

Plan

BESTEMMINGSPLAN PARC TICHELT GEMEENTE ZUNDERT november 2012



ruimte voor ideeën



PARC TICHELT

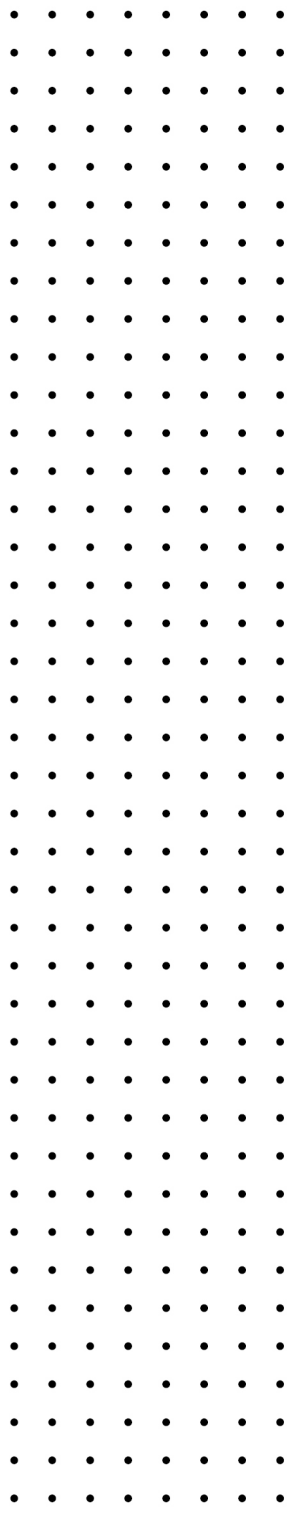
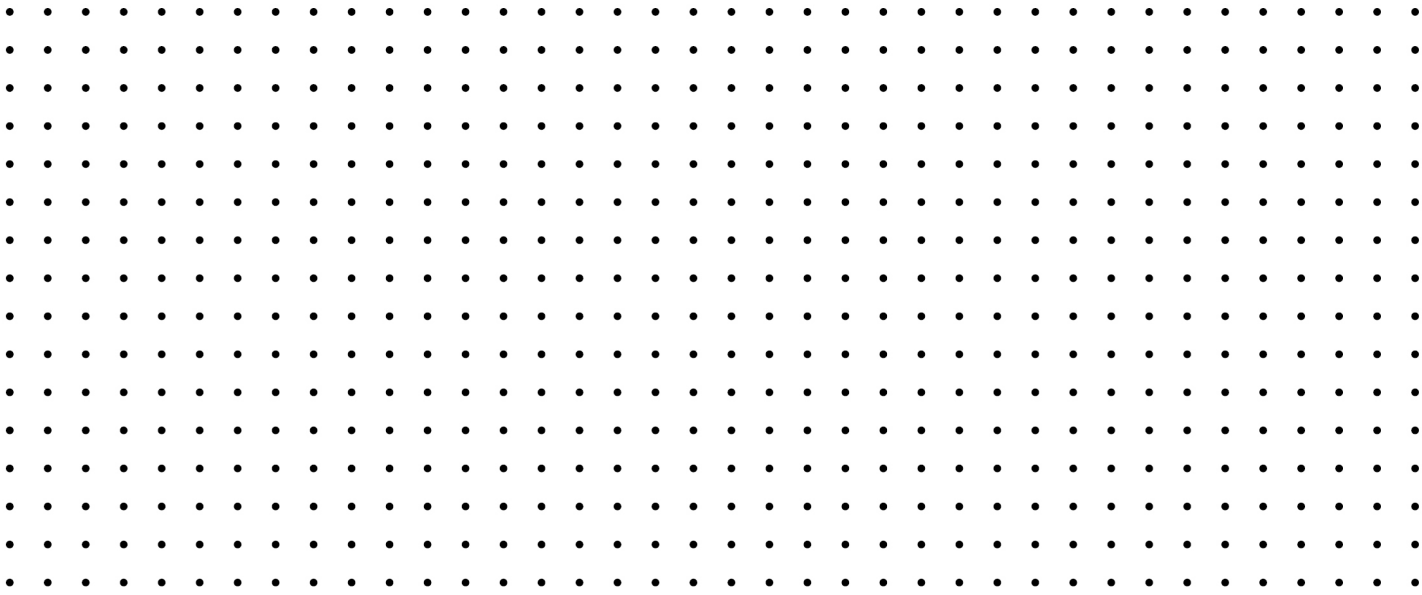
bijzonder landelijk

ruimtelijke
denkers

wissing



Gemeente
Zundert



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	december 2011
02	Voorontwerp	maart 2012
03	Ontwerp	Juli 2012
04	Vastgesteld Raad	22 november 2012

ruimtelijke
denkers



Bestemmingsplan

Parc Tichelt Rijsbergen

Opdrachtgever

Somnium Projects B.V.

Documentnaam

482_Parc Tichelt Rijsbergen_20120621_TL_RhK_BP_ON01

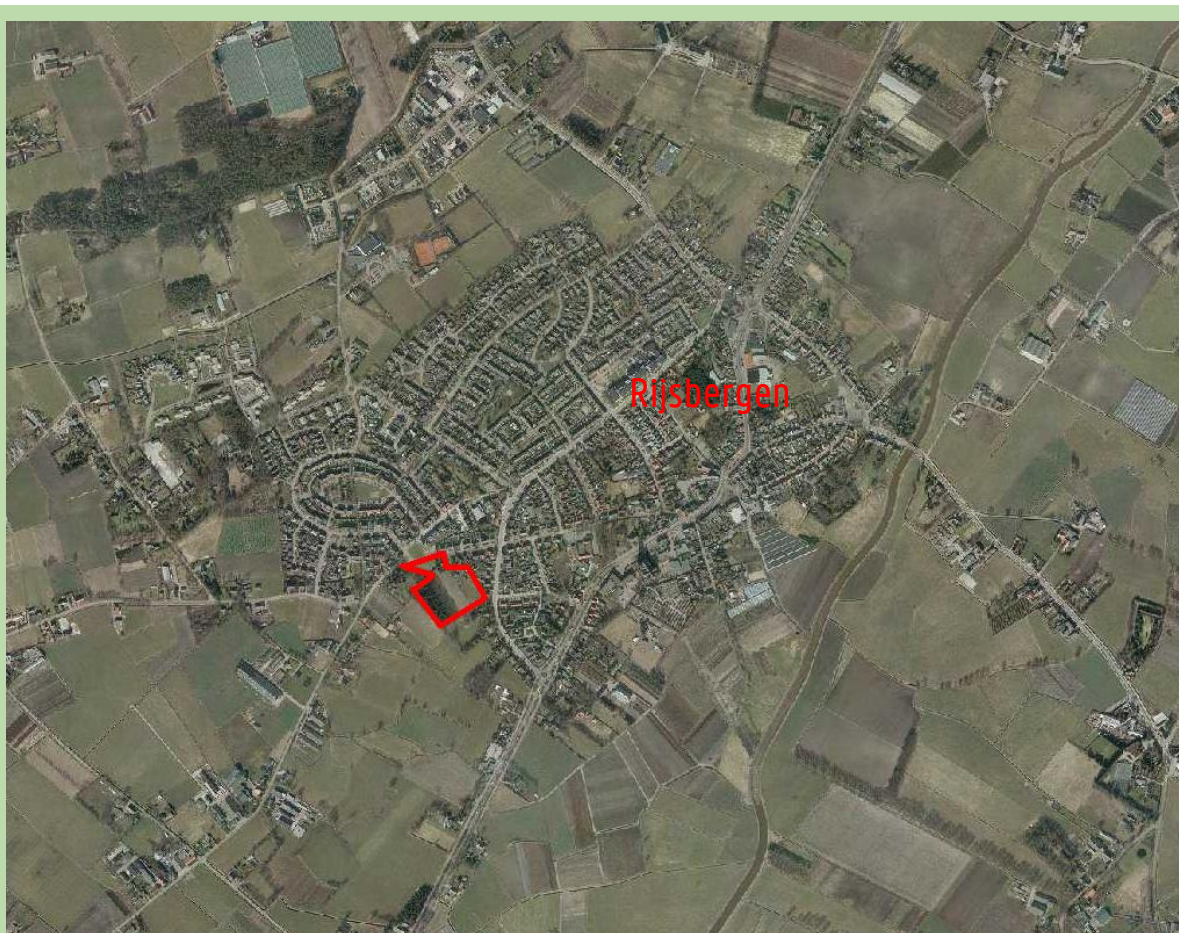
Datum

7-12-2012

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende Bestemmingsplannen	4
1.4	Planproces	4
1.5	Planvorm	4
1.6	Leeswijzer	4
hoofdstuk 2	Planbeschrijving	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Toekomstige situatie	7
hoofdstuk 3	Beleid	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Nationaal beleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijke beleid	19
hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Flora en Fauna	25
4.3	Waterparagraaf	27
4.4	Bodem	33
4.5	Luchtkwaliteit	34
4.6	Geluid	34
4.7	Externe veiligheid	35
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.9	Bedrijven	40
4.10	M.e.r. beoordeling	43
4.11	Conclusies Omgevingsaspecten	43
hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	45
5.1	Economische uitvoerbaarheid	45
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Systematiek bestemmingen	47
hoofdstuk 7	Overzicht Bijlagen	49



Figuur 1.1 Ligging bestemmingsplangebied (bron: Cyclomedia Globespotter)

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Parc Tichelt'. Het bestemmingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk worden de aanleiding, de ligging van het plangebied, de planvorm, het planproces en de leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet.

Binnen de kern Rijsbergen van de gemeente Zundert zijn nog enkele uitbreidingslocaties, waaronder de locatie Parc Tichelt. Met deze ontwikkeling wordt mede voldaan aan de uitbreidingsopgave die voor de kern Rijsbergen voorzien is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van 17 woningen in de landelijke sfeer. De voorgestane ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente wordt geacht voor het hele grondgebied één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Bestemmingsplannen zijn instrumenten om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Met dit bestemmingsplan heeft de gemeente Zundert het gereedschap in handen om de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit van de nieuwe situatie in Parc Tichelt te reguleren.

1.2 **Ligging plangebied**

Het plangebied is een locatie in het zuiden van de kern Rijsbergen, in de gemeente Zundert, zie figuur 1.1. Rijsbergen is een kern met ± 6000 inwoners in het zuidwesten van de provincie Noord-Brabant, enkele kilometers ten zuiden van Breda. De locatie ligt net buiten de bebouwde kom van Rijsbergen en ligt derhalve op de grens van het landelijke en het bebouwde gebied. Ten noorden, waar de grens door de Kerkakkerstraat wordt gevormd, en ten oosten van de locatie liggen overwegend woningen. Ten westen en zuiden van het plangebied zijn dat met name agrarische gronden, zie figuur 1.2



Figuur 1.2: begrenzing bestemmingsplangebied. (bron: Cyclomedia Globespotter)

1.3 Vigerende Bestemmingsplannen

Het perceel is gelegen binnen de Beheersverordening buitengebied Rijsbergen, d.d. 26-05-2011. Hierbinnen heeft het de bestemming 'Agrarisch kernrandgebied'. Onder 'Agrarisch kernrandgebied' wordt verstaan: 'Gronden die bestemd zijn voor agrarische productiedoelenden en om als bouwplaats te dienen en de gronden hebben een functie als overgangsgebied tussen kern en landschap'

Het onderliggende bestemmingsplan is bestemmingsplan Buitengebied Rijsbergen, vastgesteld door de raad op 15-12-1977 en goedgekeurd door de GS op 07-02-1979. Overigens is gemeente Zundert momenteel bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen in het buitengebied. Er komt één integraal bestemmingsplan voor het buitengebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 oktober 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegen.

1.4 Planproces

Het onderhavige document is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Parc Tichelt Rijsbergen" van de gemeente Zundert. Het bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk waardoor er enkele sectorale onderzoeken uitgevoerd dienen te worden.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraaknotitie gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan opgestuurd naar overlegpartners in het kader van het wettelijk geregelde vooroverleg, zoals is bepaald in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Na het verwerken van de inspraak- en overlegreacties is het bestemmingsplan gereedgemaakt om als ontwerpbestemmingsplan het wettelijk geregeld traject te volgen. Dit traject is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gedurende 6 weken krijgt men de gelegenheid om zienswijzen tegen het bestemmingsplan in te dienen. Voorts wordt binnen de gestelde periode, met in achtneming van eventueel ingediende zienswijzen, het plan door de gemeenteraad vastgesteld.

1.5 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen bestemmingsplan Parc Tichelt Rijsbergen wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarbinnen alleen de voorgenomen ontwikkeling van Parc Tichelt wordt vertaald. De gekozen juridische vorm voor dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan. Gedetailleerd in die zin, dat de bestemmingen ruimtelijk vastgelegd zijn, overeenkomstig met het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan is voor een onderdeel dat nog onvoldoende is uitgekristalliseerd een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. Hierin wordt de huidige en de toekomstige situatie van het gebied beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt vervolgens de relevante beleidsstukken. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling wordt bekeken in verschillende sectorale onderzoeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, akoestische onderzoeken, externe veiligheid en dergelijke. Dit is verwerkt in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 en 6 gaan in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de bestemmingen beschreven.

hoofdstuk 2 **Planbeschrijving**

2.1 **Inleiding**

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de toekomstige situatie van Parc Tichelt beschreven. Eerst wordt de huidige situatie beschreven, met de kenmerken van het plangebied en omgeving daarvan. Daarna wordt aan de hand van het stedenbouwkundige plan de toekomstige situatie beschreven.

2.2 **Huidige situatie**

2.2.1 **Plangebied**

Het plangebied betreft een locatie van ongeveer 15.000 m² waarbinnen zich meerdere functies bevinden. Het grootste gedeelte van de grond is momenteel nog in gebruik als agrarische grond, zie figuur 2.1. De agrarische grond is gedeeltelijk in gebruik als paardenwei en gedeeltelijk als maïsakker. Verder is het westelijk gedeelte van het plangebied een bosperceel bestaande uit naald- en loofbomen, met aan de rand enkele dunne knotwilgen zonder holtes. Daarnaast staat er een woning in het plangebied die in de toekomst plaats maakt voor vervangende nieuwbouw. Op het perceel van de woning staan tevens een glazen hobbykas, een houten paardenstal en een houten schuur.

De huidige houtopstanden, op het bosperceel kadestraal bekend H3629, zijn deels waardevol. Een beoordeling door een landschapsdeskundige leert dat de loofbomen aan de randen van het perceel een waardevolle landschappelijke lijn vormen in het landschap. De opstanden die zich bevinden in de kern van het perceel kennen echter geen esthetische kwaliteit. Deze kern bestaat volledig uit naaldbomen die geen ecologische waarde kennen of bijdragen aan de belevingswaarde van het gebied. Daarnaast wordt het perceel niet onderhouden, waardoor de opstanden vanuit de kern van het perceel met de tijd slechts zullen verslechteren.



Figuur 2.1 Impressie plangebied: Maisakker en het bosperceel



Figuur 2.2 Impressie plangebied: woning met moestuin en paardenstal.



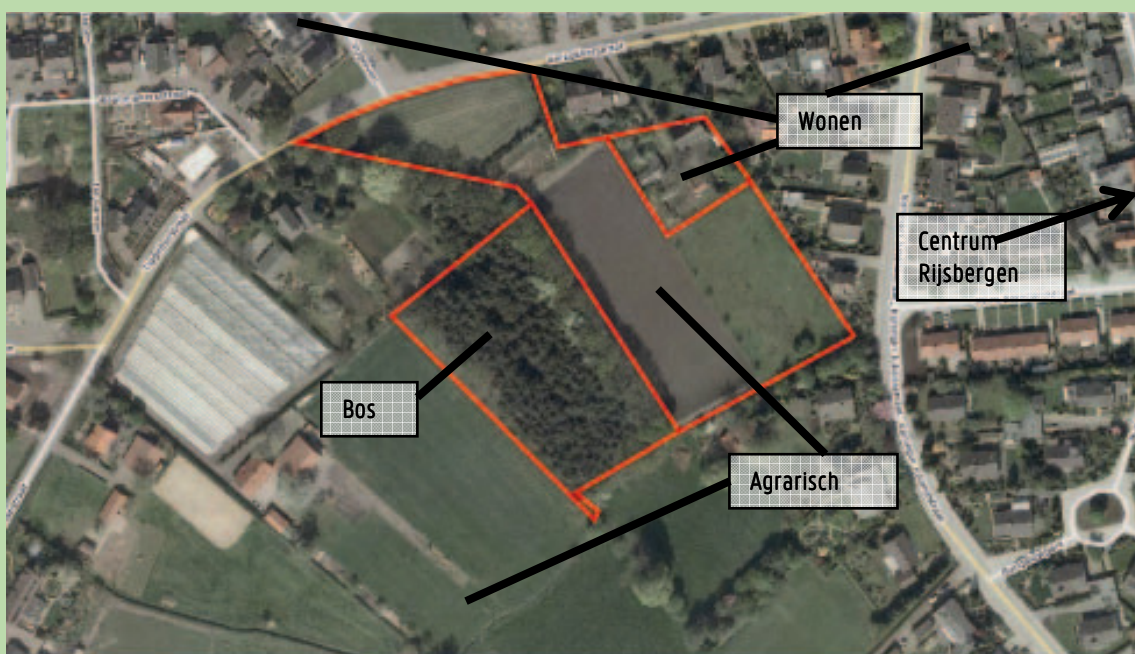
Figuur 2.3 Naaldbomen kern bosperceel



Figuur 2.4 Impressie plangebied bosperceel zuidrand

2.2.2 Omgeving plangebied

De omgeving van het plangebied bestaat in hoofdzaak uit agrarische gronden en woongebieden. Ten noorden van de locatie ligt een woonwijk uit de jaren 90 die gekenmerkt wordt door een heldere structuur met daarbinnen veel groen en een grote diversiteit aan bebouwing. Ten oosten van het plangebied ligt de oudste woonuitbreiding van Rijsbergen, ontstaan midden jaren 50. Het centrum van Rijsbergen ligt op ongeveer 500 meter ten oosten van het plangebied. Aan de zuid- en de westkant grenst het plangebied aan het buitengebied van Rijsbergen. De functies in het buitengebied bestaan overwegend uit agrarische functies.



Figuur 2.5 Functiekaart plangebied en omgeving (bron: Cyclomedia Globespotter, bewerkt)

2.3 Toekomstige situatie

De planstructuur in het stedenbouwkundig plan heeft als basisgedachte het creëren van een leefomgeving met dorpse en landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast vormt de uitbreiding Parc Tichelt een afronding van het bestaande dorp Rijsbergen aan de zuidzijde. De locatie moet een karaktervolle aanvulling op de buurt vormen met een dorpse schaal die past in de omgeving. Voor de planvorming zijn dan ook de bestaande kwaliteiten van het gebied ingezet en versterkt.

2.3.1 Stedenbouwkundig plan

De belangrijkste kwaliteiten in het plangebied worden gevormd door de aanwezige bomen en de landelijke omgeving van het gebied.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit 17 grondgebonden woningen, bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en geschakelde parkwoningen. De woningen hebben een afwisselende bouwhoogte van 1 en 2 lagen met kap. Twee woningen zijn gesitueerd aan het historisch lint Kerkakkerstraat. Deze woningen sluiten aan op de reeds bestaande bebouwing en vormen tevens de entree van de nieuwe buurt. Acht woningen zijn met de voorkant gegroepeerd rondom een centraal gelegen plantsoen. Door het plantsoen wordt de landschappelijke kwaliteit van het bosperceel het woonhofje ingetrokken en hebben alle woningen in het hofje zicht op het bosperceel. Het huidige bosperceel wordt ontwikkeld tot een uniek woonmilieu met het karakter van een bospark. De parkwoningen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid zodat er bij de definitieve invulling nog ruimte is voor enige flexibiliteit in de stedenbouwkundige uitwerking. In het bestemmingsplan is wel opgenomen dat er maximaal 6 woningen gerealiseerd mogen worden met een maximale bouwhoogte van 10 meter en goothoogte van 6,5 meter. In plaats van in een huis met een flinke tuin wonen bewoners in een park. Het hofje en het bospark zullen worden ontsloten via de Kerkakkerstraat.

De ruime opzet van het plan, met een uiteenlopende diversiteit in kavelmaten en geplande woningtypes met een hoge stedenbouwkundige kwaliteit, maakt de ontwikkeling sterk consumentgericht. Er worden uitsluitend vrije kavels, ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap, en/of woningen met een grote mate van ontwerpinspraak gerealiseerd. Een gedachte die aansluit bij de huidige karakteristieken van de woningvraag van potentiële kopers uit Rijsbergen en omgeving. Daarmee is een exacte bouwmassa en kavelindeling op dit moment niet bekend. Het stedenbouwkundig plan is een verkenning van de mogelijkheden van de kavels en een onderzoek naar de noodzakelijke maatregelen om goed aan te sluiten op de omgeving. De getekende bebouwing en kavelgrenzen zijn dus indicatief. De stedenbouwkundige en architectonische criteria voor beeldkwaliteit geven de kaders aan waarbinnen de bebouwing mogelijk is.



Figuur 2.6 Stedenbouwkundig plan Parc Tichelt

2.3.2 Verkeer en parkeren

De ontsluitingsstraat bestaat uit een rijbaan van 5 meter en krijgt het karakter van een shared space. De rijbaan wordt onderverdeeld in een smalle rijloper van 3,5 meter met aan weerszijde een rabatstrook van 0,75 meter. Om de verblijfs sfeer in het gebied te benadrukken wordt de straat op één niveau aangelegd. Ter plaatse van de entree aan de Kerkakkerstraat wordt de rijbaan aan weerszijden begeleid door een berm. Aan de oostzijde is de berm 2 meter breed met daarin bomen van de 2e of 3e grootte. Aan de westzijde is de berm 1 meter breed, deze berm loopt door langs het bosperceel. Op deze manier ontstaat er een ruimtelijke en landschappelijke entree, en wordt deze met het bosperceel verbonden.

Voor de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kap woningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning inclusief bezoekersparkeren. Voor de parkwoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning inclusief bezoekersparkeren. Parkeren voor de bewoners vindt plaats op eigen terrein door middel van 2 parkeerplaatsen naast elkaar. Deze parkeerplaatsen kunnen worden meegerekend als 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voor de bewoners en het bezoekersparkeren nog 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. Voor deze 5 parkeerplaatsen worden aparte parkeerhavens aangelegd, geïntegreerd in het groen aangrenzend aan het bosperceel. De ontsluitingsstraat heeft een profiel waarop informeel kan worden geparkeerd. Eventuele brandweer- of vuilniswagens hebben dan nog voldoende manoeuvreerruimte over. In figuur 2.5 is de parkeerbalans van de vrije kavels van Parc Tichelt weergegeven.



Figuur 2.7 Parkeerbalans vrije kavels

2.3.3 Rooilijnen

Voor de woningen aan de Kerkakkerstraat wordt de rooilijn opgepakt van de bestaande woningen met een minimale afstand van 6 meter vanaf de voorgevelperceelsgrens. In het woonhofje geldt een eenduidige rooilijn van 5 meter wat zorgt voor rust. Uitzondering hierop vormt de hoekwoning. Deze woning staat naar voren op een rooilijn van 4 meter. Deze hoekwoning vormt een hoekaccent en omsluit het plantsoen. De zijgevel staat op een rooilijn van 3 meter uit de perceelsgrens. Om het landelijke karakter van de entree te versterken geldt ter plaatse van deze kavels ook een rooilijn van 5 meter. Voor de parkwoningen is de rooilijn vrij. Bij de inrichting van het bosperceel moet er wel een goede afstemming komen tussen de te behouden bestaande waardevolle bomen en de woningen (hoofdgebouwen), waarbij een goede landschappelijke afronding van het dorp wordt gerealiseerd. Wanneer de bomen zijn ingemeten zal de exacte minimale bebouwingsafstand worden bepaald. De rooilijnen zijn zichtbaar in figuur 2.8

De wisselende voortuindiepten nodigen uit tot afwisselende inrichting. De zijtuin speelt in de dorpse beleving ook een belangrijke rol. Woningen staan met de zijgevel vrijwel nooit direct aan het trottoir of de rijloper, hooguit waar het gaat om een verbinding van een lagere orde, zoals een achterpad of steeg. In de dorpse context zijn de hoeken (van de hoekkavels) vaak open en voorzien van een groene inrichting. Langs het huis is vaak sprake van een echte zijtuin (een omgeklapte voortuin) en achter het huis van een verbrede achtertuin, voorzien van een duurzame (doorgetrokken) achtererfscheiding, zoals een hogere haag. De woningen op de hoekkavels kennen een 'ontwerp om de hoek'. De zijgevel is dan meer dan een blinde gevel. Deze gevel is verbijzonderd met ramen of een erker.



Figuur 2.8 Rooilijnen

2.3.4 Betekenis van blikvangers

In de afbeelding wordt ter plaatse van de entree aan de Kerkakkerstraat gevraagd het gebouw op te vatten als blikvanger of beeldbepalend element. Dit is een puur kwalitatief element: op plekken die erg in het zicht vallen dient de positie van gebouwen en het volume en de architectuur van het gebouw zelf extra aandacht te krijgen. Hier wordt gevraagd een verbijzondering in de vorm van een hoger bouwdeel of bijzondere kapvorm en/of uitbouw te maken. De hoekwoning van het hofje grenst aan twee zijden aan de openbare ruimte. Deze woning moet dan ook een tweezijdige oriëntatie krijgen met representatieve gevels naar de openbare ruimte. De woningen op de kop van het plantsoen liggen in een belangrijke zichtlijn van het hofje. Om te voorkomen dat het beeld gedomineerd gaat worden door bijvoorbeeld aangebouwde garages, geldt voor deze twee woningen dat de garage onderdeel moeten vormen van het hoofdgebouw.



Figuur 2.9 Beeldbepalende elementen

2.3.5 Bouwhoogten

In de straatwanden wordt gestreefd naar een beeld waarin goot- en bouwhoogten variëren, zie figuur 2.10. De woningen op de kop van het plantsoen krijgen een maximale bouwhoogte van 1 laag met kap vanwege een goede afstemming met de bestaande woningen aan de Koningin Julianastraat. Dit betekent een maximale goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Voor de overige woningen in het hofje is de keuze vrij tussen 1 laag met kap of 2 lagen met kap met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Voor de parkwoningen geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap met een enkel accent naar 3 bouwlagen. Dit wordt vertaald naar een maximale goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter met een mogelijkheid om voor maximaal 50% van het hoofdgebouw maximaal een goot- en bouwhoogte van 10 meter toe te staan.

Voor de woningen in het hofje geldt geen kapverplichting. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen respectievelijk maximaal 3 en 5 meter.



Figuur 2.10 Bouwhoogten

hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de ontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Het bestemmingsplan mag enerzijds niet strijdig zijn met relevant beleid en dient anderzijds uitvoering te geven aan het beleid van de diverse overheden.

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening is gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van Europese, landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de kaders die het bestemmingsplan mogelijk maken.

3.2 **Nationaal beleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het Rijk. Het Rijk voorziet dit met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

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

Conclusie

Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing voldaan.

3.2.2 **AMvB Ruimte**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen. Sindsdien wordt in bestemmingsplannen (en ruimtelijke onderbouwingen) met dit aankomend besluit rekening gehouden. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld. Met de SVIR wordt de basis gelegd, waarop de regelgeving in de AMvB Ruimte is gebaseerd. De AMvB Ruimte is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden. Niet alle onderwerpen zoals deze medio 2009 ter inzage heeft gelegen is nu opgenomen. Later dit jaar zal de AMvB Ruimte worden aangevuld.

De AMvB Ruimte heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat

betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen raakvlakken met de AMvB Ruimte, en is daarmee ook niet strijdig met de AMvB Ruimte.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie

De provincie Noord-Brabant heeft op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

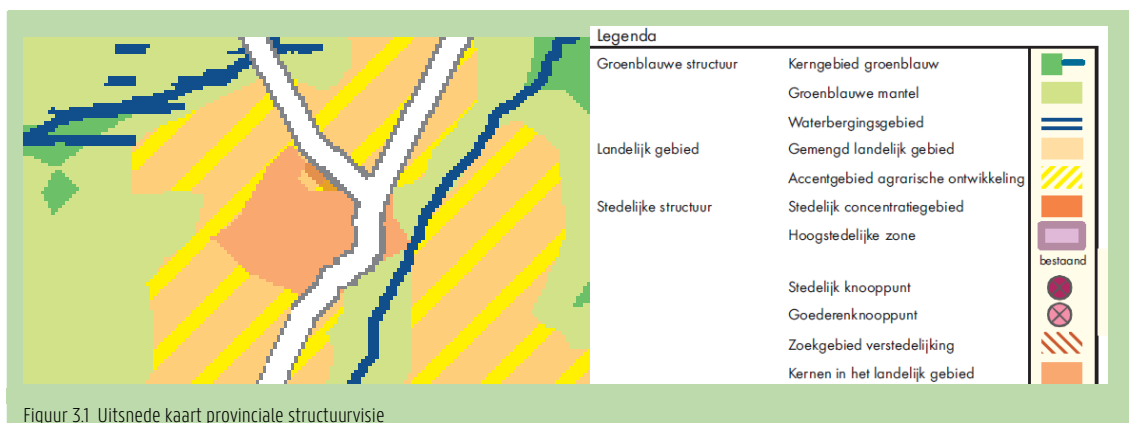
Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteiten van de provincie sturend. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. In het gebied rond Zundert wil de provincie ruimte geven aan een optimale en duurzame ontwikkeling van de boomteelt. Verder wordt aandacht gegeven aan een robuust water- en natuursysteem en duurzame energie. In de structuurvisie wordt uitgegaan van concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerreinen en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte.

Specifiek over wonen in kernen in landelijke gebieden, waaronder ook Rijsbergen valt (zie figuur 3.1), wordt het volgende vermeld. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorps karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap. De provincie vindt het daarnaast van belang dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van "migratiesaldo-nul". Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

De specifieke (landelijk wonen) ontwikkeling van Parc Tichelt past goed binnen de ambities van de provincie om de identiteit van de landschappelijke kernen te behouden. Het plangebied vormt de afronding van het bestaande dorp Rijsbergen. Door te kiezen voor het segment dure koop op deze locatie is het plangebied ruim opgezet met grote kavels en veel groen. Daarnaast is het bestaande bosperceel geïntegreerd in het plan met unieke parkwoningen. De waardevolle bomen en houtsingels blijven bewaard en zorgen samen met de grote tuinen voor een groene landschappelijke overgang van het plangebied naar het buitengebied. De ontwikkeling is daarmee conform de richtlijnen van de Structuurvisie Noord-Brabant.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart provinciale structuurvisie

3.3.2 Verordening ruimte 2012

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Omdat er jaarlijks wijzigingen zijn op het gebied van ruimtelijke ordening actualiseert de provincie de verordening ieder jaar. Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking getreden. De Verordening bevat regels over verschillende onderwerpen zoals stedelijke ontwikkeling, intensieve veehouderij, ecologische hoofdstructuur en glastuinbouw. De onderwerpen die zijn opgenomen in de Verordening werken door in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het onderwerp stedelijke ontwikkeling is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan, omdat middels dit bestemmingsplan een woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Zoekgebied verstedelijking: kernen in landelijk gebied

De locatie van de voorgenomen ontwikkeling staat in de Verordening aangeduid als zoekgebied verstedelijking: kernen in landelijk gebied. Een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kan conform de verordening voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. De verantwoording heeft betrekking op de volgende onderdelen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Uit de verantwoording blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Grenzend aan stedelijk gebied

De stedelijke ontwikkeling sluit aan bij bestaand stedelijk gebied of vindt plaats in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. Daarnaast moet aangegeven worden dat er aantoonbaar geïnvesteerd is in het groen in het plangebied.



Verantwoording

Zorgvuldig ruimtegebruik

Binnen de kern Rijsbergen zijn een vijftal stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Dit zijn 1. Conijnsberghe/ Douwenburg, 2. Hooiberg fase II deel 2/ Schouwland, 3. Kerkakkerstraat/binnenterrein, 4. Min.Verschuurstraat en 5. St.Bavostraat/Risten/Brabant Chemie. Dit zijn de voormalige locaties “Bouwen binnen strakke contour”. Deze gebieden zijn deels in ontwikkeling of bevinden zich in de initiatiefase of schetsfase. De gemeente wil daarom aanspraak maken op het zoekgebied verstedelijking ten zuiden van Rijsbergen om een uniek woonmilieu in een lage dichtheid aan de kern te kunnen toevoegen. Zoals in de Structuurvisie Rijsbergen 2020 omschreven zal maar een klein deel van het totale zoekgebied voor de ontwikkeling Parc Tichelt worden gebruikt. Het overige deel van het zoekgebied zal zijn landelijke en agrarische bestemming behouden.

De overweging om niet het gehele zoekgebied verstedelijking te benutten heeft te maken met de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Binnen het betreffende zoekgebied zijn op een aantal percelen nog bosjes aanwezig. Deze bosjes, die overigens geen ecologische kwaliteit hebben, zijn kenmerkend voor dit landschapstype en zorgen tevens voor een aangename dorpsrand. Daarnaast is de verkaveling kleinschaliger en is de blokverkaveling nog goed herkenbaar. Door eerst in te breiden in de kern en de omvang van de ontwikkeling Parc Tichelt in het zoekgebied af te stemmen op de omgeving gaat de gemeente zorgvuldig om met de ruimte in Rijsbergen.

Grenzend aan stedelijk gebied

De ontwikkeling Parc Tichelt is gelegen in de oksel van de Kerkakkerstraat en de Koningin Julianastraat. De ontwikkeling sluit aan bij bestaand stedelijk gebied waarbij de nieuwe percelen grenzen aan de achterkanten van de percelen van de bestaande woningen.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij de inrichting van Parc Tichelt is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Een beschrijving van het stedenbouwkundige plan is opgenomen in paragraaf 2.3. De belangrijke ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zijn de historische linten Kerkakkerstraat en Koningin Julianastraat en het aanwezige bosperceel.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving. Het plan voorziet in maximaal 17 woningen in een lage dichtheid die qua kavelgrootte en goot- en bouwhoogte aansluit op de bestaande bebouwing van de Kerkakkerstraat en Koningin Julianastraat. De woningen aan de Kerkakkerstraat sluiten aan op het karakter van het lint. Daarnaast worden de woningen in het plan landschappelijk ingepast. In het plangebied wordt het bestaande bosperceel kwalitatief verbeterd en wordt een centraal in het plangebied gelegen plantsoen toegevoegd.

Ruimtelijke kwaliteit landschap

In de voorgenomen ontwikkeling vormt het bosperceel een bijzonder woonmilieu en hiermee een waardevolle toevoeging aan de bestaande voorraad en diversiteit in de kern van Rijsbergen. De loofbomen aan de randen van het perceel vormen een

waardevolle landschappelijke lijn in het landschap, de voorgenomen ontwikkeling maakt gebruik van deze waarde en versterkt deze waar mogelijk door de integratie hiervan in het plangebied.

De opstanden die zich bevinden in de kern van het perceel, daar waar de voorgenomen woningen zijn gepositioneerd, kennen echter geen esthetische kwaliteit en zullen worden verwijderd. In de kern van het perceel zullen nieuwe bomen worden aangeplant als onderdeel van de collectieve tuin van de toekomstige bewoners. Daarnaast wordt een strook grond langs het bestaande bosperceel toegevoegd ten behoeve van de benodigde waterretentie. Deze zal niet als reguliere kavelsloot worden aangelegd, maar met ecologische oevers. Aangezien de gemeente Zundert een sterke band heeft met Van Gogh wordt in veel plannen nagestreefd dat er beukenhagen worden gerealiseerd. (In de tijd van Van Gogh waren er veel beukenhagen en deze heeft hij ook in zijn werk opgenomen). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het voorbeeld van de Handleiding, met betrekking tot Gemert-Bakel. Tevens zal aan de begrenzing met het buitengebied van de uitgeefbare kavels een natuurlijke begrenzing worden gerealiseerd. Bovengenoemde elementen zijn vastgelegd in de plankaart en de regels van het bestemmingsplan.

Het kwalitatief verbeterde bosperceel geeft een landelijke- en kwalitatief hoogwaardige uitstraling aan het hele plan en de omgeving, waarbij de woningen landschappelijk zijn ingepast en niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit het buitengebied. Bijkomend voordeel is dat in bovengenoemde situatie een actief beheer van het groen wordt gestimuleerd wat een blijvende kwaliteit in het landschap mogelijk maakt.

Voor de ontwikkeling is tevens een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld. Na uitvoerig overleg met Welstand is geconcludeerd dat voor het hele plangebied vanuit welstand een hoog ambitieniveau gaat gelden.



Figuur 3.3 Verantwoording ruimtelijke kwaliteit



Figuur 3.4 Uitgeefbare grond

Exploitatiebegroting kwaliteitsverbeteringen

Uit het bovenstaande figuur blijkt dat er 11.000 m² uitgeefbaar gebied zal worden gerealiseerd. Dit leidt ertoe dat circa € 22.000,- aantoonbaar in het landschap zal worden geïnvesteerd. De projectontwikkelaar heeft de onderstaande begroting opgenomen voor de diverse werkzaamheden. Hieruit blijkt dat de vereiste investering van € 22.000,- wordt gehaald. Alle investeringen in het landschap kunnen op grond van dit bestemmingsplan gerealiseerd worden. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de realisatie van de investeringen in het landschap verzekerd zijn.

Aankoop extra strook grond (600 m ² * €50,-) t.b.v. waterberging en versterking landelijke karakter van het park	: € 30.000,-
Opschonen en nieuwe aanplant buitenrand perceel	: € 15.000,-
(kap / landschapsplan / aanplant nieuwe bomen en struiken)	: € 35.000,-
Aanplant nieuw groen en landschapsbomen in openbare ruimte	: € 15.000,-

Intrekken overige deel zoekgebied verstedelijking

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op slechts een gedeelte van het zoekgebied verstedelijking uit de Verordening ruimte 2012 van de provincie, niet op het gehele zoekgebied verstedelijking. In de vastgestelde Structuurvisie Rijsbergen is aangegeven dat het restant zoekgebied verstedelijking (gedeelte wat niet tot het plangebied behoort) aan de zuidkant van Rijsbergen kan komen te vervallen. Per brief, d.d. 27 december 2011, is in het kader van de jaarlijkse aanpassing van de Verordening ruimte aan Provinciale Staten verzocht om de ruimte aan de zuidkant van Rijsbergen grotendeels te verplaatsen naar de noordkant.

De locatie van de voorgenomen ontwikkeling staat in de Verordening ruimte 2012 aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking, kernen in landelijk gebied. Bij de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de regels en bepalingen zoals opgesteld in de Verordening ruimte. Het plan voldoet hiermee aan de eisen van de provincie

3.3.3 Integrale Strategie Milieu

Het milieubeleid van de provincie Noord-Brabant heeft een integraal strategisch karakter met de bril van een omgevingsplan. Het beleid bestaat uit een aantal producten:

- ▶ Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Beleid is niet genoeg', een document ter inspiratie om uit te nodigen mee te denken en mee te doen;
- ▶ Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Versterking van de uitvoering', dit document slaat een brug tussen inspiratie en de daadwerkelijke uitvoering en is door Provinciale Staten vastgesteld op 2 november 2006.

In het beleid wordt gesteld dat milieubeleid niet los gezien kan worden van de maatschappelijke context: verkeer & vervoer, gebiedsontwikkeling, economie en sociale verhoudingen. Milieubeleid heeft invloed op al die terreinen. Omgekeerd hebben gebeurtenissen die de economie, mobiliteit of welk ander gebied dan ook betreffen, invloed op het milieu. Vandaar dat er behoefte is aan beleid waarin alle aspecten meegewogen worden. De provincie wil hier, in navolging van de Europese Unie, een aanzet toe geven. Vandaar de aanduiding 'integraal' in de titel. De Integrale Strategie Milieu geeft de richting aan: waar willen we naar toe met onze samenleving. De provincie heeft gekozen voor duurzame ontwikkeling en een mensgerichte benadering. In het Bestuursakkoord 2003 vormt duurzame ontwikkeling reeds de leidraad voor het bestuurlijke handelen. Het gaat daarbij om de inzet van de drie P's: people, profit en planet. Daar is middels de strategie een vierde P aan toegevoegd: de P van passion.

Door middel van voorliggend plan wordt aan het integrale karakter van het milieubeleid van de provincie invulling gegeven door de verschillende relevante milieuaspecten op te pakken binnen één plan.

3.4 Gemeentelijke beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus Zundert (2002)

De StructuurvisiePlus is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 februari 2002. De structuurvisie is een document dat als richtsnoer diende bij de besluiten in de ruimtelijke ordening. Inmiddels is de gemeente bezig met de vernieuwing van de structuurvisie, hierbij wordt per kern en voor het buitengebied een aparte structuurvisie gemaakt. In 3.5.2 staat de Structuurvisie Rijsbergen 2020 beschreven.

De StructuurvisiePlus bestaat uit een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, het programma en in het derde deel van de structuurvisie worden het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en programma met elkaar geconfronteerd. Dit levert de toekomstvisie op. Om de toekomstvisie te realiseren moeten projecten worden uitgevoerd, hiertoe is een uitvoeringsschema opgesteld. In de StructuurvisiePlus zijn inbreidingslocaties aangewezen waarbinnen mogelijkheden zijn om de kernen met stedelijke functies te verdichten. Hieraan moet invulling gegeven worden binnen het eigen karakter van Zundert waarbij de leefbaarheid en het dorps karakter behouden moeten blijven. Uitgangspunt is om de inbreidingslocaties in te vullen met woningbouw, eventueel in combinatie met andere functies.

Ook zijn in de StructuurvisiePlus van 2002 potenties aangegeven voor stedelijke uitbreidingen grenzend aan de bestaande kern indien inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties tot 2015 niet tijdig ruimte bieden voor de implementatie van nieuw stedelijk programma. Deze potenties zijn gebaseerd op de zogenaamde lagenbenadering en kunnen benut worden voor diverse stedelijke functies, die passen binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. In deel 2 paragraaf 2.6 omschrijft de StructuurvisiePlus voor de kern Rijsbergen de volgende drie uitbreidingslocaties, :

Noordzijde Ettenseweg (Rijsbergen Noord)

De exacte omvang van de uitbreidingsrichting moet nader worden bepaald. In eerste instantie wordt gedacht aan het verdichten van de aanwezige lintbebouwing. Ligging ten opzichte van gebiedsontsluitingswegen en nabijheid van centrum maakt dit een aantrekkelijke locatie, zowel voor woningbouw als bedrijvigheid.

Locatie gelegen tussen Leijakker en sportpark

Met het ontwikkelen van deze locatie wordt aan de noordwestzijde van Rijsbergen de dorpsrand afgerond. De ligging tussen het evenemententerrein en het sportpark maakt een ontwikkeling van deze locatie aantrekkelijk, waarbij diverse functies mogelijk zijn. Ontwikkeling van deze locatie kan de gevarieerdheid van dit gebied versterken.

Zuidwestzijde kern (richting Tiggelt)

In eerste instantie kan hier de dorpsrand worden afgerond, door nog enkele functies bij te bouwen. Op het moment dat de locaties binnen de kern geen ruimte meer bieden, kan deze locatie dienen voor grootschaligere uitbreidingen.

Het plangebied Parc Tichelt valt in de uitbreidingsrichting zuidwestzijde kern (richting Tiggelt). De ontwikkeling sluit daardoor aan bij de uitbreidingsrichting van de gemeentelijke StructuurvisiePlus.

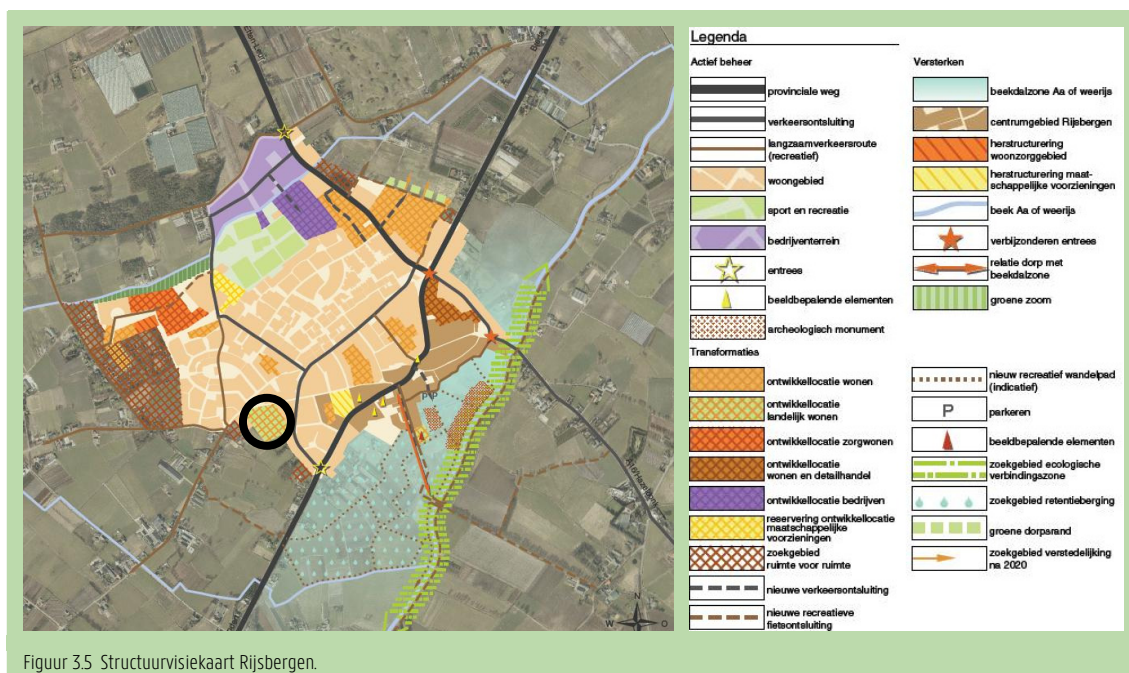
3.4.2 Structuurvisie Rijsbergen 2020

De structuurvisie Rijsbergen is de eerste van de structuurvisies voor de kernen in de gemeente Zundert. Rijsbergen kent veel initiatieven op het gebied van woningbouw. Om goed sturing te kunnen geven aan de diverse ruimtelijke en programmatische vragen is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken scherp in beeld te krijgen. Het streven van de structuurvisie is: Rijsbergen is in 2020 een sterk samenhangend forenzendorp, met het hart in het centrum van het dorp, waarbij voor alle doelgroepen is gebouwd.

Het bevolkingsaantal van Rijsbergen zal licht krimpen, maar het aantal huishoudens zal toenemen. Door diverse dorpsuitbreidingen groeit de woningvoorraad met een divers nieuwbouwaanbod. Inbreidingslocaties moeten lucht en ruimte hebben en uitbreidingslocaties worden bij voorkeur in een groene en landelijke sfeer gebouwd. Op het gebied van economie wordt gekozen voor een kleine groei voor de lokale behoeften. De werkgelegenheid en de commerciële en maatschappelijke voorzieningen moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt. Daarnaast wordt er in de structuurvisie aandacht besteed aan de recreatieve functie van Rijsbergen, waar met name in de langzame verkeersverbindingen en het recreatiegebied Beekdalzone wordt geïnvesteerd.

Meer specifiek wordt vermeld dat Parc Tichelt een uitbreidingslocatie aan de zuidelijke dorpsrand is. Deze locatie ligt in het zoekgebied verstedelijking uit de Verordening ruimte. De locatie is aangeduid als landelijk wonen waarbij de landschappelijke inpassing prevaleert boven het programma. De locatie biedt kansen voor een uniek woonmilieu met wonen op ruime kavels en bospercelen. Het bestaande bosperceel is karakteristiek voor de omgeving en kan goed worden ingepast in de locatie. De woningen worden gerealiseerd in het segment dure koop.

Voor de ontwikkeling Parc Tichelt is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze plannen sluiten aan bij de ambitie landelijk wonen van de Structuurvisie Rijsbergen 2020.



Figuur 3.5 Structuurvisiekaart Rijsbergen.

3.4.3 Woonvisie 2010 – 2014 Bouwen aan vitaal Zundert

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zundert 2010-2014 vastgesteld. De woonvisie, waarin 'landelijk wonen midden in het groen' op korte afstand van de stad het motto is, bevat de volgende hoofdlijnen:

- ▶ Inzicht geven in ontwikkelingen op de woningmarkt;
- ▶ Om goed woonbeleid te kunnen maken is inzicht nodig in wat nu speelt op de woningmarkt, welke knelpunten er liggen en wat er mogelijk in de toekomst valt te verwachten. Verwoorden van de ambities op het terrein van wonen;
- ▶ De woonvisie maakt duidelijk waar de gemeente voor staat op het gebied van wonen en waar de prioriteiten liggen voor de komende jaren. De woonvisie biedt een langetermijnvisie op het wonen in de gemeente Zundert, met concrete doelen en maatregelen voor de kortere termijn (2010-2014);
- ▶ Kader voor de uitvoering;
- ▶ De ambities worden in de woonvisie verder uitgewerkt in concrete doelstellingen, acties en instrumenten. Definities worden verhelderd en geüniformeerd. Onderdeel is een gemeentebreed nieuwbouwprogramma met richtingen per kern. De woonvisie is het (toetsings)kader voor beslissingen over specifieke locaties en programma's en de inzet van middelen en capaciteit;
- ▶ Basis voor samenwerking met derden;
- ▶ De gemeente is voor het realiseren van de woonambities afhankelijk van andere Partijen als woningcorporatie Thuisvester (voorheen zorgvoorwonen), projectontwikkelaars, zorginstellingen én natuurlijk de bewoners. De gemeente neemt een sterke regierol en gebruikt de woonvisie daarbij als onderlegger.

Woningbouwprogramma Rijsbergen

Specifiek voor de kern Rijsbergen worden de volgende accenten beschreven:

- ▶ 220 tot 240 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 -2020;
- ▶ Divers nieuwbouwaanbod zowel naar prijsklasse als naar woningtype, zoeken naar mogelijkheden voor aantal vrije kavels;
- ▶ Extra aandacht voor het behouden van jongeren en jonge gezinnen, i.v.m. de sterke vergrijzing de komende jaren, dus ook een deel betaalbare koop en huur;
- ▶ Ook met deel (middel) dure koop inzetten op aantrekken vestigers, gezien ligging;
- ▶ Appartementen in zeer beperkte mate realiseren, passend bij de schaal en het karakter van de omgeving;
- ▶ Behoud aantrekkelijke uitstraling en groen van Rijsbergen.

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% planuitval. Dit betekent dat 288 woningen het uitgangspunt is bij het verdelen van het programma over de verschillende locaties. In het woningbouwprogramma zijn voor de locatie Parc Tichelt circa 10 woningen opgenomen.

In de Woonvisie wordt het zwaartepunt van het programma gelegd in de eerste 4 jaar. Ook Rijsbergen krijgt te maken met krimp maar blijft nog wel behoefte aan groei in de woningvoorraad behouden. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat er de afgelopen jaren te weinig is gebouwd en het percentage (eenpersoons) huishoudens toeneemt. Ook is er een enorme hoeveelheid zachte plancapaciteit die programmatisch niet aansluit bij de vraag en behoefte vanuit de markt. Daarnaast heeft het beleid om alleen voor de eigen bevolking van Zundert te bouwen hier ook geen goed aan gedaan. Inmiddels ligt er nieuw huisvestingsbeleid waardoor ook mensen van buitenaf en terugkeerders kunnen komen wonen in Rijsbergen. Het is dus belangrijk op korte termijn, planperiode 2011-2014 het gewenste programma te realiseren, dan wel vast te leggen in bestemmingsplannen (harde plancapaciteit).

In het plangebied worden 17 woningen ontwikkeld in het segment dure koop in de vorm van twee-onder-een kap, vrije kavels en de unieke parkwoningen. Hiermee voldoet het plan aan de woonvisie. In het plan wordt de doelgroep dure koop bediend met een gedifferentieerd aanbod en mogelijkheden voor vrije kavels en particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast trekt de locatie gezien de ligging en de landelijke sfeer vestigers aan. Door het bosperceel in het plan te integreren en een uniek woonmilieu toe te voegen wordt de aantrekkelijke uitstraling en het groen in Rijsbergen versterkt.

3.4.4 Welstandsnota (2009)

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.

Afhankelijk van de grootte en de plaatsing van het bouwwerk zijn er verschillende soorten welstandscriteria voor verschillende soorten bouwwerken van toepassing. Ten behoeve van de toetsing van licht vergunningsplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Voor de grotere bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria.

Het gaat met name om criteria ter beoordeling van regulier vergunningsplichtige bouwplannen. Voor deze gebieden zijn specifieke welstandscriteria opgesteld, die recht doen aan de kenmerken en eigenschappen van elk gebied. Het gebiedsgerichte welstandsbeleid is gebaseerd op het idee dat voor gebieden met verschillende kenmerken en kwaliteiten ook verschillende criteria nodig zijn. Daarnaast kan het gewenste beoordelings- en ambitieniveau per gebied verschillen. De voorgenomen ontwikkeling Parc Tichelt valt onder de gebiedsgerichte aanpak gemengde dorpsuitbreiding, waar welstandsniveau 3 van toepassing is. Een uitgebreidere beschrijving hiervan is in de welstandsnota terug te vinden. Daarnaast is er ten behoeve van het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld met speciale aandacht voor de welstand.

3.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Zundert 2010 – 2015 (2011)

Met het GVVP wil de gemeente Zundert goede toekomstige condities scheppen. Dat kan door een goede mix te laten ontstaan tussen de behoefte aan een mobiel leven, verblijven in woonwijken met aandacht voor kinderen, een vitaal en economisch centrum en goed functionerende bedrijventerreinen. Dit heeft geleid tot een aantal doelstelling die de gemeente als volgt geformuleerd heeft.

- ▶ Blijven bewegen: voorzien in de mobiliteitsbehoefte van haar eigen inwoners en de vervoerbehoefte van de productie-, distributie- en (landbouw)bedrijven in de gemeente;
- ▶ Verder kunnen groeien: kunnen realiseren van woningen en bedrijven;
- ▶ Een aantrekkelijke plek zijn: de verschillende kernen moeten aantrekkelijk zijn voor bewoners en bezoekers. Daarnaast moet het buitengebied aantrekkelijk zijn voor recreatieve fietsers en voetgangers;

- ▶ Veilig zijn: ruimte reserveren voor veilige en leefbare plekken voor bewoners;
- ▶ Blijven ademen: overschrijding van lucht- en geluidsnormen actief voorkomen;

Aan de hand van deze doelstelling heeft de gemeente een aantal uitgangspunten en actiepunten opgesteld. De belangrijkste die betrekking heeft op het plangebied is het realiseren van 30 km/h zones voor de woongebieden in Rijsbergen.

Naast dat ook in het plangebied een 30 km/h zone wordt gerealiseerd, heeft onderhavig bestemmingsplan geen directe raakvlakken met het GVVP. Derhalve is het bestemmingsplan niet in strijd met het gemeentelijke beleid op mobiliteitsgebied.

3.4.6 Nota Parkeernormen GVVP

De Nota parkeernormen, die gelijktijdig met het GVVP is opgesteld, hanteert de algemene kerncijfers van het CROW in combinatie met praktijksituaties. Het doel van de Nota parkeernormen is als volgt: 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.

De gemeente Zundert gaat voor het gehele grondgebied van de gemeente (op centrumgebieden Zundert en Rijsbergen na) uit van de maximale CROW-norm 'rest bebouwde kom', waarbij de indeling naar prijzen (duur, midden, goedkoop) van woningen zijn gehanteerd. Het plangebied ligt niet in het centrumgebied en de voorziene woningen vallen in de dure categorie. Conform de parkeernota is de parkeernorm voor Parc Tichelt 2.0 en 2,2 parkeerplaats per woning, dit is inclusief de bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen.

Bij de ontwikkeling van Parc Tichelt is rekening gehouden met de parkeernormen conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Zundert.

3.4.7 Nota Bed- and Breakfast

De gemeente Zundert heeft beleidsregels opgesteld voor Bed & Breakfasts binnen de gemeente. Deze regels worden geïmplementeerd in de verschillende bestemmingsplannen. Met deze nieuwe beleidsregels wil de gemeente de mogelijkheden voor het exploiteren van een Bed & Breakfast verruimen waardoor exploitatie aantrekkelijker wordt. Het beleid verschaft duidelijkheid aan (potentiële) initiatiefnemers van Bed & Breakfasts, over de gemeentelijke visie en de eisen die de gemeente en de regio stellen aan deze vorm van verblijfsrecreatie.

De beleidsregels zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan met een afwijkingsregeling.

3.4.8 Beleidsvisie Externe Veiligheid

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad Zundert de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert' vastgesteld. Met de beleidsvisie geeft de gemeente Zundert haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen. Door antwoord te geven op de vraag hoe veilig het in de gemeente moet zijn, wordt een ambitieniveau vastgelegd. Op basis van de visie is de beleidsvrijheid voor externe veiligheid ingevuld.

In paragraaf 4.7 externe veiligheid wordt de ontwikkeling getoetst aan het aspect externe veiligheid.

hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

4.1 **Inleiding**

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de ontwikkelingen die voor ogen zijn binnen het plangebied in juridisch-planologisch opzicht vast te leggen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op het plangebied. Het bestemmingsplan mag immers niet strijdig zijn met relevant beleid en dient daaraan uitvoering te geven. Omgevingsaspecten betreffen zaken als lucht, water, natuur, bodem en archeologie die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk is verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

4.2 **Flora en Fauna**

4.2.1 **Inleiding**

In dit bureauonderzoek worden eerst de relevante beleidskaders beschreven. Vervolgens wordt de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

4.2.2 **Beleidskaders**

Europees

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

Landelijk

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

Provinciaal

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

Provinciaal Natuurbeheerplan

Naast dat de EHS is vastgelegd in de Verordening ruimte heeft de provincie een Natuurbeheerplan 2011 en 2012 opgesteld. Dit plan vormt de basis voor subsidieaanvragen voor Natuur- en landschapsbeheer. Op één van de kaarten, zie figuur 4.1, staat het bosperceel binnen het plangebied aan gegeven als 'droog bos met productie'. Als afbakening staat hierbij gegeven:

- ▶ Droog bos met productie omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereisende) naaldboomsoorten.
- ▶ Houtoogst is een doel en vindt periodiek plaats met een hogere intensiteit dan in de droge bossen beheertypen zonder productie of boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd zijn dominant over meer dan 20% van het areaal van het betreffende bosgebied.



Figuur 4.1 uitsnede kaart natuurbeheerplan Provincie Noord-Brabant

Gemeentelijk

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

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

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

4.2.3 Onderzoek

Door Regelink Ecologie & Landschap is ter plaatste van het plangebied een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd in november 2011. Naar aanleiding van een aantal inspraakreacties is in juni 2012 extra onderzoek uitgevoerd naar aanwezige soorten. De bevindingen van die quickscan staan hieronder beschreven. Het gehele rapport van 25 juni 2012 is opgenomen als bijlage 1.

Vleermuizen

Uit de resultaten blijkt dat verschillende soorten vleermuizen binnen het plangebied kunnen voorkomen. Omdat de loofbomen aan de randen van het bosperceel vrijwel allemaal blijven staan en de nieuwbouw voorzien wordt van ruime tuinen en veel openbaar groen is niet te verwachten dat het plangebied zo sterk als foerageergebied verslechtert dat daardoor een negatief effect ontstaat op de mogelijk aanwezige vleermuizen.

Vogels

Binnen het plangebied zijn nesten van vogels met vaste rust- en/of verblijfplaatsen aanwezig. Voor spechten geldt dat er geen bomen met voor deze soortgroep geschikte holtes verdwijnen en voldoende geschikte bomen aanwezig blijven om te voorkomen dat het plangebied ongeschikt raakt als leefgebied voor spechten.

Omdat in het plangebied mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenuil aanwezig zijn dient nader onderzoek naar de steenuil plaats te vinden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Onderzoek naar steenuilen vindt plaats in de periode maart tot en met juni, waarbij op twee avonden na zonsondergang met behulp van geluid (roepband) gekeken wordt of het plangebied onderdeel uitmaakt van het territorium van een steenuil.

Voor de andere mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Wanneer het niet mogelijk is buiten het broedseizoen te werken moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. Bij uitvoering van werkzaamheden tijdens het broedseizoen is het aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen. Daarmee wordt de kans op broedgevallen binnen het plangebied beperkt.

Overige soortgroepen

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroepen vaatplanten, amfibieën, vissen, reptielen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. De ingreep leidt dan ook niet tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soort(groep)en.

4.2.4 Aanvullend onderzoek Steenuil

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits aanvullend onderzoek naar de steenuil wordt uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten daarvan kan een aanvraag van een ontheffing en/of maken en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn. Hierbij kan worden opgemerkt dat voor eventueel noodzakelijke mitigatie of compensatie het plangebied en de directe omgeving naar verwachting voldoende mogelijkheden bieden. In april 2012 is er door Regelink aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de Steenuil. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder opgenomen, het rapport is opgenomen in de Bijlage 2.

Gedurende het onderzoek zijn er geen (sporen van) steenuilen waargenomen in het plangebied. De ingreep heeft derhalve geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de steenuil in en rond het plangebied. Met de ontwikkeling en de werkzaamheden die in het plangebied voorzien zijn wordt de Flora- en Faunawet derhalve niet overtreden. Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens de richtlijnen van STONE en SOVON kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

Omdat de landelijke aantaltrend van steenuilen negatief is verdient het aanbeveling om tijdens de inrichting van het plangebied rekening te houden met de potentie van het plangebied en omgeving voor steenuilen. Dit kan gedaan worden door op donkere plaatsen aan de rand van het plangebied (bijvoorbeeld langs het bosperceel) een aantal nestkasten op te hangen voor de steenuil. Daarnaast kan gedacht worden aan het laten ontwikkelen van een ruigtevegetatie langs de bosrand, waarmee het voedselaanbod voor steenuilen in en rond het plangebied toeneemt.

4.2.5 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De Flora- en Fauna wet wordt niet overtreden. Wel wordt aanbevolen om bij de definitieve inrichting rekening te houden met de (zeldzame) Steenuil, bijvoorbeeld door nestkasten op te hangen.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Inleiding

Een Watertoets wordt verplicht uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking

wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

4.3.2 Beleidskaders

Voor de beleidskeuzen ten aanzien van deze waterparagraaf in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een groot aantal beleidsdocumenten, waaronder:

- ▶ Rijksbeleid zoals verwoord in het Nationaal Waterplan: 'een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst. Waterbeleid voor de 21e eeuw en de Watervisie "Nederland veroveren op de toekomst";
- ▶ De Vierde Nota Waterhuishouding en de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw";
- ▶ Provinciaal Waterplan en de provinciale structuurvisie.

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21e eeuw - die overgenomen wordt in alle overige beleidsstukken - is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee diertrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- ▶ Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- ▶ Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

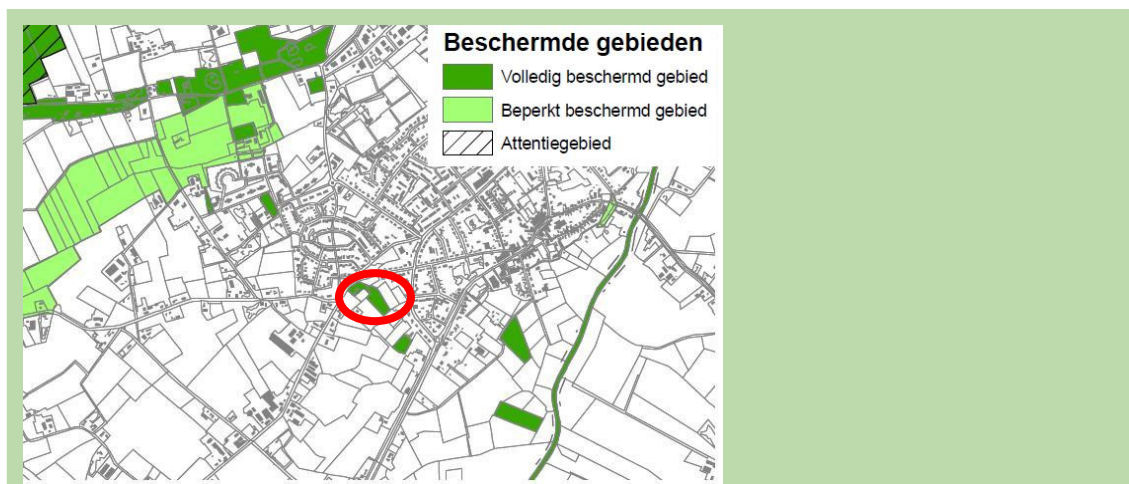
Deze strategieën vertalen zich voor het bebouwde gebied naar de volgende aandachtspunten: Meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in- en rondom stedelijk water. Het beleid van het waterschap en de gemeente wordt hieronder verder uitgelicht.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap Brabantse Delta hanteert het uitgangspunt dat afvloeiend hemelwater zoveel mogelijk dient te worden afgekoppeld van de riolering. Afvloeiend hemelwater is namelijk (relatief) schoon en vormt (indien afgevoerd via conventionele riolering) een onnodig grote belasting van rioolgemalen en rioolwaterzuiveringen, met ongewenste overstorten tot gevolg.

Het waterschap heeft als beleid dat, met betrekking tot de toename van het verharde oppervlak, een keurvergunning dient te worden aangevraagd bij het waterschap. Hierbij geldt als belangrijkste richtlijn dat (bij een toename van het verharde oppervlak groter dan 2.000 m²) compenserende retentie van ongeveer 780 m³ per verharde hectare nodig is. Vanuit die retentie mag gedoseerd geloosd worden met een debiet 116 m³/dag per verharde hectare.

Daarnaast staat een gedeelte van het plangebied op een van de kaarten van de Keur aangegeven als volledig beschermd gebied, zie figuur 4.2. Volledig beschermde gebieden zijn gebieden waarin een strikte waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd. Aanpassing in een volledig beschermd gebied zijn alleen mogelijk wanneer dat in het stedelijke gebied gebeurt (zowel bestaand als nieuw). Dit is mits de waterafvoer niet meer bedraagt dan ten hoogste de landbouwkundige afvoer (zoals deze zijn vastgesteld in de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden) en de maatregelen passen binnen een natuurlijk functionerend watersysteem. Bouwen in een beschermingsgebied is vergunningsplichtig.



Figuur 4.2 Uitsnede keur kaart waterschap Brabantse Delta.

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd of om te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m².

De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta (www.brabantsedelta.nl/keur).

Waterplan Zundert (2006)

In het waterplan Zundert (april 2006) zijn de uitgangspunten voor de watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Zundert weergegeven. In het waterplan zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- ▶ Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden. In bestaand bebouwd gebied wordt het vuile en schone water gescheiden aangeboden, waarbij wordt toegestaan dat dit tijdelijk wordt aangeboden aan het gemengde rioolstelsel. Een centrale berging/infiltratievoorziening kan vervolgens buiten het directe plangebied, maar binnen de rioleringseenheid/(deel) stroomgebied gevonden worden. De gemeente staat 'postzegel afkoppeling' (elk perceel op zich afkoppelen) niet toe vanwege de bijna onbeheersbare situatie die dat oplevert.
- ▶ Doorlopen van de afwegingsstappen: (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert de gemeente Zundert het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer doorlopen. Hergebruik van schoon hemelwater wordt alleen overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit niet toegepast.
- ▶ Hydrologisch neutraal bouwen: Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddeld hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.
- ▶ Water als kans: Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als probleem. Dat is erg jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de beleevingswaarde van water. Zo is "wonen aan het water" erg gewild, een mooie vijverpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.
- ▶ Meervoudig ruimtegebruik: "Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en vierkante meters zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van vierkante meters als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden. Ook vegetatiedaken kunnen ruimte- en kostenbesparend werken omdat geen extra grond aangekocht hoeft te worden voor waterberging.
- ▶ Voorkomen van vervuiling: Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

4.3.3 Onderzoek

Algemeen

Het plangebied is gelegen op de rand van het bestaand stedelijk gebied van de kern Rijsbergen en het agrarische landschap. Ten oosten van de kern stroomt de laaglandbeek de Aa of Weerij. Het plangebied ligt op ongeveer 9 meter boven het NAP.

Bodem en Grondwater

Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente de grondwaterzorgplicht gekregen. Wanneer er structurele problemen zijn met de hoogte van het grondwater waardoor een perceel niet kan worden gebruikt waarvoor het bestemd is, zal in eerste instantie de

perceelseigenaar voor een oplossing moeten zorgen. Nagegaan dient dan ook te worden of grondwateroverlast op eigen terrein in de toekomst te verwachten valt en of hier maatregelen voor genomen moeten worden. Wanneer blijkt dat dit noodzakelijk is dient de afvoer plaats te vinden op de hier aanwezige watergangen.

De bodem in het plangebied bestaat uit zogenaamde enkeerdgronden, fijn zand. In dit geval betreft het een zandige bodem met een sterk humeuze bovenlaag. Deze laag is ontstaan door jarenlange intensieve agrarische bewerking van de gronden. De waterdoorlatendheid van de grond (k-waarde) is middels doorlatendheidsproeven bepaald en bedraagt gemiddeld 2,1 m/dag. Dit betekent dat de zandlaag in het plangebied kan worden aangemerkt als goed doorlatend. Voor de toetsing van de bergingsvoorzieningen zal, conform de afspraken met het waterschap, gerekend worden met een doorlatendheid van 1 m/dag.

Volgens de bodemkaart van Nederland bevindt zich in het plangebied Grondwatertrap VII. Grondwatertrap VII houdt in dat de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwatertrap) tussen de 0,8 en 1,40 m minus maaiveld bevindt en de GLG (Gemiddeld Laagste Grondwatertrap) dieper dan 1,20 m minus maaiveld.

Tijdens het veldonderzoek (december 2011) zijn boringen geplaatst en zijn de grondwaterstanden opgenomen. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de grondwaterstand ten tijde van het onderzoek zich dieper dan 2,0 m minus maaiveld bevond.

Op basis van de bodemkaart van Nederland en de metingen in het veld, kan worden geconcludeerd dat de grondwaterstand voldoende diep is om ondergronds te kunnen infiltreren.

Oppervlaktewater

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een b-watgang. Deze b-watgang mondt in de beek de Aa of Weerij. Deze beek ligt ten oosten van de kern Rijsbergen en ontspringt in België (samenvloeiing van de Grote Aa en de Kleine Aa). Bij Breda mondt de Aa of Weerij uit in de singels van deze stad, om samen met de Bovenmark onder de naam Mark verder te stromen. De Aa of Weerij is aangewezen als volledig beschermd gebied in het kader van de Keur van het waterschap. Volledig Beschermd Gebieden zijn gebieden waar een strikte waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd. Deze strikte waterhuishoudkundige bescherming is in het Provinciaal Waterplan (PWP) bepaald.

Riolering

In het plangebied zal, in lijn met het waterschapsbeleid, een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Dit wil zeggen dat regenwater afzonderlijk van het afvalwater wordt ingezameld. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van het water en de bodem geldt een terughoudend gebruik op het toepassen van zink, lood, koper, PAK's- houdende en andere uitlozende bouwmaterialen.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Omdat het verhard oppervlak in het plangebied met dan 2.000m² toeneemt wordt er op basis van de "Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009" retentie door het waterschap geëist en dient het plan hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden (www.brabantsedelta.nl/keur). Dit houdt in dat de planontwikkeling geen negatieve gevolgen mag hebben op de (geo)hydrologie. Concreet betekent dit dat bij een bui T=10+10% het afstromend hemelwater in het plangebied dient te worden vastgehouden. In de retentievoorziening is de maximale peilstijging bij deze bui 0,5 m. Daarnaast mag bij een bui T=100+10% geen wateroverlast ontstaan. De peilstijging in de retentievoorziening is maximaal tot aan maaiveld.

Waterberging Parc Tichelt

Langs beide zijden van de toegangsweg ligt een berm, aan de oostzijde 2,0 meter breed en aan de westzijde 1,0 m. De toegangsweg wordt op één oor gelegd richting de berm aan de oostzijde. In deze berm wordt het hemelwater opgevangen en geïnfiltreerd. Door kolken aan te leggen, wordt het overschot aan hemelwater afgevoerd naar het infiltratieriool.

De weg rondom het plantsoen watert af naar het plantsoen door de weg op één oor te leggen. Het afstromend hemelwater kan ter plaatse worden geborgen en geïnfiltreerd. Gezien de grootte van het plantsoen zijn er geen aanvullende maatregelen benodigd om wateroverlast te voorkomen. Tevens hoeft voor dit deel van het wegoppervlak geen extra bergingsvoorziening gerealiseerd worden.

De particuliere terreinen (dakoppervlak en tuinverhardingen) worden rechtstreeks op een infiltratieriool aangesloten.

Het infiltratieriool wordt aangesloten op een bergingsvoorziening, een sloot die in het zuidwesten van het plangebied wordt gerealiseerd. Het infiltratieriool en de sloot vormen één systeem, dat wil zeggen dat bij neerslag het beide systemen gelijktijdig gevuld worden.

Om de kans op calamiteiten te minimaliseren, dient het regenwatersysteem te worden voorzien van een escape (overstort). Deze is voorzien op de b-watgang die ten zuidwesten van het plangebied ligt.

Het aangesloten verhard oppervlak bedraagt:

- ▶ 5.572 m² bebouwing
- ▶ 500 m²

Het verhard oppervlak dat afstroomt naar het centraal gelegen plantsoen bedraagt:

- ▶ 595 m² wegooppervlak

Toetsing berging

De inhoud van de bergingsvoorzieningen in het plangebied dient te voldoen aan de eisen T=10+10% (peilstijging 0,5 m en T=100+10% (peilstijging tot aan maaiveld).

Bij een aangesloten verhard oppervlak van 6.072 m² op het infiltratieriool en sloot, dient de hoeveelheid berging bij T=10+10% 180 m³ te bedragen en bij T=100+10% 360 m³ (zie bijlage).

Bij een aangesloten verhard oppervlak van 595 m² op het plantsoen, dient de hoeveelheid berging bij T=10+10% 23 m³ te bedragen en bij T=100+10% 53 m³ (zie bijlage).

De diameter van het infiltratieriool wordt in een later stadium bepaald (is afhankelijk van de hydraulische afvoercapaciteit. Er vanuit gaande dat minimaal een infiltratieriool rond 315 mm gerealiseerd wordt, wordt circa 25 m³ berging gerealiseerd.

De afmetingen van de sloot bedragen:

- ▶ lengte 100 m
- ▶ bodembreedte 2,0 m
- ▶ diepte 1,0 m
- ▶ talud 1:1,5

Het oppervlak van het centraal gelegen plantsoen bedraagt circa 750 m².

In onderstaande tabellen is de toetsing van de berging weergegeven.

Tabel 1 Toetsing infiltratieriool en sloot

	Aangesloten verhard oppervlak	Benodigd T=10+10%	Aanwezig T=10+10%, 0,5 m peilstijging	Benodigd T=100+10%	Aanwezig T=100+10%, peilstijging tot mv
Infiltratieriool	6.072m ²	180 m ³	25 m ³	360 m ³	25 m ³
Sloot			155 m ³		385 m ³
TOTAAL	6.072m²	180 m³	180 m³	360 m³	410 m³

Tabel 2 Toetsing plantsoen

	Aangesloten verhard oppervlak	Oppervlak plantsoen	Benodigd T=10+10%	Aanwezig T=10+10%	Benodigd T=100+10%	Aanwezig T=100+10%,
Plantsoen	595 m²	750 m²	23 m³	23 m³ bij 0,03 m peilstijging	53 m³	53 m³ bij 0,07 m peilstijging

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat aan de bergingseisen van het waterschap wordt voldaan.

Als gevolg van de aanleg van een infiltratieriool mag geen verdroging plaats vinden van het volledig beschermd gebied, bij het definitieve ontwerp van het infiltratieriool moet er dan ook rekening mee gehouden worden dat het riool boven de GHG moet komen te liggen. Ook de te realiseren retentie(sloot) moet boven de GHG gerealiseerd worden. De volledige berekening van de waterberging is opgenomen als bijlage 7.



Figuur 4.3 berekening verhard oppervlakte

Overleg Waterschap

Op 20 december 2011 is er een telefonisch overleg geweest met het waterschap. Aan de hand van het stedenbouwkundig plan met een korte planbeschrijving is gevraagd om een reactie in hoofdlijnen. In januari 2012 is de waterberekening afgerond op basis van een wadi in het centraal gelegen plantsoen. Deze berekening is verstuurd naar het waterschap. In de mail van 6 februari 2012 geeft het waterschap aan zich te kunnen vinden in een oplossing met een wadi en een infiltratieriool. Zij missen echter nog een overstort op de wadi. Inmiddels is de wadi verplaatst naar de rand van het bosperceel. De berekeningen zijn hierop aangepast. Het aangepaste plan is voor de formele watertoets ingediend bij het waterschap. In het wateradvies van het waterschap op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geven zij onder voorbehoud positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op het nader uitwerken van de retentievoorziening en mogelijkheden tot infiltreren van het hemelwater. Naar aanleiding van dit wateradvies heeft op 14 juni 2012 opnieuw overleg plaatsgevonden met het waterschap. De waterparagraaf is naar aanleiding van het overleg aangepast en opnieuw verstuurd voor advies.

4.3.4 Conclusie

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geeft het waterschap onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op het aanvullen van de waterparagraaf met de door het waterschap voorgestelde

tekstfragmenten, zinnen en verwijzingen. De aanvullingen zoals aangegeven door het waterschap zijn in dit ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

4.4 Bodem

4.4.1 Beleidskaders

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.4.2 Onderzoek

Op 7 november 2011 is er door Wematech Bodem Adviseurs B.V. onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid. De bevindingen uit dat onderzoek zijn hieronder opgenomen en het gehele rapport is opgenomen als bijlage 3.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met koper. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, PCB en minerale olie en het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, cadmium nikkel en zink.

De bovengrond voldoet wel aan de achtergrondwaarde. De ondergrond voldoet plaatselijk aan de klasse industrie en voldoet voor het overige deel aan de achtergrondwaarde. Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese 'niet verdachte locatie' formeel gezien verworpen te worden. Echter gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd in de gestelde hypothese te accepteren en kan de bodem ter plaatse van Parc Tichelt worden gezien 'niet verdachte locatie'.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassering geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Daarnaast kan worden geconcludeerd dat de grond ter plaatse van de te realiseren wegen goed doorlatend is.

4.4.3 Conclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

De eventueel vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor achtergrondwaarden grond. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in Regeling en Besluit bodemkwaliteit. Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant: het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate". De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3000 woningen.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van 17 woningen zorgt voor een geringe extra verkeersaantrekkende werking. Het nieuwbouwproject valt onder de regeling 'niet in betekende mate'. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van Parc Tichelt.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt onderstaande tabel gebruikt. Daarbij moet worden aangemerkt dat 30 km/h wettelijk gezien geen geluidszone kent.

- Aantal rijstroken	- Buitenstedelijk gebied	- Binnenstedelijk gebied
- 5 of meer	- 600 m	- 350 m
- 3 of 4	- 400 m	- 350 m
- of 2	- 250 m	- 200 m

Om woningbouwplannen te kunnen ontwikkelen moet met het onderzoek moet worden aangetoond dat er geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarden van 48 dB. Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dient inzichtelijk te worden gemaakt of door het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen de berekende waarden tot de voorkeursgrenswaarde terug te dringen zijn. Als dit niet mogelijk is of als dit stuit op bezwaren in het kader van bijvoorbeeld de verkeersveiligheid of van stedenbouwkundige aard, kunnen hogere waarden aangevraagd worden tot maximaal 63 dB.

4.6.2 Onderzoek

Door Goudappel Coffeng is er op 28 november 2011 akoestisch onderzoek gedaan ter plaatse van het plangebied. De bevinden uit dat onderzoek staan hieronder beschreven. Het gehele onderzoek is opgenomen als Bijlage 4.

De wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/h. Deze wegen zijn daarmee voor de Wet geluidhinder niet gezoneerd en de geluidsbelastingen behoeven niet te worden getoetst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de te verwachten geluidssituatie van deze wegen in het akoestisch onderzoek wel beschouwd. De geprojecteerde woningen vallen buiten de wettelijke geluidszone van de Antwerpseweg, maar deze weg is in dit onderzoek eveneens beschouwd.

Uit de resultaten van de geluidsberekeningen komt naar voren dat er voor het plan Parc Tichelt geen sprake is van geluidsknelpunten ten gevolge van verkeerslawaaï. De maximaal berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Kerkakkerstraat bedraagt 53 dB en ten behoeve van de Koningin Julianastraat 45 dB. Voor beide wegen geldt dat met deze maximale geluidsniveaus, er geen, op het Bouwbesluit aanvullende eisen hoeven te worden gesteld aan de gevelisolatie van de nieuwe woningen. Er zal automatisch worden voldaan aan de gestelde maximale binnenwaarde in woningen.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Antwerpseweg overschrijdt op geen van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal berekende waarde bedraagt 38 dB.

4.6.3 Conclusie

De bouw van de woningen kan vanuit het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) doorgang vinden. Er hoeven geen aanvullende eisen te worden gesteld aan het bouwplan. Ook het treffen van geluidsbeperkende maatregelen aan de weg en/of in de overdracht is niet noodzakelijk.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- ▶ bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ▶ vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.7.2 Beleidskaders

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het PR en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het GR.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Sinds 1 januari 2011 is voor wat betreft buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de

risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

4.7.3 Onderzoek

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Echter, op grond van de gemeentelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid die onderdeel uitmaakt van de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert, blijkt het plangebied binnen het invloedsgebied te liggen van Loodet BV, gevestigd op het bedrijventerrein Hazeldonk in Breda. Dit bedrijf is een Bevi-inrichting en daarom is volledigheidshalve een Verantwoording groepsrisico externe veiligheid opgesteld, welke is opgenomen in de bijlage.

Het plangebied is niet gelegen in een invloedsgebied voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor, water of buisleiding. Ook zijn in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen zal daarom ook geen belemmering opleveren voor de verdere procedure van het bestemmingsplan.

4.7.4 Bluswatervoorzieningen

Het beschikbaar hebben van voldoende bluswater is voor het bestrijden van de brandrisico's van bijzonder belang. De benodigde hoeveelheid bluswater is afhankelijk van het risico en mogelijke scenario. Voor nieuwbouwwijken, gebouwd na 2003, gelde de eisen uit het nieuwe Bouwbesluit. Voor bluswatervoorziening maakt men onderscheid in een primaire- en een secundaire blusvoorziening. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen, zodat wordt voldaan aan de eisen van de Brandweer.

Primaire bluswatervoorziening

De benodigde bluswatercapaciteit voor de primaire bluswatervoorziening in het plangebied bedraagt minimaal 30 m³/h. voor de situering van de brandkranen worden dekkingscirkels van 40 m¹ rond de kraan gehanteerd, dit houdt in dat de onderlinge afstand tussen de brandkranen maximaal 80 m¹ bedraagt. Tevens dienen de brandkranen maximaal 15 m¹ van de toegang van de gebouwen of de opstelplaatsen bij woongebouwen hoger dan 20 m¹ te worden aangelegd. Rondom de brandkranen moet altijd een obstakelvrije ruimte aanwezig zijn met een diameter van 1,8 m¹ meter. Brandkranen in trottoirs moeten, indien langsparkeren wordt toegepast, ten minste 0,35 m¹ van de trottoirband liggen. Bij gestoken parkeren moet die afstand 0,75 m¹ zijn.

Secundaire bluswatervoorziening

De benodigde bluswatercapaciteit voor de secundaire bluswatervoorziening in het plangebied bedraagt minimaal 60 m³/h. De secundaire bluswatervoorzieningen moet op minimaal 225 m¹ van het (te verwachten) brandbare object geplaatst zijn. Voorbeelden van secundaire bluswatervoorziening zijn, geboorde putten, vijvers en bluswaterriolen. Bij een brand op of nabij het spoor dient secundair bluswater op een afstand tot 225 m¹ aanwezig te zijn. Om een brand adequaat te kunnen bestrijden zijn derhalve geboorde putten aanvullend noodzakelijk. Op de calamiteitenweg tussen het spoor en de woongebouwen dient ook een secundaire bluswatervoorziening te worden aangelegd met een capaciteit van minimaal 90 m³/h voor tenminste 4 uur.

4.7.5 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient bij de definitieve inrichting rekening te worden gehouden met voldoende bluswatervoorzieningen conform de eisen van de brandweer.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Daarnaast is er in de 'Nota Belvedere' door het rijk een visie gegeven over de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis, omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

4.8.2 Beleidskaders

Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Visie Erfgoed en Ruimte, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

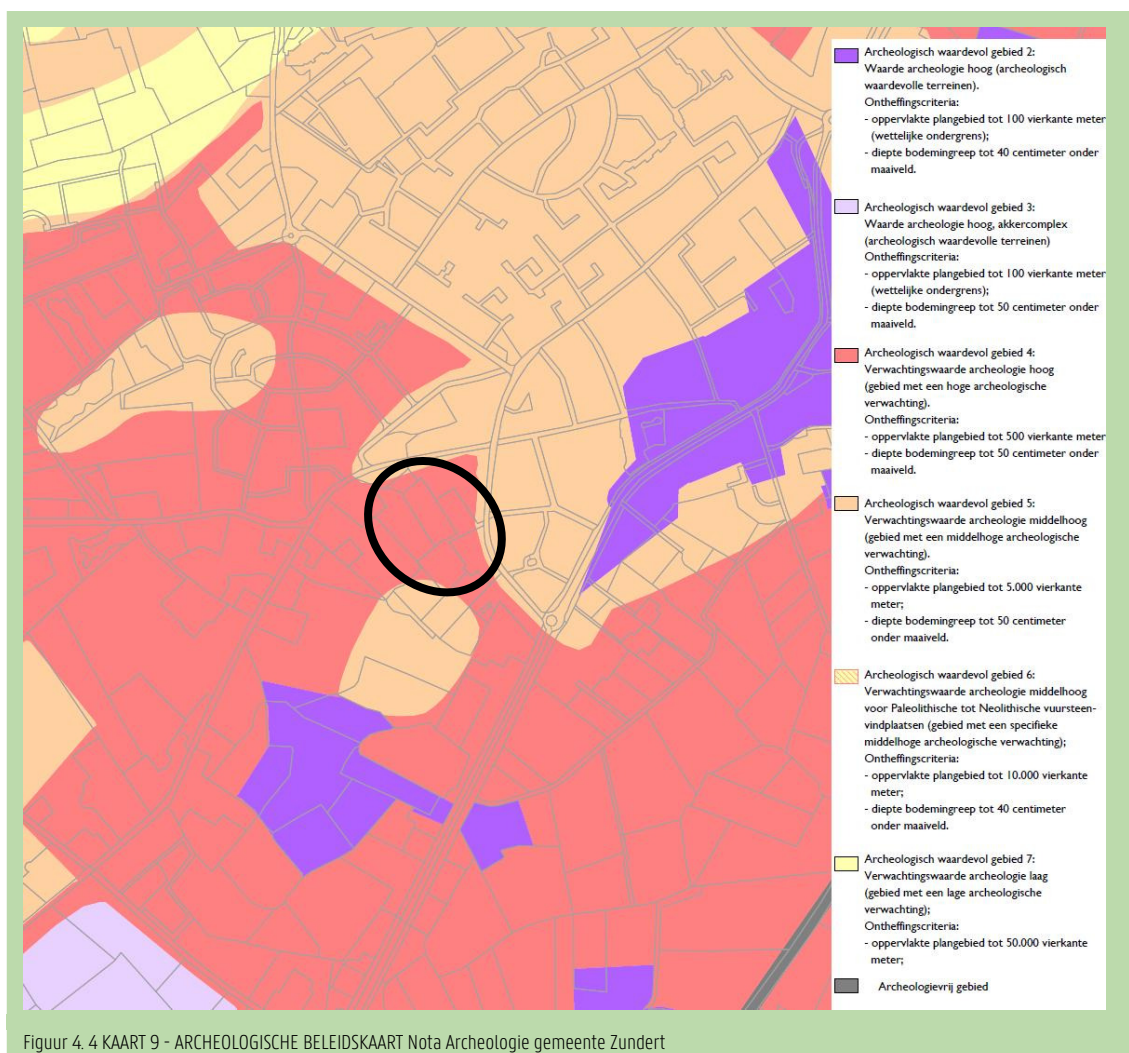
Nota Archeologie gemeente Zundert

Voor de archeologische waarden is een archeologisch beleid opgesteld. Het archeologische beleid is op een beleidskaart opgenomen. De gemeente Zundert is verdeeld in gebieden waar geen archeologische waarden zijn en gebieden waarin dat wel het geval is. Zijn archeologische waarden aanwezig of te verwachten, dan is het desbetreffende gebied verdeeld in categorieën. In de beleidsnota is het gemeentelijk grondgebied onderverdeeld in acht archeologische beleidscategorieën van wettelijk beschermde monumenten, waarde archeologie – hoog, middelhoog en laag.

De bescherming vindt plaats via het stelsel van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. De waarden zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming. Naarmate de verwachtingen over het aantreffen van archeologische waarden hoger zijn, dient eerder een vergunning te worden aangevraagd. De aanvrager dient aan te tonen dat als gevolg van de door hem uit te voeren werkzaamheden de desbetreffende archeologische waarden niet worden geschaad.

De ontwikkeling Parc Tichelt is gelegen in archeologisch waardevol gebied 3: Waarde archeologie – hoog. Deze beleidscategorie omvat de escomplexen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' i.c. instandhouding. De bescherming van deze archeologische waarden wordt geregeld via het bestemmingsplan. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- ▶ oppervlakte plangebied tot 100 vierkante meter (wettelijke ondergrens);
- ▶ diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld



Figuur 4. 4 KAART 9 - ARCHEOLOGISCHE BELEIDSKAART Nota Archeologie gemeente Zundert

4.8.3 Onderzoek

Door Synthegra is er op 22 november 2011 een archeologisch bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van die onderzoeken zijn hier beschreven en het gehele onderzoek is toegevoegd als Bijlage 6

De opbouw van de grond en bodemprofiel

De ondiepe ondergrond van het plangebied bestaat uit fluvioperiglaciale afzettingen (matig fijn tot zeer fijn zand met een spoortje grind) die worden gerekend tot de Formatie van Boxtel. In de fluvioperiglaciale afzettingen had zich een podzolbodem ontwikkeld. Resten van deze bodem zijn nog aangetroffen in het westelijke deel van het plangebied. De podzolbodem is in het hele plangebied aangetast door landbewerking. In het hele plangebied is aan het maaiveld een pakket humeus zand aangetroffen. De dikte van dit pakket varieert van 25 cm tot 110 cm in het westelijke gedeelte van het plangebied. Met uitzondering van het gedeelte het dichtst tegen de Kerkakkerstraat aan liggend is het humeuze pakket dik genoeg om de bodem te classificeren als een zwarte enkeerdgrond. Er zijn geen diepgaande (sub-)recente vergravingen waargenomen in het esdek.

Bedreiging aanwezige archeologische resten door de voorgenomen ontwikkeling

Het niveau waarop archeologische resten uit het laat-paleolithicum en mesolithicum kunnen worden verwacht is verploegd, waardoor eventuele vindplaatsen uit deze periode niet meer in situ aanwezig zijn. Eventueel aanwezige nederzettingenresten uit de periode neolithicum tot met de nieuwe tijd kunnen nog deels intact zijn. In het zuidoostelijke deel van het plangebied, bij boorpunt 8 op 95 cm beneden maaiveld en bij boorpunt 9 op 80 cm beneden maaiveld, is onder het esdek een mogelijke oude akkerlaag aangetroffen.

De onbekende verwachting voor het vroeg- en midden-paleolithicum blijft bestaan. De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen blijft gehandhaafd. De middelhoge verwachting voor archeologische resten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd blijft gehandhaafd.

Aanvullend onderzoek

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Aangezien de aanwezigheid van nederzettingsterreinen uit de periode neolithicum tot en met de nieuwe tijd niet kan worden uitgesloten wordt geadviseerd een karterend booronderzoek voor dergelijke vindplaatstypen uit te voeren. Dit betekent dat er geboord moet worden volgens methode C1 uit de Leidraad voor inventariserend veldonderzoek, deel karterend booronderzoek. Er dienen derhalve 10 boringen per hectare uitgevoerd te worden met een Edelmanboor met een diameter van 15 cm

Advies regioarcheoloog Regio West – Brabant

Ten behoeve van het bestemmingsplan Parc Tichelt heeft de gemeente Zundert aan Regio West-Brabant gevraagd de Archeologische paragraaf te toetsen. Op 2 februari 2012 heeft de regioarcheoloog een advies uitgebracht.

De regioarcheoloog geeft aan dat de rapportage van het archeologische onderzoek goed is uitgevoerd en voldoet aan de volgens de KNA 3.2 gestelde eisen. De auteurs hebben goed beargumenteerd hoe en waarom hij /zij tot het gegeven selectieadvies gekomen is. De regioarcheoloog is het echter niet eens met het voorgesteld vervolgonderzoek en adviseert een proefsleuvenonderzoek.

Vanwege bovenstaande verwachtingen dient het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' te krijgen met bijbehorende regels ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten. Omdat reeds bekend is dat archeologische resten te verwachten zijn en de eerste stap in de archeologische monumentenzorgcyclus is gezet (het vooronderzoek), gelden de vrijstellingsgrenzen niet meer. Bij bodemingrepen dient de volgende stap in de archeologische monumentenzorgcyclus genomen te worden; archeologisch (vervolg)onderzoek in de vorm van proefsleuven. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie kan daarna uit het bestemmingsplan worden gehaald.

Proefsleuven en opgravingen

Naar aanleiding van het archeologisch vooronderzoek, uitgevoerd door Synthegra archeologie in 2011, heeft de gemeente Zundert besloten dat er een vervolgonderzoek middels proefsleuven in het plangebied noodzakelijk was. De bodem van het plangebied bestaat uit een dikke zwarte enkeerdgrond. Dit soort gronden hebben als een beschermende deken voor archeologische waarden tegen recente bodemingrepen opgetreden en daardoor zijn eventueel onderliggende archeologische resten over het algemeen goed bewaard gebleven en dat is ook gebleken.

Het vervolgonderzoek is in april - mei 2012 uitgevoerd. Tijdens het archeologische proefsleuvenonderzoek bleek dat er behoudenswaardige sporen uit de IJzertijd aanwezig waren. De gemeente Zundert heeft besloten deze archeologische resten middels archeologische opgraving ex situ behouden dienden te blijven. De aangetroffen archeologische sporen kunnen gedateerd worden in de IJzertijd. Tijdens het onderzoek zijn drie plattegronden van boerderijen aangetroffen, maar ook van bijgebouwen en spiekers. De nederzetting is gelegen op de flank van een dekzandrug, een hogere plek in het landschap die aantrekkelijk was voor bewoning.

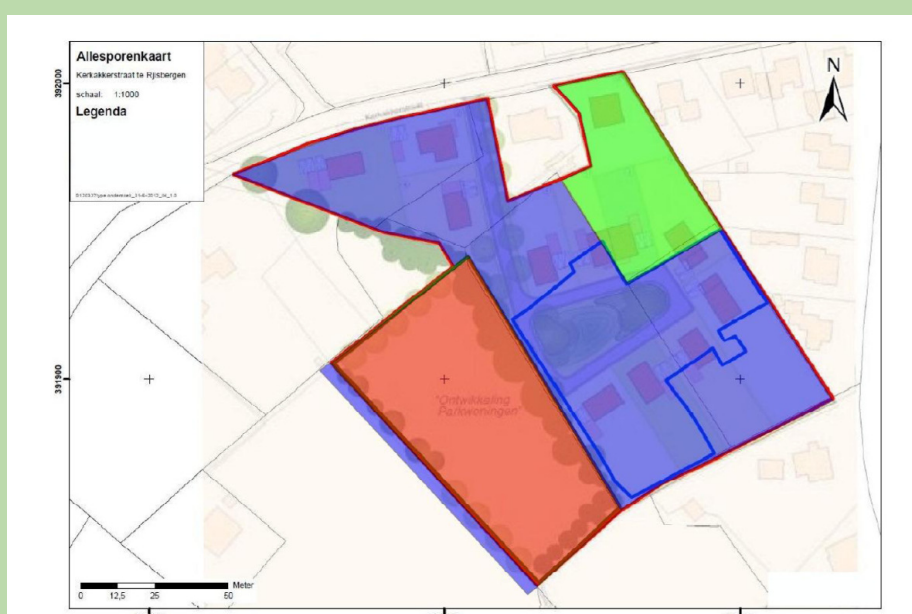
De boerderijen waren ongeveer 18 meter lang en in een boerderij verbleven zowel mensen als dieren, de zogenaamde woonstal boerderijen. Na verloop van tijd, wanneer de boerderij in verval raakte, bouwde men in de nabijheid een nieuwe boerderij. De erven met de boerderijen verplaatsten zich zo door het landschap, dit worden zwervende erven genoemd. Het is bijzonder dat in een geringe oppervlakte als betreffend plangebied een dergelijk uitgebreid ensemble van archeologische sporen is aangetroffen uit één archeologische periode; een bijzonder puzzelstuk uit de geschiedenis van Zundert.

4.8.4 Conclusie

Het advies met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan is om de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie (WRA) zoals ze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Parc Tichelt te handhaven in het rode gedeelte. De geplande ontwikkelingen dienen archeologisch onderzocht te worden en meegenomen te worden in de rapportage van het huidige onderzoek. Wanneer hier nog meer toekomstige bodemingrepen zullen plaats vinden, dient er, op basis van aangetroffen archeologische resten, eerst een archeologisch (vervolg) onderzoek uitgevoerd te worden.

Van het groene deel kan, onder voorbehoud, de Waarde-Archeologie verwijderd worden. Na de sloop van de huidige bebouwing, tijdens het bouwrijp maken, wordt het vervolgonderzoek in dit deel uitgevoerd (een voortzetting van het reeds uitgevoerde deel). Als blijkt dat de archeologische resten doorlopen in het groene gedeelte onder de bestaande bebouwing, zal bij behoud van de opstallen de Waarde-Archeologie opgenomen dienen te worden. De gegevens van het definitieve archeologische onderzoek binnen de groene zone dienen opgenomen te worden in de nog op te stellen rapportage van de rest van het onderzochte plangebied.

Het blauwe deel is onderzocht en opgegraven, dit deel is archeologie vrij en de verwachting wordt in dat geval bijgesteld naar laag. Voor de delen die de WRA behouden, dienen regels ter bescherming van de archeologische resten opgesteld te worden. Hierbij worden de vrijstellinggrenzen gehanteerd van 0m² bij een diepte van 50 cm.



Figuur 4.5 Allesporenkaart regioarcheoloog

4.9 Bedrijven

4.9.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van (agrarische) bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ▶ ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- ▶ rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt er gebruik gemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Een milieuzonering is niet noodzakelijk omdat er, op drie agrarische bedrijven na, zich geen bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied bevinden. Deze veehouderijen zouden wel voor een

milieukundige belemmering kunnen zorgen omdat veehouderijen volgens de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) een bepaalde geurcontour hebben.

In 2007 heeft de gemeente Zundert een Quicksan Geurhinder 2007 Veehouderijen laten uitvoeren. Deze Quicksan en de toenmalige ruimtelijke ontwikkelingen gaven geen aanleiding tot het opstellen van specifiek beleid. Voor het plangebied geldt dus het generieke beleid.

4.9.2 Beleidskader

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv vormt het toetsingskader bij vergunning verlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv biedt de mogelijkheid om ander dan de wettelijke normen te stellen, mits dit gewenst is vanwege de geursituatie. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden. De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken omtrent de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestemmingen binnen en buiten de bebouwde kom. Tevens wordt er rekening mee gehouden of het bedrijf in een concentratiegebied ligt of niet.

In de onderstaande tabel staan de wettelijke grenswaarden van de geurbelasting in $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98 percentiel dikgedrukt. Deze waarden zijn geplaatst tussen de bijbehorende boven- en benedengrenswaarden.

- Plaats	- Niet - concentratiegebied	- concentratiegebied
- Binnen de bebouwde kom	- 0,1 > 2,0 < 8,0	- 0,1 > 3,0 < 14,0
- Buiten de bebouwde kom	- 2,0 > 8,0 < 20,0	- 3,0 > 14,0 < 35,0

In afwijking met bovengenoemde grenswaarden bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter en buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissie is vastgesteld gelden dezelfde afstanden.

4.9.3 Onderzoek

Op 12 januari 2012 is er door Buro Blauw onderzoek gedaan naar de geurbelasting van de drie veehouderijen op de te ontwikkelen locatie. Op 5 juni 2012 is de conclusie van het rapport "Onderbouwing voor een beleidskeuze" aangevuld. De conclusies uit dat onderzoek zijn hieronder opgenomen en het gehele rapport is toegevoegd als bijlage 7.

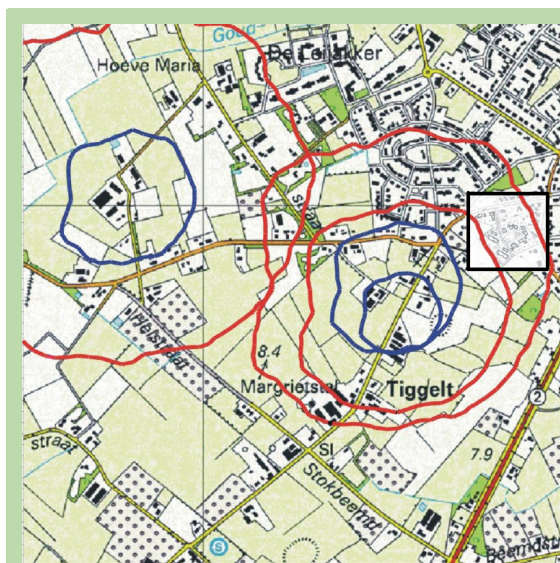
Zundert ligt in het 'concentratiegebied zuid' maar heeft geen specifieke gebiedsvisie voor het plangebied vastgesteld. Het plangebied ligt in de toekomst binnen de bebouwde kom en derhalve zal de locatie getoetst moeten worden aan 3 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$.

In de omgeving van het te ontwikkelen gebied liggen drie veehouderijen die relevant zijn en die dieren hebben waarvoor in de Wet geurhinder en veehouderij geuremissie factoren zijn vastgesteld. Het betreft veehouderijen op de volgende adressen: Heistraat 7, Tiggettsestraat 6 en Tiggettsestraat 9.

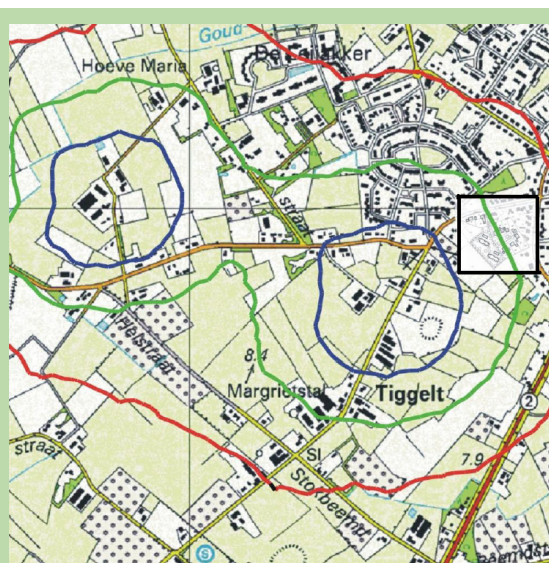
Voor de individuele situatie wordt voor de veehouderij aan de Heistraat 7 en de veehouderij aan de Tiggettsestraat 9 op de nieuwbouwlocatie voldaan aan de grens waarde van 3 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ die in de Wet geurhinder en veehouderij wordt genoemd. Voor de veehouderij aan de Tiggettsestraat 6 wordt op de nieuwbouwlocatie niet voldaan aan deze grenswaarde van 3 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$. De geurbelasting van de veehouderij aan de Tiggettsestraat bedraagt in de individuele situatie maximaal circa 6 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ op de nieuwbouwlocatie.

In de cumulatieve situatie (van de drie veehouderijen) bedraagt de geurbelasting op het te ontwikkelen gebied maximaal 8 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$.

In figuur 4.6 en 4.7 staan de geurcontouren weergegeven, van zowel de cumulatieve als de individuele situatie. Het plangebied is aangegeven binnen het zwarte kader. De rode geurcontour staat voor $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$, de groene voor $6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en de blauwe voor $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.



Figuur 4.6 Geurcontour in de individuele situatie



Figuur 4.7 Geurcontour in de cumulatieve situatie.

Onderbouwing voor een beleidskeuze

Het hinderpercentage van de voorgrondbelasting bedraagt 14 % geurgehinderden. Het hinderpercentage van de achtergrondbelasting is 10% geurgehinderden. De geurhinder van de voorgrondbelasting is bepalend voor het hinderpercentage.

Er zijn vier criteria waaruit blijkt dat er op de locatie van Parc Tichelt een voor geur aanvaardbaar verblijfsklimaat heerst:

- 1 De bovenwaarde van 20% geurgehinderden voor industriële bronnen wordt op nieuwbouwlocatie Parc Tichelt niet overschreden, de richtwaarde van 12 % geurgehinderden wordt met 2% geurgehinderden overschreden. Aangezien Rijsbergen een dorp is met een agrarische achtergrond, kan geurbelasting door veehouderijen als historisch bepaald worden gezien. Hierdoor is enige geurhinder door veehouderijen aanvaardbaar;
- 2 Het percentage van 25% geurgehinderden dat behoort bij de maximale geurbelasting binnen de bebouwde kom in een concentratiegebied (van $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) wordt niet overschreden;
- 3 Op basis van milieukwaliteitscriteria van het RIVM kan de milieukwaliteit voor geur op de nieuwbouwlocatie, waar maximaal 14 % geurgehinderden zijn, gekwalificeerd worden als 'redelijk goed';
- 4 Er is geen significante percentuele toename van het aantal geurgehinderden van de veehouderij aan de Tiggeltsestraat 6. Aangezien er momenteel bij de gemeente Zundert uit Rijsbergen geen geurklachten bekend zijn, betreffende veehouderijen, wordt verwacht dat door het realiseren van woningen binnen het plangebied ook geen klachten zullen ontstaan.

Wanneer de grenswaarde van de individuele geurbelasting door een gemeentelijke besluit wordt verhoogd naar $6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ wordt, gezien de bovenstaande conclusies, op de nieuwbouwlocatie een goed woon-en verblijfsklimaat gegarandeerd.

Door de ligging van de relevante veehouderijen (Heistraat 7, Tiggeltsestraat 6 en Tiggeltsestraat 9) ten opzichte van de reeds bestaande woningen binnen de bebouwde kom, en de ligging ten opzicht van het plangebied van deze veehouderijen, worden de onderzochte veehouderijen niet geschaad in hun belangen.

4.9.4 Conclusie

Op basis van het generieke beleid voldoet het plangebied niet aan de wettelijke geurnorm van 3 oudeur/m3. Echter in het hierboven vernoemde rapport van Buro Blauw is beschreven dat:

- 1 Er op de locatie van Parc Tichelt een voor geur aanvaardbaar verblijfsklimaat heerst;
- 2 De onderzochte veehouderijen door de ontwikkeling niet worden geschaad in hun belangen.

Binnen de kaders van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kan de gemeente Zundert afwijken van de generieke geurnormen door het opstellen van specifiek beleid in de vorm van een geurgebiedsvisie en een verordening. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente stelt voor deze ontwikkeling een geurverordening op. De geurverordening zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden vastgesteld.

4.10 M.e.r. beoordeling

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het Besluit m.e.r., dient na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Deze omstandigheden betreffen:

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

Onderzoek en conclusie

Op dit moment worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die mer-plichtig zijn. De voorgenomen ontwikkelingen zijn slechts kleinschalige van karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Op basis hiervan is de conclusie is dat de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen hebben. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.11 Conclusies Omgevingsaspecten

- | | |
|-----------------------------|---|
| ▶ Flora en Fauna | Flora en Fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. |
| ▶ Water: | Het waterschap heeft onder voorbehoud een positief wateradvies gegeven.. |
| ▶ Bodem | De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. |
| ▶ Luchtqualiteit | Het aspect Luchtqualiteit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. |
| ▶ Geluid | De bouw van de woningen kan vanuit het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) doorgang vinden. |
| ▶ Externe Veiligheid | Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. |

- ▶ **Cultuurhistorie en Archeologie** Behoudens het bosperceel wordt het plangebied vrijgegeven van archeologie.
- ▶ **Bedrijven** Op de locatie van Parc Tichelt heerst een voor geur aanvaardbaar verblijfsklimaat en de onderzochte veehouderijen worden door de ontwikkeling niet geschaad in hun belangen. Om te kunnen afwijken van de vastgestelde geurnormen is een geurverordening opgesteld .

hoofdstuk 5 **Uitvoerbaarheid**

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij de ontwikkelaar de risicodragende partij is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro

In deze paragraaf worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en het 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. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan.

5.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 26 april 2012 tot en met 6 juni 2012. De gemeente heeft op 9 mei 2012 een informatieavond gehouden voor belangstellenden, waarbij er gelegenheid was om vragen te stellen over het plan.

Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de diverse instanties als de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta.

De inspraakmogelijkheid heeft tot acht schriftelijke reacties geleid, waarvan er vijf zijn ingediend door de aangeschreven vooroverlegpartners. Zeven ingediende reacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en derhalve ontvankelijk. De reactie van Brandweer Midden en West-Brabant is na de termijn ingekomen, maar wordt volledigheidshalve wel meegenomen in het 'inspraak- en vooroverlegrapport voorontwerpbestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen'.

Het inspraak- en vooroverlegrapport (bijlage 9) bevat zowel de gemeentelijke reactie op de opmerkingen uit het vooroverleg (paragraaf 1.1) als een gemeentelijke reactie op de inspraakreacties (paragraaf 1.2). Naar aanleiding van de inspraakprocedure wordt tevens een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen worden in paragraaf 1.3 toegelicht.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van afdeling 3.4 van de Awb van 9 augustus 2012 tot en met 19 september 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. In een separate nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen' is opgenomen als bijlage 10. De zienswijzen zijn daar waar noodzakelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

hoofdstuk 6 **Juridische planbeschrijving**

6.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen'. In het voorgaande is de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels van dit bestemmingsplan vormen de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

6.2 **Systematiek bestemmingen**

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die geldt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot in hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

6.2.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

6.2.2 **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3 – Agrarisch

Een deel van het plangebied krijgt de bestemming Agrarisch, deze bestemming is gebaseerd op de bestemming Agrarisch zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert. Deze bestemming mag worden gewijzigd ten behoeve van woningbouw met de bijbehorende voorzieningen als paden, ontsluitingen, tuinen en groenvoorzieningen.

Artikel 4 – Groen

Binnen het plangebied is een groengebied opgenomen. Deze groenstrook bevindt zich ongeveer in het midden van het plangebied. Op deze gronden zijn, naast groenvoorzieningen, onder andere ook speelvoorzieningen en water toegestaan.

Voor behoud van de bestaande houtsingel van loofbomen is de rand van het bosperceel bestemd als groen. Ook de toekomstige waterberging is bestemd als groen met een functieaanduiding waterberging. Binnen de bestemming bevinden zich nog een tweetal functieaanduidingen, te weten 'ontsluiting' en 'parkeerterrein'. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is ten hoogste één ontsluiting toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mag geparkeerd worden.

Artikel 5 – Tuin

Op de voorzijde van de woonpercelen ligt de bestemming Tuin. Hier mogen, buiten erkers, balkons en luifels, geen gebouwen worden gebouwd. Om een goede landschappelijke afronding te creëren is er bij de zuidelijke percelen ter plaatse van de achterperceelsgrens een zone van 2 meter opgenomen met de bestemming Tuin.

Artikel 6 – Verkeer

De belangrijkste ontsluitingen in het plangebied hebben de bestemming Verkeer.

Artikel 7 – Wonen

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd voor Wonen. Binnen Wonen zijn twee-aan-eengebouwde en vrijstaande woningen toegestaan. De woningen mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieraan zijn regels verbonden over onder andere de omvang van het gebruik en uitstraling van de woning. Het maximale aantal woningen wordt aangeduid op de verbeelding. Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en mogen niet hoger worden gebouwd dan op de verbeelding staat aangegeven.

Voor wat betreft aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag het gezamenlijk oppervlakte ten hoogste 80 m² bedragen. Alleen erkers, luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevellijn.

Artikel 8 – Waarde – archeologie 2

Binnen het plangebied is sprake van verwachtingswaarden voor archeologische waarde. Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen moest daarom worden gezocht naar eventueel voorkomende archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 is opgenomen op het gebied waar nog geen onderzoek is uitgevoerd om de aanwezige archeologische waarden te beschermen. In het plangebied moet een omgevingsvergunning ter afwijking verkregen worden in het geval dat een ontwikkeling een bepaalde oppervlakte heeft of een bepaalde diepte bereikt. Het overige deel van het plangebied is naar aanleiding van onderzoek en opgravingen vrij gegeven voor archeologie.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, in het geval dat bij archeologisch (vervolg)onderzoek geen resten worden gevonden, de dubbelbestemming ter plaatse te kunnen verwijderen.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 – Antidubbeltelregel

De regel moet worden opgenomen in bestemmingsplannen en is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 12 – Algemene wijzigingsbevoegdheid

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13 – Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 14 – Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

hoofdstuk 7 **Overzicht Bijlagen**

- ▶ **Bijlage 1:**
Ecologische quickscan Rijsbergen-zuid, Regelink Ecologie & Landschap, kenmerk rapport: RA12222-01, 25-06-2012;
- ▶ **Bijlage 2:**
Steenuilonderzoek Parc Tichelt, Regelink Ecologie & Landschap, kenmerk rapport: RA11359-01, 10-04-2012;
- ▶ **Bijlage 3:**
Verkenkend bodemonderzoek en beperkt geohydrologisch onderzoek 'Kerkakkerstraat ong' Rijsbergen, Wematech bodemadviseurs, kenmerk rapport: NB112041, 07-12-2011;
- ▶ **Bijlage 4:**
Akoestisch onderzoek Woningbouw Rijsbergen-Zuid, Goudappel Coffeng, kenmerk rapport: WIS009/BXT/0075, 08-03-2012;
- ▶ **Bijlage 5:**
Verantwoording GR Parc Tichelt, Brandweer Midden en West Brabant
- ▶ **Bijlage 6:**
Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek Rijsbergen Zuid, Synthegra Archeologie, kernmerk rapport: S110243, 07-03-2012;
- ▶ **Bijlage 7:**
Geurbelasting van drie veehouderijen op nieuwbouwlocatie te Rijsbergen, Buro Blauw, kenmerk rapport: BL2012_6087_01_V03, 05-06-2012;
- ▶ **Bijlage 8:**
Berekeningen bij waterberging;
- ▶ **Bijlage 9:**
Inspraak- en vooroverlegrapport voorontwerpbestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen'.
- ▶ **Bijlage 10:**
Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Parc Tichelt Rijsbergen'.

