2</sup></b>  |
|                                            |                             |
| <b>Toename verharding openbaar terrein</b> | <b>1.237 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Toename gehele plangebied</b>           | <b>3.359 m<sup>2</sup></b>  |

\* uitgangspunt van het waterschap is dat met 50% van de oppervlakte van de percelen gerekend moet worden als toename verharding.

Het waterschap Brabantse Delta hanteert het beleidsuitgangspunt dat bij toename van het verharde oppervlak, groter dan 2.000 m<sup>2</sup> compensatie dient te worden gerealiseerd. Deze bedraagt 780 m<sup>3</sup> per hectare nieuw verhard oppervlak, waarbij geloosd mag worden met maximaal de landbouwkundige afvoer van 116 m<sup>3</sup>/ha/dag.

Onderhavig initiatief voorziet in de toename van 3.400 m<sup>2</sup> verhard oppervlak (0,34 hectare). Er dient derhalve  $0,34 * 780 \text{ m}^3/\text{ha} = 265,2 \text{ m}^3$  afvloeiend hemelwater te worden geborgen in het plangebied.

Opgedeeld naar eigen terrein en openbaar terrein houdt dit in dat:

- eigen terrein:  $0,22 \text{ ha} * 780 \text{ m}^3/\text{ha} = 171,6 \text{ m}^3$
- openbaar terrein:  $0,12 \text{ ha} * 780 \text{ m}^3/\text{ha} = 93,6 \text{ m}^3$

Bovengenoemde retentie- en lozingseisen van het waterschap zijn van toepassing op lozingen van hemelwater op oppervlaktewater. Aangezien in de nabijheid van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, vindt er geen lozing op oppervlaktewater plaats. Daarom zijn de eisen van het waterschap niet van toepassing. Wel adviseert het waterschap om infiltratievoorzieningen aan te leggen om de afvoer van schoon hemelwater via de riolering zoveel mogelijk te voorkomen.

Het plangebied leent zich qua bodemgesteldheid en grondwaterstanden uitstekend voor het infiltreren van afvloeiend hemelwater in de ondergrond. Het afvloeiend hemelwater van de daken en van de straatverhardingen wordt afgevoerd door middel van IT riolering. Deze riolering wordt gescheiden van de bestaande vuilwaterriolering aangelegd, parallel gelegen aan deze riolering.

Om de waterkwaliteit duurzaam te behouden mogen af te koppelen oppervlakken niet worden vervaardigd van uitlogende materialen (zoals zink). Het gebruik van dergelijke materialen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Daarnaast kan hemelwater, afkomstig van straatverhardingen vervuild zijn met oliën en dergelijke.

Afvoer van het straatoppervlak naar de IT-riolering dient te geschieden via slib-/olieafscheiders.

De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het aanwezige gemengde rioolstelsel. Het infiltratieriool wordt met overstort eveneens aangesloten op dit bestaande gemengde riool.

### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding is bij dit initiatief rekening gehouden met afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Door te kiezen voor afkoppelen wordt de riolering (waterketen) niet onnodige belast met veel regenwater. Bovendien is regenwater relatief schoon en zeer geschikt om het grondwaterlichaam onder het plangebied te voeden. Het plan kent vanuit de optiek van het waterbeheer daarom geen belemmeringen.

## **4.5 Verkeer en parkeren**

### ***Verkeer***

De woningen in het plangebied worden op een centrale ontsluitingsweg aangetakt. Deze weg staat met de bestaande wegenstructuur in de wijk Conijnsberghe in verbinding en wordt op de bestaande twee ontsluitingswegen aangesloten. Voor de ontsluiting van de woningen aan de noordzijde van het plangebied wordt vanuit de centrale weg een aantakking gemaakt die doodlopend is.

### ***Parkeren***

De toekomstige parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van parkeernormen van de parkeernormennota van de gemeente. Voor het plangebied is uitgegaan van een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Per woning wordt een inrit met een parkeergelegenheid voor 1,3 auto gerealiseerd. Zodoende dienen er conform de norm nog 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd. Het plan voldoet hieraan, er worden namelijk 23 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Het plan is een inpassing in de bestaande kern Rijsbergen en kan gezien worden als een uitbreiding van het plan Conijsberghe.

Het programma bestaat uit 12 nieuwe vrijstaande woningen. De nieuwe woningen hebben een lage goot van maximaal 4 meter en een duidelijke kap.

De verkeersstructuur sluit aan op de bestaande structuren, de Pastoor Bontestraat zal dienen als belangrijkste ontsluitingsweg. De hoofdopzet van het plan zelf bestaat uit een ringstructuur. Hierdoor kan optimaal gebruik gemaakt worden van de Pastoor Bontestraat en kan de Koos Rokstraat ontlast worden. Dit is nodig omdat de Koos Rokstraat te smal is om verkeer in twee richtingen te verwerken, deze straat zal dan ook als éénrichtingsweg worden ingericht. De ontsluiting verspringt een aantal keer, dit heeft een beperkende werking op de snelheid. Tussen de Gommerstraat en de Sint Bavostraat loopt een verbinding voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Deze verbinding blijft behouden en maakt gedeeltelijk onderdeel uit van de ringontsluiting.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, tevens zijn er 23 parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen waarvan 17 parkeerplaatsen op een parkeerterrein in het zuiden van het plangebied. Naast het parkeren wordt ruimte ingericht met groen, aan de -noord en westzijde een klein veldje en in het zuiden een veld dat groot genoeg is om dienst te doen als speelveld. Bomen worden langs de ontsluitingsweg rond het groen geplaatst.

### 5.2 Juridisch-planologisch opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling (verbeelding) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en geometrische plaatsbepaling (verbeelding) vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.



*Schets bouwplan*

De regels bevatten het juridische 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 geometrische plaatsbepaling (verbeelding) heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De regels zijn gebaseerd op het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijsbergen'.

### **5.3 Indeling van de regels**

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingsmogelijkheden en algemene bouwregels.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

#### **5.3.1 Inleidende regels**

##### **Artikel 1 Begrippen**

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

##### **Artikel 2 Wijze van meten**

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

### 5.3.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik).

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

#### **Artikel 3 Bedrijf**

In paragraaf 4.2.3 is nader ingegaan op het perceel H 3295, dat direct grenst aan het plangebied. Dit perceel heeft een bestemming Bedrijf gekregen. Hier zijn alleen bedrijven toegestaan, die behoren tot categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging (bijlage 1). Dit betekent, dat dit bedrijf geen belemmering vormt voor de geplande woningbouw.

#### **Artikel 4 Groen**

Een groenvoorziening binnen het plangebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Binnen de bestemming Groen zijn o.a. speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Parkeren en het aanleggen van (ontsluitings)wegen en in- en uitritten is binnen deze bestemming niet toegestaan.

#### **Artikel 5 Tuin**

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Op deze gronden zijn onder andere erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter, erkers en vlaggenmasten toegestaan.

#### **Artikel 6 Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Artikel 7 Wonen**

### Gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, erven, tuinen, parkeer-voorzieningen en verhardingen.

Verder zijn binnen deze bestemming mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven. Dit gebruik is niet direct toegestaan, maar wordt mogelijk gemaakt door middel van een afwijking. Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken is met een afwijking van de gebruiksregels de mogelijkheid opgenomen om dit gebruik binnen de woonbestemming toe te staan. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend.

Via een afwijkingsbevoegdheid is verder wonen ten behoeve van mantelzorg en bed & breakfast mogelijk.

### Begrenzing Woon- en Tuinbestemming

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen een tuinbestemming krijgen en de resterende gronden een woonbestemming. Dit sluit aan bij de wetgeving voor vergunningsvrij bouwen van bijgebouwen, met name met betrekking tot de voor-, zij- en achterkantbenadering. De tuinbestemming is, daar waar dit nog niet is bebouwd, gelegd tot op een afstand vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Bij hoekpercelen is, daar waar het perceel grenst aan de bestemming 'Verkeer', een breedte van minimaal 3 meter bestemd met de bestemming 'Tuin'. Hier mag niet worden gebouwd.

Parallel aan 't Rijkepad is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. Hier zijn geen gebouwen gewenst. De wetgeving voor vergunningsvrij bouwen maakt het niet mogelijk om de bouw van gebouwen geheel uit te sluiten. Vergunningsvrije bouwwerken zijn hier toegestaan. Maar indien een bouwwerk niet meer voldoet aan de criteria voor vergunningsvrije bouwwerken, mag dit bouwwerk niet in deze zone worden gebouwd.

### Woningtypologie

Ter plaatse van de gronden aangegeven met de aanduiding 'twee-aaneen (tae)' zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen-gebouwde woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan.

### Hoofdgebouwen

De hoofdbebouwing is verankerd in bouwvlakken. Zo wordt de maatvoering, de situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. Uitbreidingen van de hoofdgebouwen over twee bouwlagen mogen alleen plaatsvinden binnen de bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing is aangeduid op de verbeelding.

### Aanbouwen en bijgebouwen

Erfbebouwing wordt in principe vanaf 3 meter achter de voorgevel van de woning toegestaan, tenzij deze gronden reeds zijn bebouwd. Het maximum te bebouwen oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen, inclusief overkappingen, bedraagt maximaal 50% van het gezamenlijke zij- en achtererf tot een grootte van maximaal 80 m<sup>2</sup>.

De maximale goothoogte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen is de hoogte van de 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter en de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 meter. Bij vrijstaande bijgebouwen is de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 en 5 meter, met dien verstande dat voor bijgebouwen gelegen in de zijdelingse perceelsgrens een nadere hoogteregeling is opgenomen.

### **Artikel 8 en 9 Waarde – Archeologie 2**

De (mogelijke) archeologische waarden binnen het plangebied worden beschermd door middel van de bestemmingen Waarde – Archeologie 2. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

### **5.3.3 Algemene regels**

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

#### **Artikel 10 Anti-dubbeltelregel**

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

#### **Artikel 11 Algemene bouwregels**

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

#### **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplan-

nen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

#### **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingen nog een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

#### **Artikel 14 Algemene procedureregels**

In dit artikel is de procedure voor het stellen van een nadere eis dan wel voor het besluit tot wijziging van het plan vastgelegd.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

#### **Artikel 15 Overgangsrecht**

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

#### **Artikel 16 Slotregel**

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.



## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij, te weten Aannemersbedrijf Tektoon Planontwikkeling B.V.. De initiatiefnemer beschikt niet over alle gronden in het plan, de heer van der Heijden bezit ook gronden binnen het plangebied. Daarnaast is een gedeelte van de gronden in bezit van de gemeente Zundert. De gronden van de gemeente worden door Tektoon aangekocht. De heer van der Heijden behoudt zijn gronden en draagt aan Tektoon bij voor de te maken kosten. Tektoon heeft daarmee beschikkingsbevoegdheid over alle gronden in het plangebied en is voor de gemeente de enige initiatiefnemer in het plangebied.

Met de initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. De kosten voor de inrichting van de ontsluitingsweg en overige openbare ruimte waarin parkeerplaatsen en een groenvoorziening gerealiseerd worden, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is in deze overeenkomst opgenomen hoe omgegaan wordt met eventuele planschade.

Tegenover de totale kosten (verwervingskosten, kosten bouw- en woonrijp maken, voorbereiding, plannen en onderzoeken, bouwen, toezicht en advies) staan opbrengsten, te weten grondopbrengsten en opbrengsten uit de verkoop van de woningen. Er heeft een berekening plaatsgevonden waarin een inschatting is gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling minimaal kostenneutraal te realiseren is. Daarmee is de financieel-economische haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

### **6.2 Grondexploitatie**

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien in de beginfase van een project (voordat een exploitatieplan is vastgesteld) een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

In dit geval is er tussen de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst waarin alle te verhalen kosten zijn opgenomen. Daarmee is het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

## **6.3 Overleg en inspraak**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### **6.3.1 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak vindt voor onderhavig bestemmingsplan niet plaats.

### **6.3.2 Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn als separate bijlage bij deze bestemmingsplan-toelichting gevoegd. De reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

### **6.3.3 Vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Conijnsberghe te Rijsbergen" heeft van 28 maart 2013 tot en met 8 mei 2013 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites [www.zundert.nl](http://www.zundert.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. Eén zienswijze is op later tijdstip ingetrokken.

In de Nota van zienswijzen - welke als bijlage 9 is opgenomen bij dit bestemmingsplan - wordt in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Tot slot wordt in hoofdstuk 3 de conclusie weergegeven.



## **SEPARATE BIJLAGEN:**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2: Bodemonderzoek 1**
- Bijlage 3: Bodemonderzoek 2**
- Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek**
- Bijlage 5: Verantwoording groepsrisico**
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 7: Reacties overlegpartners**
- Bijlage 8: Ingekomen zienswijzen**
- Bijlage 9: Zienswijzenverslag**
- Bijlage 10: Raadsvoorstel**
- Bijlage 11: Raadsbesluit**



**Regels**



