

Gemeente Zundert

Bestemmingsplan Schouwland

Gemeente Zundert

Bestemmingsplan **Schouwland**

Inhoud

1. toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. verbeelding
- id. nr. : NL.IMRO.0879.BPSchouwland-VS01
d.d. : 29-10-2012
gew. : -

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	9
2	HUIDIGE SITUATIE	13
2.1	Algemeen	13
2.2	Beschrijving plangebied	15
3	BELEIDSKADER	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.4	Beleidsafweging	23
4	PLANUITGANGSPUNTEN	26
4.1	Uitgangspunten	26
4.2	Ruimtelijke structuur	26
4.3	Privacy	29
4.4	Architectuur en beeldkwaliteit	29
4.5	Welstand	30
4.6	Verkeer en parkeren	30
4.7	Volkshuisvesting	31
4.8	Archeologie	31
4.9	Cultuurhistorie	35
4.10	Milieu- en overige aspecten	35
4.11	Wegverkeerslawaaï	36
4.12	Bodem	37
4.13	Lucht	38
4.14	Water	39
4.15	Ecologie	41
4.16	Externe veiligheid	45
4.17	Kabels en leidingen	49
4.18	Besluit milieueffectrapportage	49
5	JURIDISCHE ASPECTEN	51
5.1	Inleiding van de regels	51
5.2	De regels	51
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	55
7.1	Vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 WRO	55
7.2	Ontwerp en vaststelling bestemmingsplan	56

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

DKB Projectontwikkeling is voornemens het binnenterrein tussen de Rubertstraat en de Biesveld te Rijsbergen te gaan herontwikkelen met woningbouw. Het betreft een ingesloten locatie tussen de oude bebouwing aan de Laguitensebaan en de in de jaren '80 gerealiseerde woonwijk de Hooiberg.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen is in 2010 reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen op basis van artikel 19, lid 1 WRO. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft als ruimtelijke onderbouwing gediend voor het doorlopen van een zelfstandige projectprocedure in het kader van artikel 19 lid 1 WRO. Op 20 december 2007 heeft de raad hiertoe een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied om de beoogde vrijstellingsprocedure mogelijk te maken. Parallel aan de vrijstellingsprocedure is tevens een bestemmingsplanprocedure opgestart. Voorliggend ontwerp bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan dat het uiteindelijke juridische kader gaat vormen voor onderhavig plan.

Noemenswaardig voor het plan is dat er reeds een bouwvergunning (op 22 augustus 2011) verleend en de realisatiewerkzaamheden in uitvoering zijn. Omdat voor onderhavig plan reeds een vrijstelling en bouwvergunning verleend is, zijn de destijds uitgevoerde onderzoeken ook niet meer geactualiseerd in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

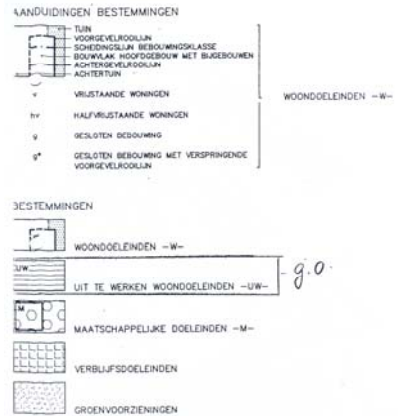
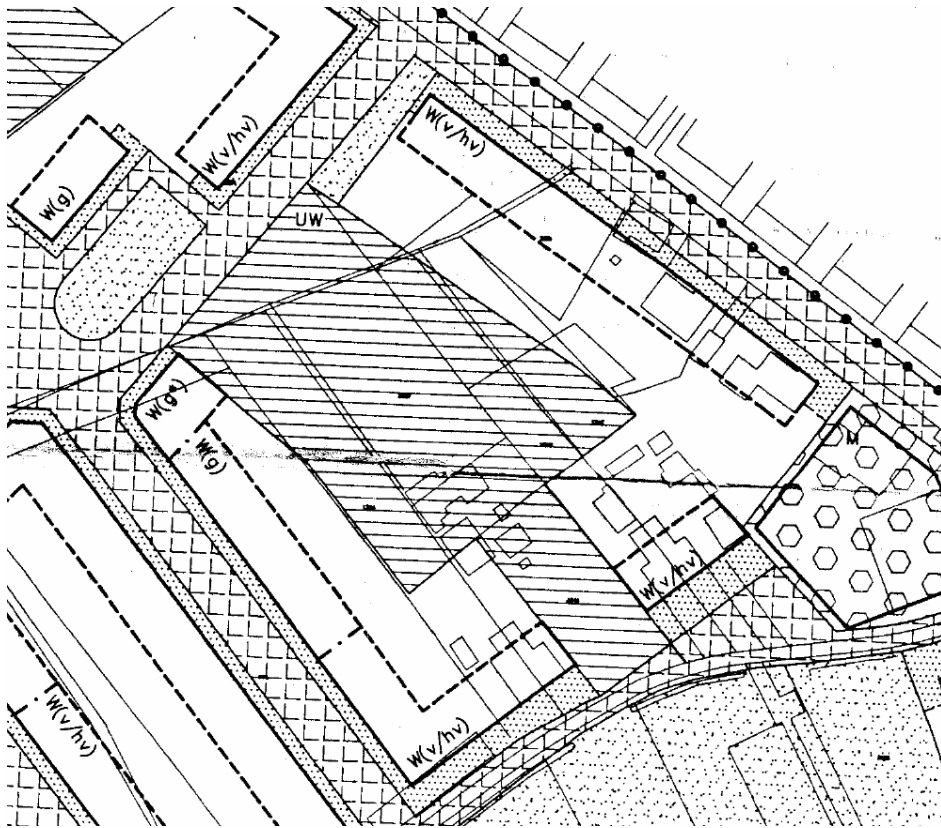
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Rijsbergen. Het vormt een ingesloten open gebiedje tussen de woonwijk "De Hooiberg" aan de zuidwestzijde en de oude kom van Rijsbergen aan de noordoostzijde. Aan de noordwestzijde grenst de Biesveld (één van de belangrijkste woonstraten in de wijk de Hooiberg) de grens van het terrein. Aan de zuidoostzijde is dit de Rubertstraat. Op de Biesveld sluit een doodlopend straatje aan die het terrein invoert en geheel binnen het plangebied ligt. De naam van dit straatje, Schouwland, wordt in het verdere plan als naam voor de beoogde woonontwikkeling gehanteerd. Het plangebied moet in totaal ruimte bieden aan 19 wooneenheden.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op onderhavig plangebied zijn twee bestemmingsplannen van toepassing:

- Het meest recente bestemmingsplan is B.P. "Hooiberg II" uit 1993. In dit bestemmingsplan is aan de gronden de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" gegeven. Bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 14-4-1994 is goedkeuring onthouden aan deze bestemming. Hieronder wordt kort ingegaan op dit bestemmingsplan omdat de overige gronden en bestemmingen zijn goedgekeurd en inzicht geeft in de wijze waarop de gemeente het gebied beoogt te bestemmen.
- Een planherziening van BP "Hooiberg II" van de gronden en bestemming waaraan goedkeuring is onthouden heeft niet plaatsgevonden zodat voor de gronden de conserveringsplan Hooiberg uit 1981 van kracht is. Het geldende bestemmingsplan betreft het conserveringsplan Hooiberg uit 1981 (goedgekeurd door GS d.d. 20-4-1982).



Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan "Hooiberg II"



Uitsnede uit vigerend conserveringsplan "Hooiberg"

Bestemmingsplan Hooiberg II

De bestaande woningen aan de Rubertstraat liggen voor het grootste deel binnen de bestemming “woondoeleinden –W-“. Het betreft de aangegeven strook woningen langs de Rubertstraat, waar (conform de aanduidingen “v” en “hv”) vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen toegestaan zijn. Hoofdgebouwen en bijgebouwen zijn alleen mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak. Bijgebouwen en aanbouwen zijn ook in de aanduiding “achtertuin” mogelijk. Verder zijn er nog een aantal bepalingen inzake afmeting en dimensionering van de bebouwing. Voor de klasse vrijstaande woningen geldt:

- maximale goothoogte: 5,5 m
- minimale breedte bouwperceel: 12 m
- minimale breedte van de woning: 6 m
- minimale inhoud van de woning: 250 m³
- dakhelling tussen 20° en 65°
- minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: 3 m
- maximaal oppervlak bijgebouwen: 50 m² (op percelen tot 500 m²)
- maximaal bebouwd oppervlak: 50 % van de perceelsgrootte.

Toetsing

De vier beoogde vrijstaande woningen aan de Rubertstraat passen in de geest van het bestemmingsplan Hooiberg II. De gronden betrokken bij de breed uitwaaiende bestemming “verkeersdoeleinden” worden thans voor een groot deel opgenomen binnen de verkaveling waardoor meer grond voor woningbouw beschikbaar komt.

Conserveringsplan “Hooiberg”

Het deel van het plangebied dat nog steeds binnen dit bestemmingsplan geregeld is, is deels binnen de bestemming “woondoeleinden eengezinswoningen halfopen bebouwing” gelegen en deels binnen de bestemming “agrarisch gebied zonder bebouwing”.

Voor wat betreft de woonbestemming geldt dat er ter plaatse minimaal 3 en maximaal 4 bouwpercelen mogelijk zijn (per perceel is 1 woning toegestaan). Ter plaatse zijn vrijstaande dan wel halfvrijstaande woningen toegestaan.

De als “agrarisch gebied zonder bebouwing” aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische productiedoeleinden en om als bouwplaats te dienen voor de volgens dit artikel mogelijke bouwwerken, met beperkingen echter qua bouwmogelijkheden en gebruik vanwege de functie van deze gronden als reserveringsgebied voor toekomstige woonbebouwing.

Toetsing

De beoogde woningen op het binnenterrein liggen deels binnen de bestemming “woondoeleinden” langs de Rubertstraat, maar zijn hierin niet mogelijk, aangezien aan het aantal woningen strakke voorwaarden zijn verbonden (niet meer dan 4 woningen) en in algemene zin gezien de gestelde voorschriften omtrent situering en maatvoering.

Binnen de bestemming “agrarisch gebied” zijn de beoogde woningen sowieso niet mogelijk.

2 Huidige situatie

2.1 Algemeen

Gemeente Zundert

De gemeente Zundert ligt in het zuidwesten van de provincie Noord-Brabant aan de grens met België. De gemeente bestaat uit de kernen Zundert, Klein Zundert, Achtmaal, Rijsbergen en Wernhout.

Van oorsprong is de gemeente ontstaan uit drie heerlijkheden: Zundert-Hertog, Zundert-Nassau en Wernhout. Zundert-Hertog bestond voornamelijk uit het dorp Groot-Zundert met omgeving, Wernhout lag ten zuiden daarvan, terwijl Zundert-Nassau, waaronder ook Rijsbergen viel, deze beide heerlijkheden omringde.

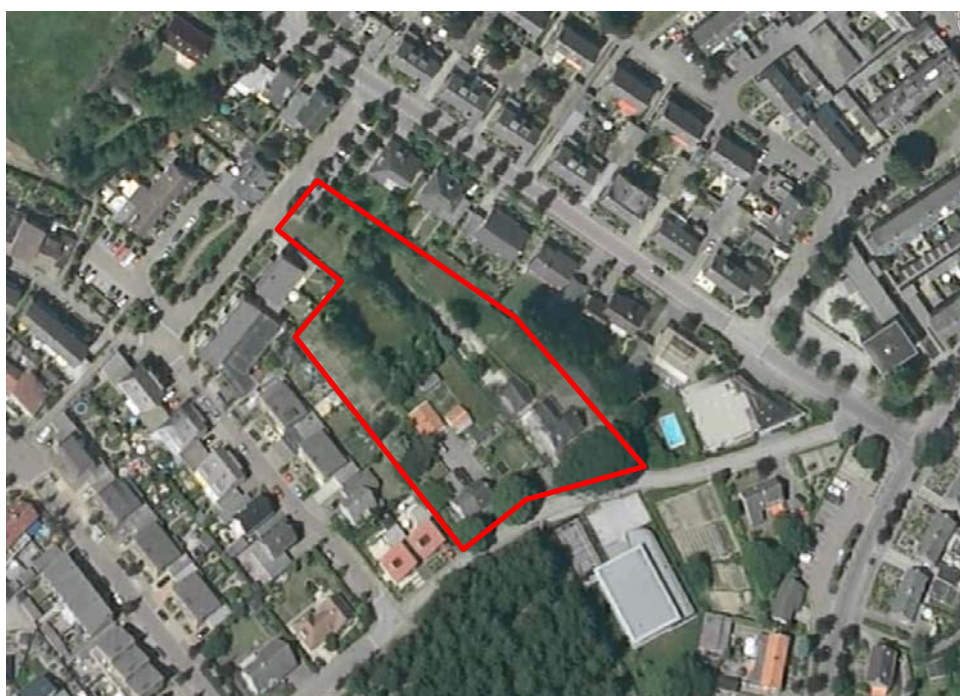
Oorspronkelijk vormde de landbouw de economische basis van de gemeente. In de 18e eeuw werden de ontgonnen landerijen gebruikt voor bebossing, landbouw en veeteelt. Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw ontstonden uit de bebossing boomkwekerijen. Tevens kwam toen tuinbouw op. Ook de straatweg Breda-Antwerpen bracht economische voorspoed. De aanleg van de Rijksweg E19 verlegde veel van deze bezigheden naar Hazeldonk.

Tegenwoordig vormen Rijsbergen en Zundert de belangrijkste kernen van de gemeente. Het grootste deel van de detailhandelsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen zijn in deze kernen geconcentreerd. De provinciale weg N263 die door beide kernen loopt bepaalt nog steeds in belangrijke mate de ontsluitingsstructuur van de gemeente. Langs de wegen in het buitengebied wisselen verspreid liggende bebouwing en agrarische functies zich af. Ook tegenwoordig vormen de boomkwekerijen nog de belangrijke economische bedrijfstak in het buitengebied. Voor het overige deel bestaat het landschap vooral uit grasland en enkele bosgebieden.

Rijsbergen

Rijsbergen is één van de grotere kernen van de gemeente, waarbinnen Zundert de hoofdkern vormt. De kern Rijsbergen heeft, exclusief buitengebied, ongeveer 4.000 inwoners.

Rijsbergen is ontstaan op de overgang van het beekdal van de Aa of Weerij naar de hogere zandgronden. Het dorp was van oorsprong een tiendakkerdorp, een agrarisch dorp dat zich in de middeleeuwen ontwikkelde. Rond de kern ontstond een niet agrarische buurt. Een oudere gehuchtenkrans om Rijsbergen heen richtte zich eveneens op deze kerk waardoor Rijsbergen in de omgeving tot hoofddorp kon uitgroeien. De meest oorspronkelijke bebouwing van het oude Rijsbergen is te vinden aan de St. Bavostraat, de voormalige Napoleonroute, en langs de Hoge en Lage Straat. In de oudste deel van het dorp grenst de bebouwing direct aan de straat. Dit geeft een besloten karakter. De kronkel in de St. Bavostraat, in het centrumgebied, vormt binnen de ruimtelijke structuur een opvallend element. Ander bijzonder element is het gebied met pastorie(tuin), parkje en weldoenerskerkhofje. In de bestrating van het Lindekensplein is de locatie van de voormalige schuurkerk terug te vinden.



Luchtfoto van het plangebied met globale indicatie plangebied

Ongeveer vanaf het midden van de 19^e eeuw is de kern nagenoeg alleen in westelijke richting, op de droge zandrug, verder uitgegroeid. De eerste grootschalige woonuitbreidingen bevinden zich ten westen van de St. Bavostraat. De Gommersstraat is bebouwd en aan de buitenzijde hiervan is de woonwijk Laguiten gerealiseerd (gebied tussen Gommersstraat en Oranjestraat). De woonwijk De Hooiberg vormt de meest recente uitbreiding van Rijsbergen. De structuur met een gevarieerde bebouwing loopt rond een groen middengebied. Grenzend aan de Hooiberg ligt het complex van de Leyakker met een bijzondere stedenbouwkundige structuur: een groen en open gebied met relatief grootschalige bebouwing.

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een ingesloten gebiedje binnen het bestaande stedelijke gebied van Rijsbergen. Aan de noordoostzijde vormen de achterkanten van de woningen aan de Laguitensebaan de grens van het plangebied. Aan de zuidoostelijke zijde vormt de Rubertstraat de grens van het plangebied. De Rubertstraat is een smal straatje met een zeer beperkte betekenis voor het gemotoriseerde verkeer. Het vormt met name een verbinding voor het langzaam verkeer.

Aan de zuidwestelijke zijde vormt de achterzijde van de woningen aan de Biesveld de grens van het terrein. Aan de noordwestelijke zijde vormt de Biesveld de grens van het plangebied.

Zoals reeds aangegeven is voor onderhavig plan reeds een vrijstelling en een bouwvergunning verleend. Derhalve zijn de uitvoeringswerkzaamheden van het bouwrijp maken al gaande. Het plan weegt uit op de Biesveld. Het doodlopende straatje dat op deze straat aantakt, en geheel binnen het plangebied gelegen is, heet als gesteld Schouwland. Aan de Rubertstraat waren vier woningen gelegen die in het kader van de ontwikkeling zijn gesloopt.

In het plangebied staan hiernaast enkele karakteristieke bomen. Doelstelling is zoveel mogelijk van deze bomen te handhaven.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk. De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te

stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid

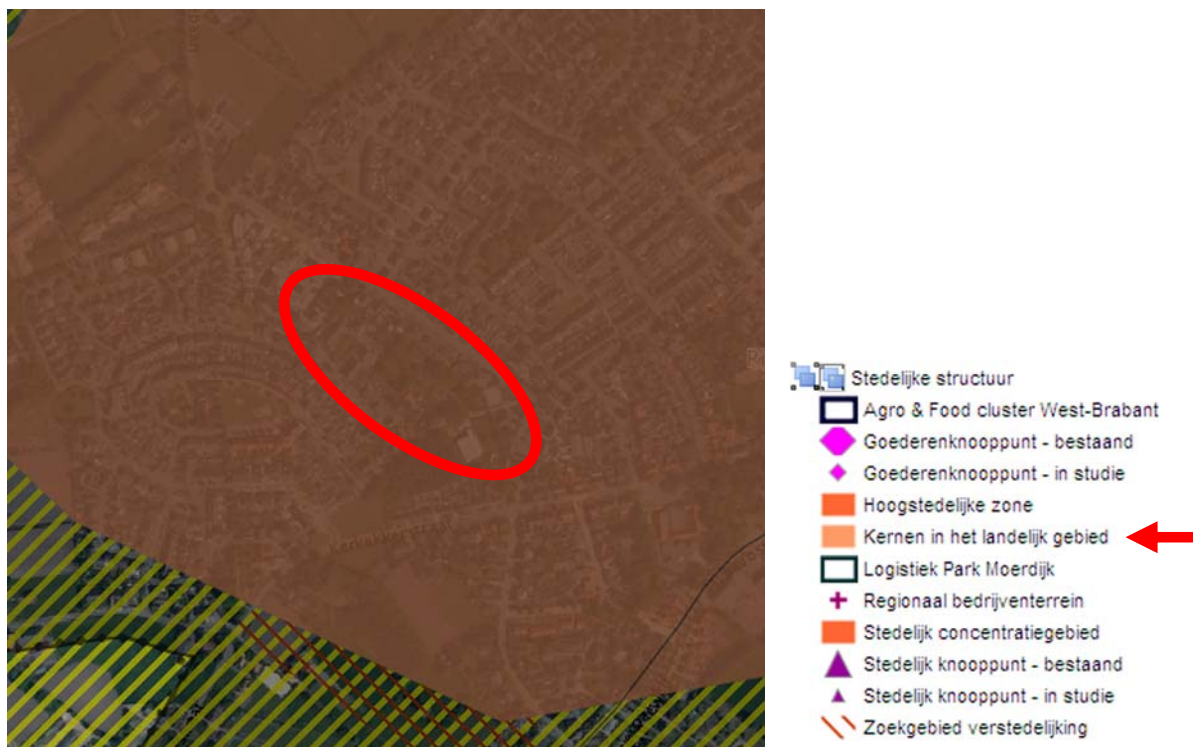
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

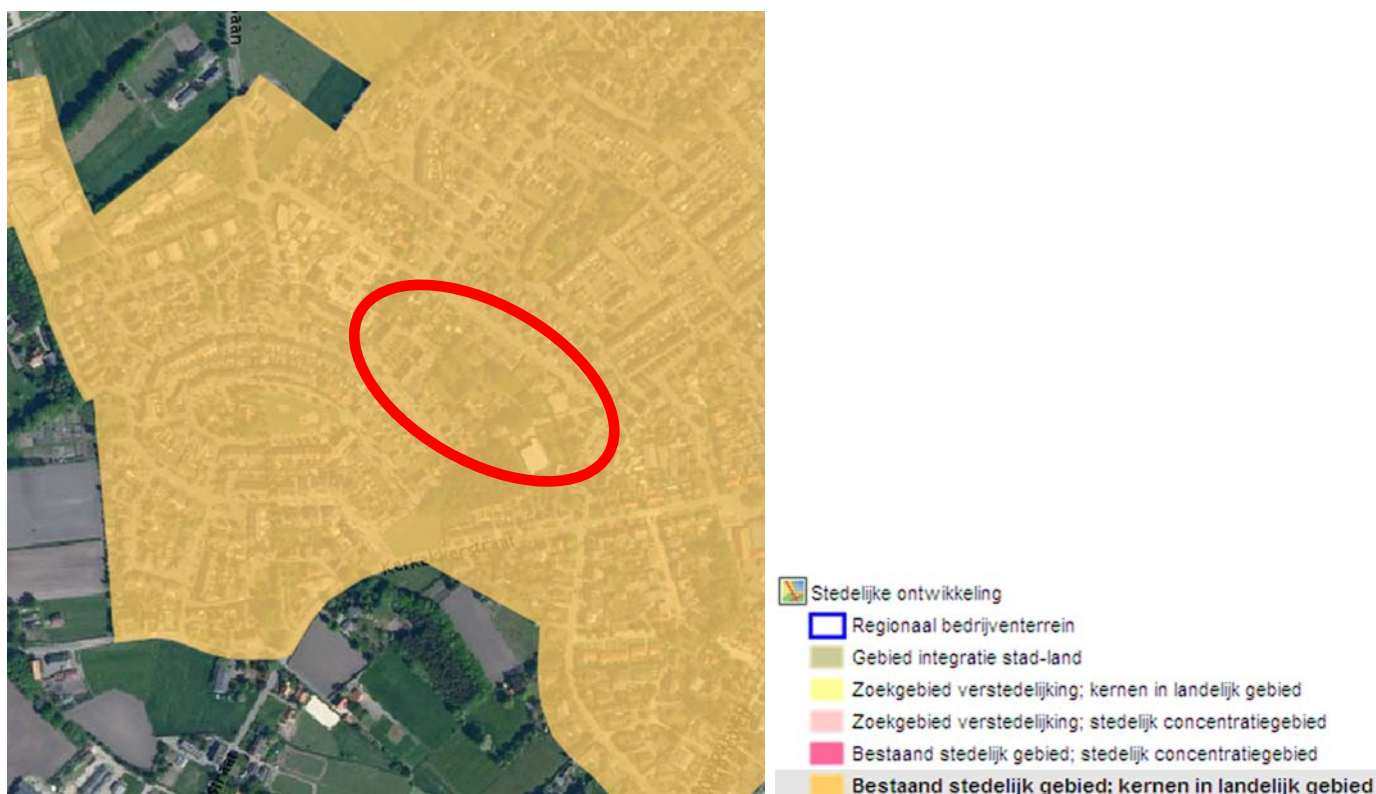
Voor het plangebied binnen de kern Rijsbergen geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Rijsbergen onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt.



Uitsnede structurenkaart, SVRO

Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen. Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het in de kern van Rijsbergen ligt en voldoet daarmee aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling, VR 2011

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, 2011

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

De door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgestelde geïntegreerde Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (fase 1 en fase 2), verder te noemen VR 2011, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de VR 2011 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5).

In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient

gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De realisatie van de woningen uit onderhavig plan past binnen de regionale woningbouwafspraken.

De kern Rijsbergen waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de VR 2011 als 'kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Met het onderhavige bouwplan vindt in het plangebied zowel inbreiding als intensivering van het ruimtegebruik plaats.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Rijsbergen 2020

De structuurvisie Rijsbergen 2020 is op 19 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Door ontwikkelingen in bijvoorbeeld de maatschappij, techniek, werkgelegenheid en bevolkingssamenstelling veranderen de gemeente Zundert en ook Rijsbergen voortdurend. Zo is de afgelopen jaren voor verschillende gebieden en sectoren beleid ontwikkeld dat (een deel van) de kern Rijsbergen behandelt. Ook kent Rijsbergen veel ruimtelijke initiatieven op het gebied van woningbouw. Om, als gemeente, sturing te kunnen geven aan de diverse ruimtelijke en programmatische vragen die in de kern al aan de orde zijn, of in de toekomst worden verwacht, is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken scherp in beeld te krijgen. Daarom is de Structuurvisie Rijsbergen 2020 opgesteld als kaderstellende visie met een doorkijk naar 2030. De gemeente kan hiermee optreden als regisseur en toetsers van initiatieven om de beoogde doelstellingen en opgaven te verwezenlijken, of hiertoe zelf initiatief nemen.

In 2020 hebben de huidige woonbuurten van Rijsbergen een levendige en gevarieerde dorpsse woonkwaliteit. Kleinschalige herontwikkelingen zijn zorgvuldig ingepast in het woongebied en hebben gezorgd voor vernieuwing. Naast wonen is er ruimte andere functies zoals dienstverlening, zorg en werken aan huis.

In de structuurvisie worden de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten per deellocatie beschreven met een impressie van het gebied. Het aantal woningen en doelgroep per locatie is hierbij indicatief. De verdere uitwerking van de plannen en de dan geldende marktsituatie zal de definitieve situatie gaan bepalen.

Onderhavig plangebied is genoemd als deellocatie 2 'Hooiberg fase II/ Schouwland' en is hiermee passend binnen de beleidsvisie van de gemeente uit de Structuurvisie. Aangegeven wordt dat het plan een inbreidingslocatie binnen het project BBSC (bouwen binnen strakke contouren) betreft. Op deze locatie zitten 9 meergezinswoningen in de prijscategorie goedkoop, 7 woningen in het middeldure segment en 3 woningen in het dure segment. Deze locatie levert met name een bijdrage aan de doelgroep starters en jonge gezinnen.

Woonvisie 2010-2014

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zundert 2010-2014 vastgesteld. Vooraf kan gezegd worden dat de woonvisie niet alleen gaat over bouwen, maar over wonen in algemene zin. Wonen is véél meer dan alleen bouwen. De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

- 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), 2 projectontwikkelaars, zorginstellingen én natuurlijk de bewoners. De gemeente neemt een sterke regierol en gebruikt de woonvisie daarbij als onderlegger.

In het woonvisie worden diverse ambities genoemd. Twee van relevante ambities zijn hieronder weergegeven:

Ambitie 1: Het vasthouden van eigen (jonge) inwoners, het scheppen van mogelijkheden voor oud- Zundertenaars om terug te keren en het aantrekken van vestigers is noodzakelijk om de gewenste mix van jongeren, gezinnen en senioren/ouderen te borgen. Het woonaanbod is gevarieerd van opbouw (woningtype en prijsklasse) en komt zodoende tegemoet aan de wensen en mogelijkheden van de verschillende groepen. De mix van bewoners draagt bij aan het versterken van het dorps- en verenigingsleven en aan een duurzame toekomst van de kernen.

Ambitie 2: De woningen die in de gemeente Zundert worden gebouwd sluiten aan op de behoefte van de bewoners en passen bij het landelijke, agrarische karakter dat de gemeente Zundert kenmerkt. Het accent ligt op het realiseren van woningen van hoge kwaliteit, die lang meegaan. Dat betekent enerzijds regie voeren over wat er gebouwd wordt, maar ook af durven wijken van de standaardwoonconcepten en ruimte bieden voor vernieuwende ideeën en maatwerk.

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 vergunningplichtige 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. gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria .

Het gaat met name om criteria ter beoordeling van regulier vergunningplichtige 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. Objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing voor de corsobouwplaatsen. Voor deze bouwwerken zijn in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria, aparte objectgerichte criteria opgesteld.

Voor onderhavig plan is reeds een bouwvergunning verleend, derhalve vindt er geen (nieuwe) toetsing plaats aan de geldende welstandscriteria. Zie ook paragraaf 4.5 van de voorliggende toelichting.

3.4 Beleidsafweging

In onderhavig plan is sprake van nieuwbouw van 19 woningen in bestaand stedelijk gebied. Het provinciale beleid biedt in landelijke regio's ruimte voor woningen die noodzakelijk zijn voor het opvangen van de natuurlijke bevolkingsgroei. Het accent dient te liggen op inbreiden en herstructureren. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Onderhavig plan speelt hier op in door gebruik te maken van de beschikbare ruimte in de kern van Rijsbergen. De herinrichting van het gebied zorgt voor een kwaliteitsimpuls wat een bijdrage levert aan de verbetering aan de ruimtelijke kwaliteit van de kernen. Het huidige visueel en functioneel rommelige gebied wordt door de voorgenomen ontwikkeling sterk opgewaardeerd.

Ook in het gemeentelijke beleid staat inbreiding voorop. De woningbouwbehoefte in Rijsbergen moet in hoofdzaak op inbreidingslocaties gerealiseerd worden. Hierbinnen past het plan uitstekend. In het kader van het afronden van de pilot "bouwen binnen strakke contouren", waaraan de gemeente Zundert meedoet, heeft de provincie onderhavig plan genoemd als één van de nog te realiseren plannen binnen de pilot. In dit kader is het plan ook integraal opgenomen in de structuurvisie 2020 voor de kern Rijsbergen.

Het plan past hiernaast binnen de woonvisie, die aangeeft dat behoefte is aan diversiteit in de woningtypen. Onderhavig plan speelt hier op in door naast starterswoningen ook vrijstaande woningen en twee-onder- één kap woningen te realiseren.

Daarnaast levert het plan zowel een kwalitatieve als kwantitatieve bijdrage aan de verbetering van de woningvoorraad, waarbij tevens ruimschoots aandacht is besteed aan de ontwikkeling van een aantrekkelijke leefomgeving met een groen karakter.

De conclusie luidt dat de voorgenomen ontwikkelingen als planologisch wenselijk kunnen worden beschouwd en dat er geen beleidsmatige belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plan.

4 Planuitgangspunten

4.1 Uitgangspunten

Het doel hiervan is tweeledig. Enerzijds is het erop gericht om aansluiting te vinden op de bestaande bebouwing aan weerszijden van het plangebied en anderzijds om de ruimtelijke kwaliteit van binnenterrein te verhogen en er een aantrekkelijk woonmilieu te creëren met een eigen karakter. Om dit te bewerkstelligen is een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:

- heldere en eenduidige ruimtelijke structuur;
- dorps karakter door toepassing van in hoofdzaak grondgebonden woningen;
- gevarieerd woonmilieu door diverse woningtypologieën.

4.2 Ruimtelijke structuur

In hoofdzaak wordt met het plan een nieuw kleinschalig en betrekkelijk intiem woongebiedje gecreëerd. De nieuwe woningen worden hierbij in hoofdzaak georiënteerd op een nieuw aan te leggen woonstraatje ("Schouwland") dat een aansluiting krijgt op de Biesveld. Het woonstraatje krijgt het karakter van een woonhofje, met een keerlus aan het einde. Richting de Rubertstraat wordt een langzaam verkeersverbindig gerealiseerd.

Binnen het terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen (35 parkeerplaatsen). Voor een belangrijk deel moet hiernaast het parkeren op eigen terrein plaatsvinden.

De binnen het plan te realiseren vrijstaande woningen zullen worden georiënteerd op de Rubertstraat.

Bebouwingspatroon

Het plangebied is geheel gericht op de woonfunctie, waarmee aangesloten wordt op de bestaande omgeving. Uitgangspunt is een wijk te creëren met een gedifferentieerd aanbod aan woningen, wat betrekking heeft op de sociale opbouw en de woningtypologie. Het aanbod is afgestemd op de woningbehoefte in de gemeente Zundert.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisering van 19 wooneenheden. De op nevenstaande pagina weergegeven verkaveling vormt het uitgangspunt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het betreft echter geen vaststaat eindbeeld. Afhankelijk van de marktvraag biedt het voorliggende bestemmingsplan enige flexibiliteit met betrekking tot de te realiseren woningtypen. In de verkaveling die als uitgangspunt dient voor de ontwikkeling van het plangebied zijn de volgende woningtypen en aantallen te onderscheiden:

4 vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen zijn ingepast in de bestaande lintbebouwing aan de Rubertstraat. Er worden per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de bestaande bomen langs de Rubertstraat. De woningen worden gerealiseerd op ruime kavels van 337 m² tot 530 m² groot.

De functionele indeling van de woningen is als volgt (exclusief eventueel extra opties):

- *Begane grond*: hal (toilet, meterkast, opgang), woonkamer en keuken/eetkamer, garage/berging.
- *Eerste verdieping*: overloop, drie slaapkamers, badkamer, apart toilet.
- *Tweede verdieping*: overloop, vierde slaapkamer, CV/werkruimte, dakterras.

6 twee-onder-één-kap woningen

De twee-onder-één-kap woningen bevinden aan de zuidwestelijke zijde van het nieuwe woonstraatje. De garages van de drie blokjes met tweekappers zijn aanééngebouwd. De woningen liggen op kavels van 240 m² tot 327 m² groot.

De functionele indeling van de woningen is als volgt (exclusief eventueel extra opties):

- *Begane grond*: hal (toilet, meterkast, opgang), woonkamer/keuken, garage/berging.
- *Eerste verdieping*: overloop, drie slaapkamers, badkamer.
- *Tweede verdieping*: overloop, vierde slaapkamer, CV/werkruimte.

9 geschakelde woningen

De geschakelde woningen (die specifiek bedoeld zijn voor starters) zijn gesitueerd aan de noordoostelijke zijde van het nieuw aan te leggen woonstraatje. Ze worden uitgevoerd in drie blokjes van 3 woningen. Tussen de drie blokjes worden brandpaden gerealiseerd, zodat de achtertuinen van alle woningen te bereiken zijn. Bij één blokje van drie woningen wordt de woning, gezien de geringe diepte van de kavel, gedraaid. De woningen worden gerealiseerd op kavels van 107 m² tot 160 m² groot.

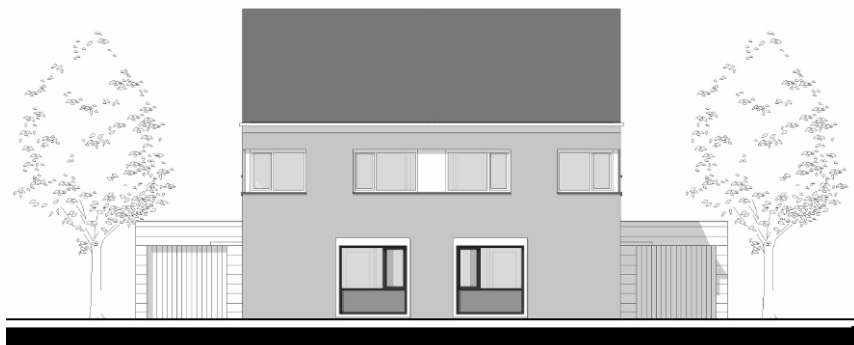
De functionele indeling van de woningen is als volgt (exclusief eventueel extra opties):

- *Begane grond*: hal (toilet, meterkast, opgang), woonkamer en keuken/eetkamer.
- *Eerste verdieping*: overloop, twee slaapkamers, badkamer, wasruimte.
- *Tweede verdieping*: overloop, CV-ruimte, hobbyruimte, dakterras.

MGE-constructie

De starterswoningen worden uitgevoerd en in de markt gezet als zogenaamde MGE-woningen. MGE betekent "Maatschappelijk-Gebonden-Eigendom". De als zodanig genoemde constructie houdt in dat de woningen goedkoper zijn dan normaal omdat de grond waar de woningen op staan niet wordt verkocht maar in erfpacht (een soort huur) wordt gegeven. De huurprijs wordt in één keer betaald voor de hele levensduur van de woning en is een stuk lager dan wanneer de grond zou moeten worden gekocht.

Hiermee zijn MGE-woningen zeer geschikt voor kopers met beperkte financiële middelen. Om ervoor te zorgen dat deze woningen ook blijvend beschikbaar zijn voor deze groep kopers, zijn er binnen de regeling beperkingen van toepassing die het kopers onmogelijk maakt de woning na een paar jaar met een stevige winst door te verkopen.



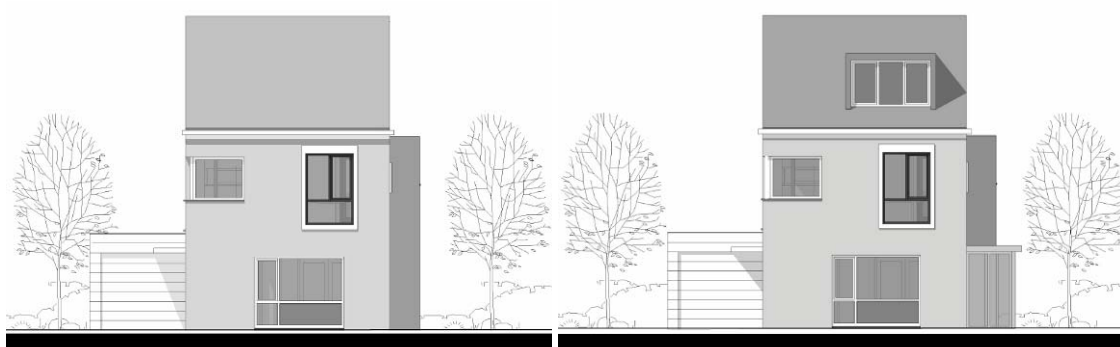
2 onder 1 kap woningen



starterswoningen



starterswoningen met links de "gedraaide" starterswoning



vrijstaande woningen

idem, inclusief optionele dakkapel en erker

4.3 Privacy

Om inkijk naar de omliggende woningen te voorkomen wordt het bij de geschakelde woningen en de twee-onder-één-kap woningen niet mogelijk gemaakt om de platte daken als balkon te gebruiken. Dit wordt bereikt door aan de achterzijde bij de starterswoningen op de bovenste verdieping slechts één smal raam per woning aan te brengen welke bovendien is voorzien van ondoorzichtige beglazing. Verder komen bij de tweekappers op de bovenverdieping de gevelkozijnen aan de achterzijde op een gemetselde borstwering te staan.

4.4 Architectuur en beeldkwaliteit

Het ontwerp bestaat uit drie woningtypes. De starterswoningen en twee onder één kapwoningen die gericht zijn op het hofje, en de vrijstaande woningen die zich richten op de Rubertstraat. De woningen kenmerken zich door een eigentijdse vormgeving met een klassiek karakter wat voornamelijk door de toepassing van materialen en gevelaccenten wordt bereikt. De materialen zijn voornamelijk metselwerk voor de gevels in een donkere kleur, en donkergrijze dakpannen als dakbedekking. De kleur van de bakstenen verschilt per woningtype waardoor een subtiele verscheidenheid ontstaat in kleurgebruik. De verschillende kleuren metselwerk variëren van rood naar roodbruin naar lichtbruin.

De starterswoningen kennen een eenvoudige gevelindeling. De tweede verdieping bestaat uit een terugliggende opbouw met een plat dak. De gevels bestaan uit metselwerk in een rode kleur, en kozijnen in een witte kleur. Accenten zijn aangebracht op de voordeuren, die per blok van drie woningen een andere kleur hebben, en op de penanten tussen de kozijnen in wit keimwerk. De witte kleur van het keimwerk komt terug in de opbouw die bestaat uit gepotdekselde delen.

De twee onder één kapwoningen kennen een tweedeling. De hoofdbouw met een lessenaardak waarvan de helling afloopt richting het hofje. En een gedeelte achter de hoofdbouw met een plat dak. De gevelindeling is lossier en gevarieerder. De gevels bestaan ook hier uit metselwerk echter in een roodbruine kleur voor de hoofdbouw, en een lichtbruine kleur voor het achterste gedeelte. Het dak bestaat uit donkergrijze dakpannen. Rond enkele kozijnen is een accent aangebracht door middel van een wit kader. De kozijnen zijn hier, in tegenstelling tot de overige kozijnen, niet wit maar donkergrijs. Dit geldt ook voor de kozijnen in de achterbouw. De witte bakgoten krijgen een klassiek karakter door een witte architraaf in keimwerk onder de goten toe te passen. De voorgevels van de garages worden uitgevoerd in dezelfde delen als de opbouw van de starterswoningen. De zij- en achtergevels in gekeimd metselwerk

De vrijstaande woningen kennen een soortgelijke opbouw als de twee onder 1 kap woningen. Een hoofdbouw met een lessenaardak waarvan de helling afloopt naar de Rubertstraat, en een achterbouw met plat dak. Het metselwerk bestaat uit lichtere bruine kleuren. Het dak wordt voorzien van donkergrijze dakpannen. Ook hier worden enkele kozijnen geaccentueerd door witte kaders met daarin donkergrijze kozijnen, en de architraaf onder de goten. Ook hier zijn de voorgevels van de garage voorzien van gepotdekselde delen. De zij- en achtergevels worden uitgevoerd in gekeimd metselwerk.

De vrijstaande woning in de noordoostelijke hoek van het plangebied wordt gerealiseerd door een particulier opdrachtgever.

Om de eenheid binnen het plan en de naaste omgeving te versterken zal in samenspraak met de nieuwe bewoners en de omwonenden gekozen worden voor een erfafscheiding die aansluit bij reeds aanwezige erfafscheidingen en de wensen van de betrokkenen.

4.5 Welstand

De plannen zijn beoordeeld door de welstandscommissie. Bij brief van 6-6-2007 heeft de welstandscommissie een positieve uitspraak gedaan over het plan als geheel: "voldoet mits". Hierbij werden nog wel enkele voorwaarden gesteld waaraan voldaan zal moeten worden. De voorwaarden van welstand zijn inmiddels in het ontwerp verwerkt.

Bij brief van 10-10-2007 heeft de welstandscommissie een positief advies afgegeven wat betreft de woning die door de particuliere opdrachtgever zal worden gerealiseerd. De beide brieven zijn als bijlage bijgevoegd aan de toelichting.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied zal voor gemotoriseerd plaatsvinden via de Biesveld, met uitzondering van de vrijstaande woningen die worden ontsloten via de Rubertstraat. Het langzaam verkeer kan het plangebied zowel via de zijde van de Biesveld als via de zijde van de Rubertstraat bereiken.

Parkeren

De gemeente Zundert heeft na de verlening van de vrijstelling en de bouwvergunning de Nota Parkeernormen vastgesteld (oktober 2010). Noemenswaardig is dat de parkeernormen zoals opgenomen in bovengenoemde nota gelijk zijn gesteld aan de onderstaande normen uit het ASVV 2004, met dien verstande dat er geen minimale of maximale normen zijn gegeven, maar concrete eenduidige normen per woonsegment. Omdat voor onderhavig plan reeds een vrijstelling en een bouwvergunning verleend is er ten tijde van de vrijstelling onderhavig plan getoetst is aan de parkeernormen zoals aangegeven door het CROW ("Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", CROW, ASVV 2004), wordt niet getoetst aan de inmiddels geldende parkeernota.

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

- *woningen duur:* *minimaal 2,0 – maximaal 2,2 parkeerplaats per woning*
- *woningen midden:* *minimaal 1,8 – maximaal 1,9 parkeerplaats per woning*
- *woningen goedkoop:* *minimaal 1,4 – maximaal 1,7 parkeerplaats per woning*

Uitgaande van deze cijfers is, uitgaande van de maximale normen, het volgende aantal parkeerplaatsen nodig:

- *4 vrijstaande woningen* *(woningen duur)* *maximaal 8,8 parkeerplaatsen*
- *6 tweekappers* *(woningen midden)* *maximaal 11,4 parkeerplaatsen*
- *9 rijwoningen* *(woningen goedkoop)* *minimaal 15,3 parkeerplaatsen*

Dit maakt een totaal van minimaal 35 (35,5) benodigde parkeerplaatsen.

Zoals gesteld worden er in het plan 35 parkeerplaatsen gerealiseerd: 15 bij de woning (op eigen terrein) en 20 in het openbare gebied. Bij de vrijstaande woning worden steeds 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, bij de zes tweekappers is dit er steeds één, op de meest noordelijk gelegen woning na, waar eveneens twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldaan kan worden aan de gestelde parkeernorm. Er worden zelfs beduidend meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan volgens de norm minimaal benodigd is. Hierdoor heeft de flexibiliteit van het bestemmingsplan geen gevolgen voor de parkeerbalans. De beperkte wijziging van woningtypen die het bestemmingsplan mogelijk maakt kan geschieden zonder dat dit van invloed is op het aantal benodigde parkeerplaatsen.

De gemeente heeft het plan wat betreft parkeren en ontsluiting getoetst (zie bijlage). Uit deze toetsing blijkt dat de gemeente kan instemmen met de voorliggende plannen op dit punt.

4.7 Volkshuisvesting

Wat betreft het beoogde programma voor de onderhavige locatie (grondgebonden woningen in diverse typologieën, waarvan 9 woningen specifiek bedoeld voor starters) wordt goed aangesloten bij het woningbouw- en volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. In de woonvisie vormen starters immers een bijzondere doelgroep. Hiernaast wordt in de woonvisie aangegeven dat er de komende jaren meer diversiteit aan woningen gerealiseerd moet worden zodat deze tegemoet komt aan de wensen en mogelijkheden van de verschillende groepen.

Zoals in prestatieafspraken die naar aanleiding van de Woonvisie met Thuisvester zijn gemaakt (d.d. 26-02-2007), zullen de starterswoningen als MGE-woningen worden uitgevoerd.

Tenslotte kan gesteld worden dat het plan is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

4.8 Archeologie

Eerste advies provinciaal archeoloog

Bij brief van 22 januari 2007 heeft de provincie Noord-Brabant (directie SCO) advies gegeven over de archeologische waarde van het gebied. Onderstaand zijn twee passages uit de brief opgenomen:

- **Beoordeling:** Het plangebied heeft op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), zoals opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat de kans groot is dat er archeologische waarden kunnen worden aangetroffen. Geomorfologisch ligt het gebied in een terrein met zandwelingen. Bodemkundig valt het gebied in de zwak lemige of leemarme hoge zwarte enkeerdgronden (esdek).
- **Advies:** Gelet op de ligging van het plangebied in een gebied met hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde en gelet op de omvang van het gebied, stellen wij een inventariserend archeologisch (voor)onderzoek verplicht.

Archeologisch onderzoek

Gezien het advies van de provinciaal archeoloog, is besloten tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Het onderzoek is in opdracht van Rasenberg Milieutechniek uitgevoerd door het archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv. Dit onderzoek is getoetst door de gemeentelijk archeoloog (Mw. M. Parlevliet) en aangepast aan de ingebrachte opmerkingen. Dit rapport ("Inventariserend Veldonderzoek, verkennende en karterende fase, Rubertstraat, Rijsbergen, Gemeente Zundert", Becker & Van de Graaf, 4 juni 2007, versie 2.1, ISBN 978-90-8800-089-8) wordt hieronder kort besproken.

Aanleiding

in april 2007 is door het archeologische bureau een Inventariserend Veldonderzoek (NO) verkennende en karterende fase uitgevoerd op de locatie. De aanleiding voor dit onderzoek zijn de woningbouwplannen. De verstoringsdiepte van de geplande graafwerkzaamheden is vooralsnog onbekend en daarom is in het onderzoek uitgegaan van een diepte van maximaal 2,0 m beneden maaiveld. Hierbij is er een kans dat eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord dan wel vernietigd zullen worden.

Doel- en vraagstelling van het onderzoek

Het doel van het inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, is om inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap in het plangebied, voor zover deze vormeenheden van invloed kunnen zijn geweest op de bruikbaarheid van de locatie door de mens in het verleden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen kansarme zones van het plangebied worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor vervolgonderzoek.

Het doel van de karterende fase is het terrein systematisch onderzoeken op de aanwezigheid van vondsten en/of sporen en daarmee in het plangebied aanwezige archeologische vindplaatsen aan te wijzen.

Om deze doelen te kunnen realiseren, wordt op de volgende vragen een antwoord gegeven:

- Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?
- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied?
- Zijn er archeologische waarden aanwezig in het plangebied?
- Wat is de diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?
- Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?

Dit inventariserend veldonderzoek bestaat uit een bureauonderzoek, een verkennend booronderzoek en eventueel een karterend booronderzoek. Bij het bureauonderzoek wordt voor het plangebied een specifieke archeologische verwachting opgesteld, die door middel van het veldonderzoek wordt gecontroleerd. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden aanbevelingen gedaan over eventueel behoud of vervolgonderzoek.

Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.1 (Centraal College van Deskundigen 2006) en de provinciale eisen.

Conclusie

Beantwoording vraagstelling:

- *Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?*

- Het plangebied ligt op terrasafzettingen bedekt met dekzand.
- *Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied?*
Op grond van de landschappelijke situatie heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit het Mesolithicum tot en met de Nieuwe tijd.
 - *Zijn er archeologische waarden aanwezig in het plangebied?*
In de onverstoorte delen van het plangebied zijn middels een karterend booronderzoek geen archeologische waarden aangetoond.
 - *Wat is de diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?*
Eventuele archeologische resten zullen zich direct onder de 30-40 cm dikke A-horizont bevinden.
 - *Hoe is de bodemopbouw in het plangebieden in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?*
Van nature is er een podzolbodem ontwikkeld in het dekzand die echter maar in ongeveer 25-30% van het plangebied nog onverstoord aanwezig is. In de andere 70-75 % van het plangebied is de bodem tot in de C-horizont verstoord door omwerking.
 - *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?*
Gezien de grootschalige verstoringen en het niet aantreffen van archeologische resten in de onverstoorte gebieden mag worden aangenomen dat de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging vormen voor eventuele archeologische waarden in het plangebied.

Aanbevelingen

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat het plangebied ligt op terrasafzettingen bedekt met dekzand en dat er in het plangebied geen es dek voorkomt. In 70-75% van het plangebied (4350 m²) is de natuurlijke podzolbodem waarschijnlijk verstoord. De andere 25-30% is onderzocht middels een karterend booronderzoek en daarbij zijn geen archeologische resten aangetroffen. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt daarom geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Tweede advies provinciaal archeoloog

Per brief van 24 augustus 2007 heeft de regionaal archeoloog advies uitgebracht inzake het uitgevoerde archeologische rapport. Geadviseerd wordt het rapport goed te keuren. Er hoeft geen archeologisch onderzoek meer uitgevoerd te worden. Op het moment dat bij de planuitvoering onverhoopt toch archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen, dient dit conform de Monumentenwet 1988, artikel 47, alsnog gemeld te worden.

Het betreffende advies is opgenomen als bijlage.

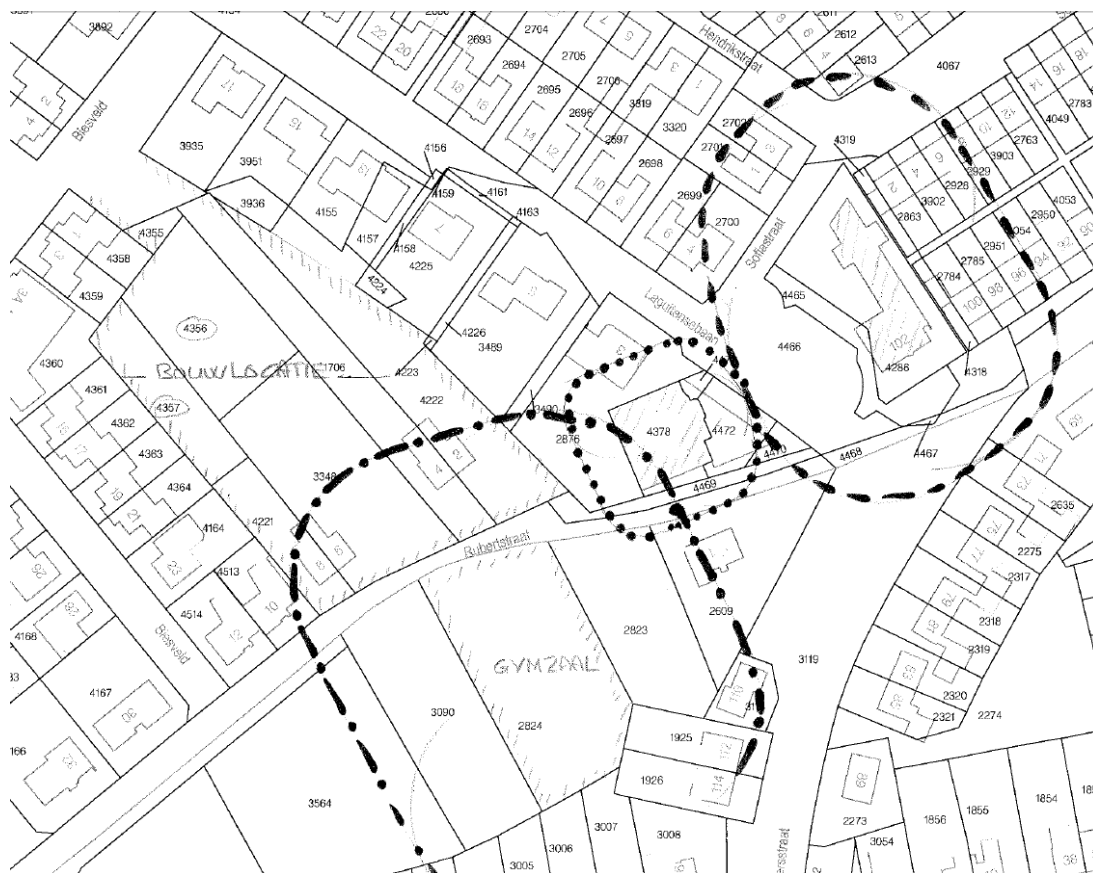
4.9 Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (die op nevenstaande pagina staat afgedrukt) valt af te leiden dat ter plaatse van het plangebied geen sprake van enige cultuurhistorische waarden. Met het plan worden aldus geen cultuurhistorische waarden aangetast.

4.10 Milieu- en overige aspecten

Inwaarts

Het plangebied wordt aan alle zijden omgeven door woonfuncties. Het plangebied wordt ingesloten door de woonwijk de Hooiberg en de rijwoningen langs de Laguitensebaan. Er bevinden zich geen bedrijven of andere hindergevende functies in de nabijheid het plangebied. Wel bevinden zich in de nabijheid een drietal functies die nadere aandacht verdienen. Hiervan zijn hieronder de indicatieve hinderzones aangeduid:



Tekening indicatieve ligging milieuzones

-
- Het betreft ten eerste het Medisch Centrum De Weerjs (adres: Laguitensebaan 1). Het betreft een fysiotherapie-praktijk. Conform de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" kan er van worden uitgegaan dat dit past binnen de categorie *Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven* (SBI 8512, 8513). Hiervoor gelden een geur- en geluidcontour van 10 m.

Het betreft dus de laagste hindercategorie (Categorie 1). De gevels van de dichtstbijzijnde woning zijn gelegen op meer dan 10 m afstand.

- Het betreft ten tweede Kinderdagverblijf Bambino, dat is gelegen aan de Gommersstraat 102. Conform de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” kan er van worden uitgegaan dat dit past binnen de categorie *Kinderdagverblijven* (SBI 8530). Hiervoor geldt een geluidcontour van 30 m. De gevels van de dichtstbijzijnde woning zijn gelegen op meer dan 30 m afstand.
- Het betreft ten slotte de gymzaal aan de Rubertstraat 3 (Gymzaal “De Ren”). Conform de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” kan er van worden uitgegaan dat dit past binnen de categorie *Sportscholen, gymnastiekzalen* (SBI 9262). Hiervoor geldt een geluidcontour van 30 m. Het betreft hindercategorie 2. De gevels van de dichtstbijzijnde woning is gelegen op minder dan 30 m afstand. In de bestaande situatie zijn er echter reeds op een kortere afstand bestaande hindergevoelige functies gelegen. De gymzaal wordt aan alle zijden reeds omgeven door woonbebouwing. Hiernaast betreft het een kleinschalige gymzaal (de belangrijkste sportzaal van Rijsbergen, 't Trefpunt, bevindt zich elders in het dorp), zodat verwacht mag worden dat de werkelijke contour veel beperkter is dan de algemene indicatieve contour voor gymnastiekzalen. Op 8 maart 2007 is er hiernaast een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten en de invloed van de gymzaal (met parkeerruimte) op de directe omgeving. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoogst voorkomende geluidsbelasting op de bestaande woningen, tijdens de dag- en avondperiode 45 dB(A) bedraagt. Hiermee is aangetoond dat de gymzaal past in de bestaande woonomgeving. Aangezien de nieuw te projecteren woningen op gelijke of grotere afstand van de gymzaal worden gebouwd, bestaan op basis van de milieuzonering, geen bezwaren tegen de ontwikkeling van de bouwlocatie. Er hoeven dan ook geen belemmeringen te worden verwacht.

Geconcludeerd kan daarom worden dat er geen sprake is van een potentiële hinder-situatie. Het aspect “bedrijven en milieuzonering” vormt bij het plan geen belemmering.

Uitwaarts

Het plan betreft de realisatie van alleen woningen. Dit zijn geen hinderopleverende functies. Voor de directe omgeving van het plangebied zal er aldus geen hinder ontstaan.

4.11 Wegverkeerslawaai

Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de kom van Rijsbergen en wordt omgeven door woonstraten. Deze aangrenzende woonstraten (Biesveld en Rubertstraat,) zijn allemaal gelegen binnen de 30 km/u zone. Ook het nieuw binnen het plangebied aan te leggen woonhofje zal binnen het 30 km/u gebied vallen.

De Laguitensebaan en de Gommersstraat zijn echter aangewezen als gebiedsontsluitingswegen type II. Op de beide wegen geldt een maximum verkeerssnelheid van 50 km/u. Hierdoor vallen de beide wegen onder de werking van de Wet Geluidhinder.

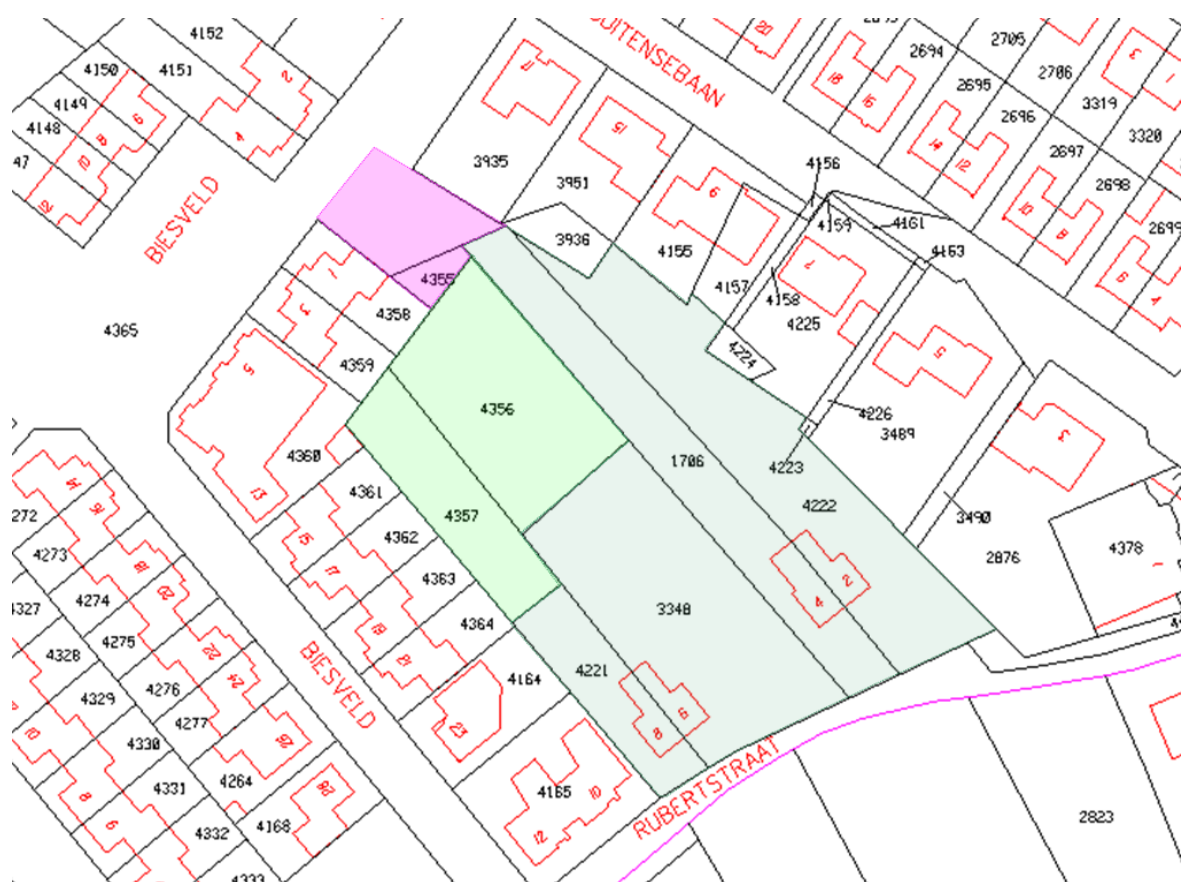
De wegen hebben aan weerszijden van de weg een geluidszone van 200 meter. Doordat de bouwlocatie valt binnen deze geluidszones (de rand van de bouwlocatie ligt op 40 meter van de

Laguitensevaan en op 90 meter van de Gommersstraat) er is een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting van de te projecteren woningen vereist.

Indicatieve bepaling van de gevelbelasting (uitgaande van vrij veld):

De verkeersgegevens van de Gommersstraat en de Laguitensebaan zijn opgenomen in de bijlage Akoestische berekeningen. De berekening van de geluidsbelasting aan de rand van het bouwplan zijn eveneens in deze bijlage opgenomen.

Uit de indicatieve berekening van de gevelbelasting blijkt dat deze, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 Wgh, de gevelbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder (48 dB). Hierdoor kan een nader akoestisch onderzoek achterwege blijven.



Donkergroen: Huiskavels Rubertstraat 2,4,6 en 8 (Projectnummer BOZ-5663)

Lichtgroen: Percelen B4356, B5357 en B4891 (Projectnummer BOZ-5663)

Lichtpaars: Perceel B4355 (Projectnummer BOZ-5663A)

Onderzoeksgebied verkennend bodemonderzoek

4.12 Bodem

In opdracht van De Kok Bouwgroep is door De BodemOnderZoeker BV een verkennend onderzoek uitgevoerd in het plangebied ("Rapport inzake Verkennend onderzoek conform NEN5740", Projectnummer BOZ-5663, 6 december 2006, De BodemOnderZoeker B.V.). Het onderzoek is uitgevoerd voor de percelen Rubertstraat 2, 4, 6, 8, Rubertstraat ong. kadastraal

perceel B4356 en Biesveld ong. kadastraal perceel B4357 te Rijsbergen. Het onderzoek betreft het gehele plangebied, op een deel ter hoogte van de verbinding richting de Biesveld na.

Het doel van het verkennend onderzoek is het indicatief vaststellen van de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) op de onderzoekslocatie met betrekking tot milieuverontreinigde stoffen.

Op basis van het bureauonderzoek is de volgende hypothese geformuleerd: de onderzoekslocatie is in haar geheel verdacht.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zintuiglijk werden geen afwijkingen vastgesteld aan grond en grondwater op de locatie.
- Visueel is op de locatie geen asbestverdacht materiaal in de grond aangetroffen.
- In de bovengrond zijn analytisch gehalten aan koper en zink boven streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven streefwaarde aangetoond.
- In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven streefwaarde aangetoond.
- In het ondiepe grondwater zijn analytisch gehalten aan chroom en zink boven streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven streefwaarde aangetoond.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de eerder gestelde hypothese correct is. De hypothese van een verdachte locatie wordt hier gerechtvaardigd. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters koper, zink en chroom is echter dusdanig gering dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

De BodemOnderzoeker BV heeft tevens een aanvullend onderzoek uitgevoerd in het plangebied ("Aanvullend bodemonderzoek Rubertstraat Rijsbergen", Projectnummer BOZ-5663A, 26 mei 2008, De BodemOnderzoeker B.V.). Dit onderzoek heeft plaatsgevonden voor dat gedeelte van het terrein (perceel B4355) waardoor het toekomstige plangebied zal worden ontsloten. Op basis van de onderzoeksgegevens voor de toekomstige toegangsweg en het parkeerterreintje blijkt dat geen van de onderzochte stoffen en verbindingen aangetroffen zijn boven streefwaarde. Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van de toekomstige toegangsweg en het parkeerterrein geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn.

4.13 Lucht

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de eisen in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking is getreden op 1 augustus nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig plan betreft de realisatie van 19 woningen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

4.14 Water

Door Agel adviseurs is in december 2010 een watertoets opgesteld.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.300 m² en omvat een aantal gebouwen en een groot oppervlak aan onverhard gebied. De gemiddelde maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt ca. 9,1 m + N.A.P. Het plangebied wordt rondom geheel omsloten door bestaande bebouwing.

In het plangebied is geen open water aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater bevindt zich op ca. 550 m afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde hoofdwaterloop bevindt zich op ca. 900 m afstand. Het betreft hier de leggerwatergang Aa of Weerij.

Op basis van de Wateratlas provincie Noord-Brabant is bepaald dat de bodemkundige hoofdeenheid geclassificeerd kan worden als eerdgronden (voedselrijk en vochtig tot droog). Middels de wateratlas provincie Noord-Brabant is bepaald dat binnen het plangebied grondwatertrap VII voorkomt. De grondwaterstroming blijkt in het eerste watervoerende pakket

oostnoordoostelijk gericht te zijn. Daarnaast blijkt dat de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater binnen het plangebied goed zijn.

Met behulp van peilbuis B50A011 is de GHG bepaald op 5,80 m + N.A.P. Deze peilbuis bevindt zich op ca. 500 m van het plangebied. Op basis van een gemiddeld maaiveldniveau van 9,1 m + N.A.P. bevindt de GHG zich op 2,30 m – mv.

Aan de hand van de wateratlas provincie Noord-brabant blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van gebiedsplannen m.b.t. water. Daarnaast vinden er in de omgeving van het plangebied geen grondwateronttrekkingen plaats.

De straten die het plangebied omsluiten zijn hoofdzakelijk voorzien van een gemengd rioleringsstelsel dat in beheer en eigendom is van de gemeente Zundert.

Op basis van het bodem- en infiltratieonderzoek kan geconcludeerd worden dat, ondanks de licht kleiige samenstelling van het zand, dat infiltratie van regenwater binnen het plangebied tot de mogelijkheden behoort. Dit gezien de waargenomen k-waarde (1,64 m/etmaal) en de relatief diep gelegen GHG (2,30 m-mv).

Ten gevolge van de toekomstige vindt er een wijziging in de oppervlakteverdeling plaats. Voor het plangebied dient een nieuw rioleringsplan opgesteld te worden voor de verwerking van het huishoudelijke afvalwater en het regenwater.

Uitgangspunten voor de verwerking van regenwater en huishoudelijk afvalwater worden vastgesteld door de gemeente Zundert en het waterschap Brabantse Delta. Ten behoeve van een gewenste afstemming is er (telefonisch/mail) overleg gevoerd met waterschap Brabantse Delta en gemeente Zundert.

D.d. 5 februari 2009 is vanuit de gemeente Zundert aangegeven dat 'Water op straat' uit den boze is en dat voor waking in het regenwaterstelsel de methode van infiltratie de voorkeur heeft.

Vanuit de gemeente Zundert is de watertoets ter beoordeling verzonden naar het Waterschap. Deze heeft 30 juni 2009 aangegeven dat het waterbezwaar in een T=100 situatie bepaald dient te worden .

Tijdens telefonisch overleg d.d. 9 november 2010 is aangegeven dat de gemeente Zundert het beleid van het Waterschap Brabantse Delta hanteert. Er worden geen aanvullende eisen aangaande de verwerking van regenwater gesteld.

D.d. 19 november 2010 is de watertoets ter informele beoordeling naar het waterschap verstuurd. D.d. 22 november 2010 is er vanuit het waterschap Brabantse Delta aangegeven dat het waterschap goedkeuring zal verlenen wanneer de watertoets formeel wordt ingediend.

D.d. 19 november 2010 is de watertoets ter informele beoordeling verzonden naar de gemeente Zundert. Deze heeft d.d. 3 december 2010 aangegeven dat zij geen aanvullingen dan wel opmerkingen hebben op de watertoets.

Vanwege een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt.

In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlak 1.122 m². Dit is 18% van het totale plangebied. In de toekomstige situatie zal het verharde oppervlak 3.106 m² bedragen. Dit is 49% van het totale planoppervlak. Zie hiervoor onderstaande opsomming. Het blijkt dat het totale verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie met 1.984 m² toeneemt.

Op basis van de toename in verhard oppervlak blijkt dat er geen retentie wordt geëist. Aangezien de gemeente het beleid van het waterschap volgt is het dus geoorloofd het regenwater direct af te koppelen op het oppervlaktewater dan wel op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Voor verwerking van regenwater dienen binnen het plangebied de nodige voorzieningen dan wel maatregelen te worden getroffen. Geadviseerd wordt een gescheiden stelsel aan te leggen welke kan worden aangesloten op het gemengde stelsel in de Biesveld ten noorden van het plangebied.

Conform de afwegingsstappen, beschreven in het waterplan van de gemeente Zundert, wordt geadviseerd ten behoeve van de verwerking van regenwater de RWA-streng uit te voeren als infiltratieriool. De mogelijkheden zijn hiervoor aanwezig gezien de goede infiltratiecapaciteit en de relatief diep gelegen GHG. Middels een overstortmuur kan het infiltratieriool worden aangesloten op het gemengde stelsel in de Biesveld ten noorden van het plangebied.

In het rioleringsplan wordt verder ingegaan op de dimensionering van het rioleringsstelsel. Exacte diameters, b.o.b's etc. worden hier verder behandeld. Conform het planontwerp zullen er in totaal 19 woningen/bouwblokken gerealiseerd worden. Dit komt overeen met $23 \times 300 = 5.700 \Rightarrow 5,7 \text{ m}^3/\text{dag}$. Dit is een indicatie van hoeveelheden, het DWA-stelsel dient nog nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan.

4.15 Ecologie

Flora en Faunatoets

De flora en faunatoets is uitgevoerd door Agel uit Oosterhout (d.d. 11-07-07). Deze toets bestaat uit een bronnenonderzoek, op basis van het natuurloket, en een veldonderzoek.

Bronnenonderzoek

Het Natuurloket geeft aan dat in het kilometerhok uitsluiten broedvogels goed zijn onderzocht. Van de andere soortgroepen zijn geen of weinig gegevens voorhanden.

De gegevens uit de verschillende verspreidingsatlassen geven een indicatie van de soorten die in de omgeving voorkomen. Hierbij kan als kanttekening geplaatst worden dat het veelal gaat om oudere (vaak verouderde) gegevens. Het beeld van verspreidingsatlassen is voor veel soortgroepen niet volledig.

De meeste atlassen gaan uit van een gegevens die op uurhok (5 x 5 km) zijn verzameld. Het onderzoeksgebied vormt slechts enkele procenten van het oppervlak van het uurhok. Kortom

met de verspreidingsgegevens uit de diverse atlassen zou een beeld worden gegeven kunnen worden van de onderzoekslocatie maar dit beeld heeft gelet op de beperkte omvang van de onderzoekslocatie geen toegevoegde waarde voor het onderzoek.

Veldonderzoek

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 10 juli 2007. Het plangebied is in gebruik als tuinen behorende bij woningen en daardoor voor de meeste soorten ongeschikt. Er is gedurende het veldwerk gezocht naar beschermde soorten en naar sporen van deze soorten. Daarnaast is vooral de interpretatie van het mogelijk voorkomen van soorten aan de hand van het biotoop bepalend geweest.

Doordat de bebouwing verlaten is beginnen de tuinen te verwilderen en zijn diverse veel voorkomende kruidachtigen in het gebied waargenomen.

Flora

Op de percelen zijn geen beschermde planten aangetroffen of te verwachten.

Reptielen

Het huidige gebruik en de afwezigheid van dekkingbiedende vegetatie maakt het gebied voor reptielen ongeschikt. Er zijn geen reptielen te verwachten binnen het plangebied.

Amfibieën

Voor amfibieën heeft het gebied weinig te bieden. Mogelijk dat de gewone pad op het perceel geschikt land biotoop kan vinden. In het plangebied bevindt zich een kleine aangelegde vijver die voor een aantal soorten geschikt zou kunnen zijn als voortplantingswater. Er is gezocht naar aanwezige dieren en naar eieren. Er zijn geen amfibieën aangetroffen.

Vissen

In de vijver zijn tijdens het veld onderzoek geen vissen waargenomen. Beschermde soorten zijn op basis van het aanwezige biotoop niet te verwachten.

Zoogdieren

Tijdens het veldonderzoek zijn geen zoogdieren of sporen ervan waargenomen. Voor de meeste soorten zoogdieren heeft dit terrein niet veel te bieden. Toch zullen enkele algemeen voorkomende soorten hier onderdak vinden. Te verwachten zijn: mol, veldmuis en mogelijk bruine rat. De vele (verlaten) opstallen geven hiervoor voldoende schuilgelegenheid.

Vogels

Grondbroedende soorten zijn niet te verwachten omdat het perceel te dicht bij de huidige bebouwing ligt en de bedrijvigheid maakt dat de vogels zich hier niet zullen vestigen. In het plangebied bevinden zich enkele bomen. Deze bomen zijn geschikt voor zangvogels om in te nestelen.

Overige beschermde soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten waargenomen of te verwachten.

Effecten van de ingreep Zoogdieren

Het gebied biedt mogelijk onderdak aan enkele soorten zoogdieren. De bruine rat is niet beschermd. De mol en veldmuis vallen onder categorie 1 waarvoor een algehele vrijstelling bestaat voor ruimtelijke ingrepen.

Vogels

Op het terrein zijn mogelijk broedvogels aanwezig in de te kappen bomen en coniferen. Het voorkomen van kap binnen het broedseizoen voorkomt mogelijke verstoring. Uiteraard mag er binnen het broedseizoen gekapt worden als er is vastgesteld dat er geen broedvogels aanwezig zijn. Het zelfde geldt voor sloop van de gebouwen.

Amfibieën

Op het perceel zelf is mogelijk de gewone pad aanwezig. Deze soort valt onder categorie 1 waarvoor een algehele vrijstelling bestaat voor ruimtelijke ingrepen.

Overige soorten

Voor beschermde vissen, reptielen, ongewervelden en planten heeft het plangebied geen betekenis. Er zijn derhalve geen effecten op deze soorten te verwachten.

Conclusies en aanbevelingen

Volledigheid van het onderzoek

Het beeld dat uit het onderzoek is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerde uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen ingreep voor beschermde soorten en gebieden.

Conclusies

De voorgenomen ingreep zal geen negatieve effecten hebben op beschermde gebieden. Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep zullen kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring (met wezenlijke invloed) van beschermde soorten. Het gaat hierbij mogelijk om mol, veldmuis en de gewone pad. Al deze soorten komen algemeen voor. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Wel geldt altijd de zorgplicht. Voor andere aangetroffen soorten zijn geen effecten te verwachten.

Vrijstellingen en ontheffingen

Ten aanzien van de categorie 1 soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing is niet nodig.

Vleermuizen

het plangebied is niet gelegen in een vleermuizengebied. Ook gezien de huidige situatie hoeven daarom geen vleermuizen te worden verwacht.

Bomen

In opdracht van De Kok Bouwgroep b.v. is een inventarisatie en onderzoek uitgevoerd bij vijf stuks beeldbepalende bomen aan de Rubertstraat te Rijsbergen ("Advies bomen Rubertstraat te Rijsbergen, De Kok Bouwgroep b.v. Breda", Agel Adviseurs, dossiernummer: 20060386, november 2006).

Aanleiding en doelstelling

Aanleiding van dit onderzoek vormt een geplande uitbreiding van een aantal nieuwbouw woningen, gelegen achter de vijf beeldbepalende bomen. Doel van dit onderzoek is te bepalen of maatregelen nodig zijn die van belang zijn voor het behoud van enkele beeldbepalende bomen tijdens en na de bouwperiode in de werkgang van de bouw. Hierbij hoort ook een advies voor eventuele snoei van de bomen om ruimte te creëren voor de geplande bouwwerkzaamheden.

De inventarisatie is uitgevoerd op de percelen aan de Rubertstraat 2 t/m 8 te Rijsbergen. Aan de straatzijde van de Rubertstraat staan momenteel op toekomstig bouwperceel 5 stuks beeldbepalende bomen. Het betreft 3 stuks eiken (*Quercus rubra*), 1 paardekastanje (*Aesculus hippocastanum*) en 1 tamme kastanje (*Castanea sativa*).

Conclusie

Naar aanleiding van de bevindingen uit het onderzoek en inventarisatie van de vijf beeldbepalende bomen in de Rubertstraat te Rijsbergen, kan geconcludeerd worden dat snoeiwerkzaamheden ten behoeve het creëren van ruimte voor de bouwwerkzaamheden uitgevoerd kan worden mits het volgende in acht genomen wordt:

- voor drie eiken (*Quercus rubra*) en een paardekastanje (*Aesculus hippocastanum*) dient een vergunning aangevraagd te worden om de bomen te mogen snoeien;
- voor de tamme kastanje dient toestemming verkregen te worden van de eigenaar van het perceel waarop de tamme kastanje staat om te mogen snoeien.

Ten behoeve van het behoud van de bomen tijdens en na de bouwwerkzaamheden dient met diverse maatregelen en voorschriften rekening gehouden te worden. In het kort komt het hierop neer:

- Hekwerk buiten de kroonprojectie plaatsen.
- Bordjes beschermd boomgebied ophangen.
- Niet machinaal graven binnen de kroonprojectie.
- Geen bouwmaterialen binnen de kroonprojectie opslaan.
- Bodemverdichting voorkomen.
- Grondwaterpeil niet verlagen of verhogen.
- Het maaiveld niet verhogen of verlagen mits toepassen van luchttoetredingstechnieken.
- Voorkomen schade aan stam of takken.
- Indien toch over wortels gereden moet worden(of intensief belopen) dienen rijplaten te worden gelegd.
- Leg geen dichte verharding in de kroonprojectie.

Noemenswaardig is dat de bergingen van de woningen op een lichte fundering gerealiseerd worden zodat de wortels van de aanwezige bomen hier geen hinder van ondervinden.

Inmiddels is gebleken dat één boom verwijderd moest worden. Deze boom wordt in het plangebied terug geplaatst.

4.16 Externe veiligheid

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en

vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beleid gemeente Zundert

Het geldend beleid voor externe veiligheid is de "Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Zundert" (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010). Voor het externe veiligheidsbeleid worden alle risico's in kaart gebracht zoals effectafstanden/risicocontouren van rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen, rail, buisleidingen (ook gasleidingen), propaantanks en inrichtingen (bedrijven met een risicocontour).

Om zowel ruimte te bieden voor de ontwikkeling van bedrijvigheid, de ruimtelijke ontwikkeling van de woonkernen én er voor te zorgen dat de veiligheidsrisico's beperkt en beheersbaar blijven is het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen risicocontouren. Om die reden worden in de gemeente Zundert de volgende gebiedstypen onderscheiden:

1. Woonwijken
2. Buitengebied
3. Bedrijventerreinen
4. Bijzonder gebieden: natuur en recreatie

Woonwijken

Een woonwijk is een rustig woongebied dat is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype woonwijken het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico.

Inrichtingen/Objecten	Beleid PR
Bestaande BEVI bedrijven	Toestaan, met voorwaarden
Nieuwe BEVI bedrijven	Niet toestaan
Bestaande overige risicovolle bedrijven	N.v.t.
Nieuwe overige risicovolle bedrijven	Niet toestaan
Bestaande kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour
Nieuwe kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour
Bestaande beperkt kwetsbare objecten	N.v.t.
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour, tenzij gewichtige redenen ⁴

Groepsrisico en invloedsgebied

Omdat het groepsrisico mede bepaald wordt door het aantal mensen dat zich in de nabijheid van de bron bevindt, is het belangrijk om te beseffen dat een toename van de personendichtheid zal leiden tot een toename van het groepsrisico.

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype woonwijken het volgende ambitieniveau voor het groepsrisico.

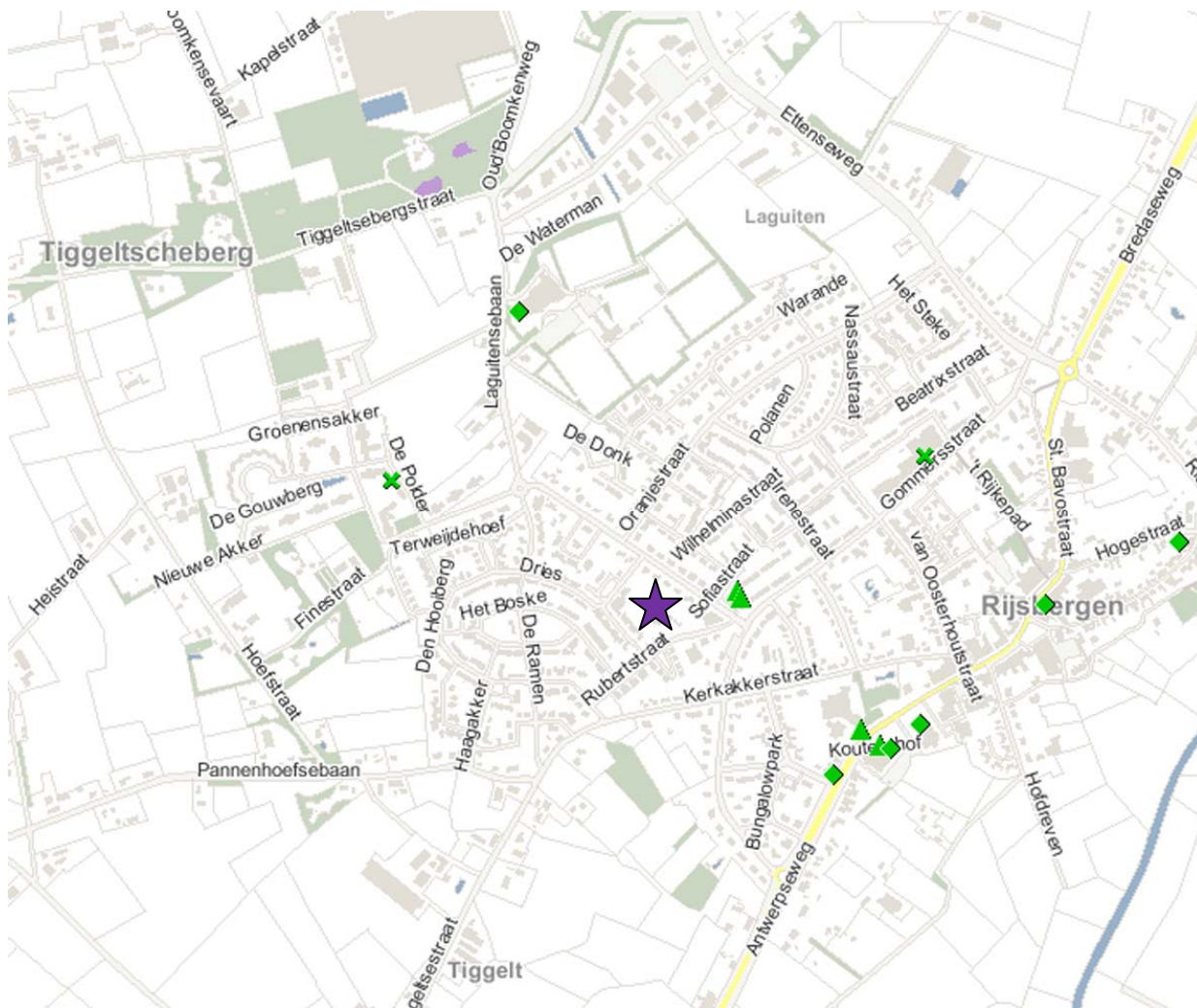
- Overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR wordt niet geaccepteerd
- Binnen het invloedsgebied mogen geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen worden opgericht. In de bestaande situatie wordt bij objecten met verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied extra aandacht besteed aan risicocommunicatie.

In aanvulling op de beleidsvisie is er in het kader van de Structuurvisie Rijsbergen 2020 een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Geen van de onderzoeksresultaten zorgen mogelijke belemmeringen ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan.

Risicoatlas provincie Noord-Brabant

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen en te kunnen toetsen of voldaan kan worden aan de beleiduitgangspunten uit de eerder genoemde beleidsvisie, is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. Ook is het plangebied niet gelegen nabij buisleidingen.



- Ongevallen gevaarlijke stoffen
 - Inrichtingen
 - LPG
 - Opgslag
 - Ammoniak
 - Emplacement
 - Vervoer
 - Vuurwerk
 - Nucleair
 - Defensie
 - Overig
 - BRZO
 - Terreinarens
 - Transport
 - Weg
 - Spoorweg
 - Waterweg
 - Buisleiding
- Veiligheidsafstanden
 - [Risicocontour 10-6/jr](#)
 - [Maatregelzone kernenergie](#)
 - [Veiligheidsafstand vuurwerk](#)
 - Professioneel vuurwerk
 - Consumentenvuurwerk
 - [Zone 1 vliegveld](#)
 - [Zone defensie](#)
 - Zone A
 - Zone B
 - Zone C

= plangebied

- Ongevallen gevaarlijke stoffen
- Ongevallen verkeer en vervoer
- Natuurrampen
- Paniek/verstoring
- Kwetsbare objecten
 - [Woonverblijf](#)
 - [Hotel/pensioen](#)
 - [Onderwijsinstelling](#)
 - [Ziekenhuis](#)
 - [Tehuis](#)
 - [Publieksgebouw](#)
 - [Kantoor/bedrijf](#)
 - [Ander object](#)
- Gebieden en populaties
- Kaart ondergrond

Uitsnede risicoatlas, provincie Noord-Brabant

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.17 Kabels en leidingen

Voor onderhavig plan is een Klic-melding uitgevoerd. Uit deze klic-melding is naar voren gekomen dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig binnen het plangebied.

Voor onderhavig plan is een Klic-melding uitgevoerd. Uit deze klic-melding is naar voren gekomen dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig binnen het plangebied.

4.18 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar de omvang onder de drempelwaarde van 100 hectare en 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

De omvang van het plangebied ligt onder de drempelwaarde van 100 hectare voor een reguliere m.e.r. beoordeling. Daarnaast blijft het plan onder grens van maximaal 2.000 woningen. Op basis van hetgeen in dit hoofdstuk is beschreven in de gemeente Zundert van mening dat er geen sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieueffecten. Op basis van de verplichte motivatieplicht in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt dus dat er geen nadere onderzoeken op het gebied van milieu nodig zijn. Naar inzicht van de gemeente Zundert kan worden volstaan met de verrichte onderzoeken die in dit hoofdstuk van de voorliggende toelichting en in het bijlagenboek zijn weergegeven.

Het project veroorzaakt naar verwachting geen significante effecten op het milieu een nadere analyse in een MER is daarom niet noodzakelijk.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding van de regels

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop het conserveren van de bestaande toestand is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 De regels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen;
2. wijze van meten.

Beide artikelen hoeven geen nadere toelichting.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Groen

De groenvoorzieningen aan het Biesveld en de centrale groenvoorziening in het plangebied zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is bebouwing niet toegestaan. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan.

Artikel 4 Tuin

Op basis van het gemeentelijke handboek is de bestemming "Tuin" toegepast in het bestemmingsplan. Het betreft hier de gronden aan de voorzijde van de woningen tot aan 3 meter achter de voorgevel. Daar waar de woningen rechtstreeks aan weg gelegen is, is geen tuinbestemming toegepast.

Artikel 5 Verkeer

De infrastructuur binnen het plangebied is bestemd met deze bestemming. Binnen deze bestemming is bebouwing niet toegestaan.

Artikel 6 Wonen

De woningen binnen het plangebied vallen binnen deze bestemming. Binnen de bestemming zijn middels bouwaanduidingen geregeld welke type woningen in het plan gerealiseerd mogen worden. In afwijking van de gemeentelijke standaard is de toegestane bouwdiepte van de woningen afgestemd op het bouwplan.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- antidubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene procedureregels.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
- slotregel.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied wordt door DKB Projectontwikkeling B.V. ontwikkeld. De realisatie van het project komt voor rekening van de opdrachtgever. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en de inrichting van de openbare ruimte.

Daarnaast is tussen de ontwikkelaar en de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over dit plan zijn vastgelegd waaronder begrepen verrekening van de eventuele planschade. De uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate gewaarborgd.

In het kader van onderhavig plan is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Derhalve is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7 Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 WRO

7.1.1 Algemeen

Zoals reeds aangegeven is voor onderhavig plan reeds een vrijstelling verleend. Onderstaand paragrafen geven een overzicht van de destijds gevolgde procedure.

7.1.2 Informatieavond

Er heeft d.d. 31 oktober 2007 een informatie-avond plaatsgevonden. De informatie-avond heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen aan het plan (zo zijn bij enkele woningen de garages enigszins verplaatst).

7.1.3 Verder verloop inspraak

Het ontwerp van het vrijstellingsbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 30 oktober 2008 tot en met 10 december 2008). Tevens zijn omwonenden rechtstreeks via een brief d.d. 24 oktober 2008 op de hoogte gesteld van de mogelijkheid tot inzage. Op 13 november 2008 is vervolgens een inspraakavond georganiseerd.

In januari 2009 is gebleken dat niet alle omwonenden de brief van 24 oktober 2008 hadden ontvangen. Daarom is bij brief van 23 januari 2009 een extra zienswijze termijn opengesteld van 26 januari 2009 tot en met 9 februari 2009. Op 10 maart 2009 is opnieuw een inspraakavond gehouden.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is door verschillende personen gebruik gemaakt, zowel schriftelijk als mondeling.

In de bijlage van voorliggend bestemmingsplan is een samenvatting gegeven van de door reclamanten naar voren gebrachte zienswijzen. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Indien bepaalde onderdelen van de zienswijze niet specifiek zijn genoemd wil dit niet zeggen dat deze niet in de beoordeling zijn betrokken. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

7.1.4 Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Het bouwplan is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast op diverse punten. De paragrafen 4.3 en 4.4 van de voorliggende toelichting is naar aanleiding hiervan verder aangevuld. Van de plankaart is enkel het tekeningnummer en de datum geactualiseerd, de kaart is inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

7.2 Ontwerp en vaststelling bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen vanaf 21 juni 2012 gedurende zes weken (tot en met 1 augustus 2012).

Het plan is langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is kennis gegeven van de terinzagelegging door publicatie in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde termijn van zes weken kon een ieder omtrent het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren brengen bij uw raad. Van deze mogelijkheid is door één belanghebbende gebruik gemaakt.

Daarnaast wordt voorgesteld het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aan te passen. De ingediende zienswijze en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In bijlage 7 is het zienswijzenverslag opgenomen waarin terug te lezen is welke wijzigingen doorgevoerd zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.